



COMUNE DI SERMONETA (Provincia di Latina)

Via della Valle 17, c.a.p. 04013, tel. 0773/30151 fax 0773/30010
cultura@pec.comunedisermoneta.it
cultura@comunedisermoneta.it

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DELLA STRUTTURA DENOMINATA “EX CONVENTO DI SAN FRANCESCO” SITA IN SERMONETA DA DESTINARSI A STRUTTURA EXTRALBERGHIERA

IL RESPONSABILE DELL'AREA 5 CULTURA TURISMO SPORT E SPETTACOLO

Richiamata la deliberazione CC n. 25 del 30/09/2014, successivamente integrata con la deliberazione CC n. 45 del 19/12/2014 con la quale è stato approvato il *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari* periodo 2014/2016 contenente l'elenco degli immobili di proprietà comunale da valorizzare e da dismettere ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni in Legge 6 agosto 2008, n. 133, nel quale si prevede espressamente che l'immobile denominato ex convento di san Francesco identificato al Catasto immobili foglio 27 particelle 75,76, 77 di proprietà comunale è inserito negli immobili da valorizzare;

Considerato che per promuovere la valorizzazione della struttura è necessario fare degli interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria che in questo momento l'amministrazione non è in grado di sostenere;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 53 del 03/07/2014 con la quale veniva dato mandato al Responsabile dell'Area 5 Cultura, Turismo, Sport e Spettacolo, in collaborazione con il Responsabile dell'Area 3 Tecnico Manutenzione Ambientale per la parte concernente le opere di ristrutturazione, di attivare le procedure per l'individuazione di un soggetto fra gli enti di carattere morale o religioso, cooperative sociali e associazioni operanti, senza scopo di lucro, nel campo del turismo sociale, cui affidare la realizzazione di opere di ristrutturazione e la gestione della struttura Ex convento di San Francesco al fine di destinarlo a struttura extralberghiera, in base a quanto prevede la LR 13/2007 e successive modifiche e il Regolamento regionale n. 16/2008;

Richiamata la deliberazione G.C. n. 63 del 16/07/2015, esecutiva, con la quale è stato approvato il progetto preliminare relativo alle “*OPERE DI ADEGUAMENTO E COMPLETAMENTO DELL'EX EREMO DI SAN FRANCESCO SITO NEL COMUNE DI SERMONETA, VIA SAN FRANCESCO*” che prevede una spesa complessiva di € 515.901,05;

Atteso che con il presente bando si intende promuovere progettualità capaci di attivare processi virtuosi di sviluppo culturale, sociale ed economico e nello stesso tempo, necessari a garantire la conservazione del Patrimonio comunale;

Considerato che attraverso lo strumento della concessione in uso si punta ad ottenere il recupero dell'immobile attualmente inutilizzato, assegnandolo ai soggetti destinatari del presente bando a fronte della selezione di proposte progettuali di interesse pubblico che contengano il piano delle attività comprensivo del piano di ristrutturazione;

Richiamata la determinazione n. 142 del 06/10/2015 con la quale veniva approvato il presente bando per la concessione della struttura denominata "Ex Convento Di San Francesco" sita in Sermoneta da destinarsi a struttura extralberghiera

RENDE NOTO

è indetta una selezione pubblica per la **concessione in uso con finalità di valorizzazione** dell'immobile di proprietà comunale sito in Via S. Francesco snc, denominato "Ex convento di San Francesco" da destinare ad attività ricettiva extralberghiera ai sensi della LR 13/2007 art. 23 comma 3 connessa ad attività culturali, ricreative, assistenziali, sociali, religiose o sportive, purché compatibili con la struttura e con la sua collocazione.

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche in quanto il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal contratto di concessione e dal presente Bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

ART. 1 OGGETTO

1. Scopo del presente bando è la valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale, "Ex convento di San Francesco", ubicata in Sermoneta – Via San Francesco snc destinata a "Ostello/Foresteria - attività Ricettiva" identificato al Catasto Urbano foglio 27 particelle 76 e 77 mediante **concessione in uso** al fine di destinarlo a **struttura extralberghiera**, in base a quanto prevede la LR 13/2007 e successive modifiche e il Regolamento regionale n. 16/2008, **connessa allo svolgimento di attività rientranti nelle finalità ricreative, assistenziali, sociali, culturali, religiose o sportive proposte dal soggetto partecipante.**

ART. 2 DATI IMMOBILE

1. L'immobile, da **assegnare in concessione nello stato di fatto e di diritto** in cui si trova, è di proprietà del Comune di Sermoneta ed è così identificato:

a. Dati identificativi catastali dell'immobile

foglio	particella	Sub.	Categoria Catastale
27	76		
27	77		

b. Consistenza edilizia

INDIRIZZO	PIANO	DESTINAZIONE DEGLI AMBIENTI	SUPERF ICIE UTILE COMPLESSIVA
VIA SAN FRANCESCO	SEMINTE RRATO	Locali Tecnici per alloggiamento di impianti tecnologici - Vano Scala - Ingresso - Vano Ascensore	mq. 210 circa
VIA SAN FRANCESCO	TERRA	Reception - Cucina - Refettorio - Servizi Igienici - Spazi Polifunzionali - Vano Scala e vano Ascensore	mq. 470 circa
VIA SAN FRANCESCO	PRIMO	Camere da letto e relativi servizi igienici - Spazi Polifunzionali - Vano Scala e vano Ascensore	mq. 560 circa
VIA SAN FRANCESCO	TERRA	Chiostro Interno	mq. 190 circa
VIA SAN FRANCESCO	TERRA	Area Parcheggio	mq. 1.890 circa

c. Ricettività del complesso immobiliare

La struttura consta di n. 20 camere complessive, tra singole e doppie, ed è predisposta pertanto per un numero di 25 posti letto per il pernottamento e il locale refettorio può ospitare circa 50 posti, salvo modifiche che potranno essere esposte nel progetto a corredo dell'offerta.

d. Condizioni di utilizzo

1. La struttura è sita in area sottoposta a vincolo paesaggistico e culturale e deve essere destinata a ricettività connessa ad attività culturali, ricreative, assistenziali, sociali, religiose o sportive purché compatibili con la struttura e con la sua collocazione.

2. Per la piena fruibilità del bene sono necessarie opere di completamento e adeguamento indicate nella Relazione Tecnica e Descrittiva degli interventi (all. 1) allegata al presente bando.

ART. 3 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. Possono partecipare al presente bando i seguenti soggetti giuridici:

Enti Pubblici o Privati senza scopo di lucro, Enti Religiosi, Associazioni, Fondazioni, Onlus, Organizzazioni di volontariato.

2. Tutti i soggetti interessati:

a) potranno partecipare singolarmente o anche in forma di associazione temporanea di scopo

b) devono svolgere attività culturali, ricreative, assistenziali, sociali, religiose o sportive;

c) devono dimostrare di essere costituiti, comprovato con atto pubblico o scrittura privata autenticata o registrata, **da almeno 2 anni** precedenti la data della scadenza del presente avviso.

3. I partecipanti, **A PENA DI ESCLUSIONE**, dovranno sottoscrivere ai sensi e per gli effetti di cui al DPR 445/2000 idonea dichiarazione (allegato B - del presente bando), accompagnata da una copia fotostatica di documento di identità del rappresentante legale o del titolare, in cui si dichiara:

- o Di non essere nelle cause di esclusione previste dall'art. 38 del D. Lgs. 163/2006;
- o Il rispetto tassativo del contratto nazionale di lavoro di settore, degli accordi sindacali e/o locali integrativi, delle norme di sicurezza nei luoghi di lavoro dei lavoratori e di ogni altro adempimento di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e soci;
- o Di essere in regola con le norme che disciplinano il lavoro dei disabili;
- o Di non trovarsi in stato di liquidazione coatta amministrativa, di fallimento, di amministrazione controllata o concordato preventivo e che non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di tali stati;
- o Che a carico dei soggetti cui è affidata l'amministrazione e/o la rappresentanza non sia stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale per delitti finanziari o contro la Pubblica Amministrazione;
- o Di non trovarsi nella condizione prevista dal D.Lgs. 231/2001 ("divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione");
- o L'insussistenza delle cause di esclusione, di partecipazione alle gare, previste dalla normativa antimafia (D. Lgs. 159/2011 e successive modifiche e integrazioni);
- o Di non avere pendenze derivanti da inadempimenti contrattuali nei confronti del Comune di Sermoneta;
- o Di aver preso visione e conseguentemente accettare, senza condizioni e riserva alcuna, le disposizioni contenute nel bando pubblico;
- o Di essere in grado in ogni momento di certificare tutti gli elementi dichiarati, impegnandosi, altresì, in caso di aggiudicazione a presentare in tempi brevi la documentazione non acquisibile direttamente da parte dell'Amministrazione.

ART. 4 PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

1. L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova, rimanendo a carico del concessionario qualsiasi onere e/o spesa inerente permessi/autorizzazioni e quant'altro necessario per l'utilizzo dello stesso e per la destinazione all'attività dichiarata dal concessionario, con l'obbligo dello stesso, per tutto il periodo contrattuale, di effettuare i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Il concessionario sarà tenuto al rispetto dell'uso previsto contrattualmente ed oggetto di gara. Ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà comunque essere preventivamente autorizzato dal proprietario.

3. Tutti i costi e le utenze derivanti dalla gestione, a partire dalla data di presa in consegna dell'immobile, sono a carico del concessionario, che sarà tenuto alla intestazione a proprio carico di tutti i contratti di utenza (ad es. luce, gas, acqua) entro il termine di 90 gg. dalla presa in consegna dell'immobile, nonché al pagamento delle tasse derivanti dall'utilizzo, se dovute.

4. Alla scadenza della concessione il bene, con tutte le opere eseguite, dovrà essere riconsegnato nel pieno possesso del proprietario senza alcun obbligo d'indennità, ovvero rimborso a carico dell'Amministrazione Comunale. Le opere realizzate si intenderanno acquisite al patrimonio del Comune di Sermoneta, salvo il diritto dell'Amministrazione di chiedere il ripristino dello status quo ante, a cura e spese del concessionario, in caso di interventi non autorizzati.

5. E' esclusa la possibilità di utilizzo dell'immobile ai fini pubblicitari, salvo autorizzazione dell'Amministrazione.

6. Il concessionario risponderà di tutti i danni causati all'immobile o ai terzi frequentatori, nel corso della durata della concessione.

7. La sottoscrizione della convenzione di concessione dovrà avvenire entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

ART. 5 DESTINAZIONE D'USO

1. L'immobile deve essere destinato ad attività ricettiva connessa con lo svolgimento di attività rientranti nelle finalità ricreative, assistenziali, sociali, culturali, religiose o sportive proposte dal soggetto partecipante.

2. A tal fine il concessionario si deve impegnare a:

a. l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, nulla osta, pareri e quanto altro necessario alla conduzione della struttura ai fini ricettivi e per le finalità previste dal partecipante;

b. a realizzare, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni, nulla osta, pareri necessari i lavori di adeguamento del complesso immobiliare, consistenti in un intervento di adeguamento e completamento edilizio e impiantistico;

c. la manutenzione ordinaria, gli adeguamenti tecnici necessari, le revisioni programmate e straordinarie relativamente all'edificio storico per tutta la durata della concessione;

d. la consegna all'Amministrazione concedente, al termine della concessione del complesso senza aver diritto ad alcun corrispettivo.

ART. 6 DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La concessione dell'immobile e la gestione economica, funzionale e tecnica della suddetta struttura ricettiva viene affidata per un periodo di **30** (trenta) anni, con decorrenza dalla stipula della convenzione. Dalla data della stipula il concessionario ha ventiquattro mesi di tempo per adeguare la struttura ai fini dell'avvio dell'attività.

ART. 7 CANONE DI CONCESSIONE – OPERE DI ADEGUAMENTO E COMPLETAMENTO

1. Il canone di concessione della struttura è stato determinato in € **34.013,49** annuali, tenendo conto dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), come indicato nella Relazione del canone di concessione allegato al presente atto (all.9). A tale importo andrà aggiunta la eventuale percentuale di aumento proposta dal soggetto partecipante nell'offerta economica.

2. Detto canone sarà aggiornato all'inizio del secondo anno, in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 100% e così successivamente di anno in anno.

3. L'aggiornamento di cui sopra sarà annualmente operato dal concedente senza necessità di ulteriori comunicazioni al concessionario.

4. Atteso che la struttura necessita di interventi di manutenzione straordinaria necessari per l'idoneo utilizzo della stessa, gli interventi minimi sono stati quantificati in €**515.901,05** come specificato nel Quadro Tecnico Economico (all. 4).

5. Al canone come sopra determinato saranno scomutate, sino alla concorrenza dell'importo di € **515.901,05**, tutte le opere edilizie e impiantistiche di adeguamento e completamento da realizzare per rendere il complesso immobiliare utilizzabile ai fini dell'attuazione della proposta che verrà presentata dal soggetto partecipante.

6. I lavori dovranno essere realizzati in base al capitolato speciale d'appalto (all. 3) e secondo il computo metrico dei lavori e della sicurezza e gli elenchi prezzi predisposti dall'ufficio tecnico comunale (all. 5, 6, 7, 8).

7. L'esecuzione dei lavori dovrà comunque essere effettuata da operatori in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici.

ART. 8 MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CANONE

1. Tenuto conto che l'ammontare annuo del canone è stato stimato in complessivi €34.013,19, oltre l'eventuale percentuale offerta in sede di gara, il concessionario, ai fini dello

scomputo del canone, dovrà realizzare e rendicontare annualmente i lavori necessari all'utilizzo della struttura così come risultanti dai documenti progettuali predisposti dall'ente e allegati al presente Bando.

2. In relazione quindi all'importo stimato dei lavori ed al canone calcolato è ammesso lo scomputo totale del canone a fronte della realizzazione dei lavori per un periodo di tempo determinato in venti anni.

3. Considerato che la durata della concessione è di **30** (trenta) anni, il canone sarà così corrisposto:

- a) dalla stipula della convenzione fino al termine massimo di 24 mesi il concessionario dovrà provvedere all'avvio dei lavori e alla attivazione, anche parziale, della struttura. Per tale periodo non sarà dovuto alcun canone.
- b) dal primo gennaio del terzo anno, o comunque dal momento dell'inizio dell'attività, se precedente i ventiquattro mesi, per i successivi venti anni, il canone sarà scomputato con le opere realizzate come da capitolato. Ai fini dello scomputo non sarà possibile calcolare le opere, le forniture e tutto quanto non riportato all'interno del progetto approvato dall'amministrazione. Il canone per il medesimo periodo sarà rivalutato secondo quanto previsto al precedente articolo 7 comma 2.
- c) Dal 1 gennaio del ventitreesimo anno, o dalla decorrenza di venti anni dall'inizio dell'attività, fino alla scadenza della concessione si applicherà il canone di concessione adeguatamente aggiornato, fatta salva la possibilità di scomputare ulteriormente le eventuali opere in variante autorizzate preventivamente ed espressamente dall'Ente.

ART. 9 PROPOSTA PROGETTUALE DI GESTIONE

1. I soggetti interessati dovranno presentare una proposta progettuale di utilizzo dell'immobile nel quale la ricettività extralberghiera costituisca un'idonea percentuale e con illustrazione delle finalità e dello sviluppo delle attività che si intendono promuovere.

2. La proposta progettuale deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile e della sua collocazione all'interno tessuto sociale e urbanistico nel quale è inserito, del target dei soggetti destinatari e deve prevedere sinergie e relazioni di rete nel più ampio contesto cittadino.

3. La proposta progettuale dovrà pertanto prevedere:

- a) la presentazione del soggetto proponente e del gruppo di lavoro, con l'indicazione delle attività già svolte e delle collaborazioni in corso (curriculum);
- b) gli obiettivi e la finalità del progetto, con la formulazione del piano pluriennale delle attività da realizzare all'interno dell'immobile e individuazione del target di destinatari individuato;
- c) l'indicazione delle modalità di coinvolgimento del territorio e delle sinergie che si intendono sviluppare con altre realtà locali;

- d) l'indicazione delle ricadute attese sul territorio;
- e) l'indicazione delle modalità di comunicazione e pubblicizzazione dell'attività;
- f) l'indicazione dei finanziamenti propri, provenienti da terzi o da sponsor per la realizzazione del progetto e per i lavori di adeguamento e completamento della struttura e relativo piano finanziario dell'intervento.
- g) Il cronoprogramma (lavori, step di apertura, ecc.)

ART. 10 SOPRALLUOGO

1. I soggetti che intendono partecipare al Bando dovranno obbligatoriamente effettuare, pena l'esclusione, un sopralluogo presso l'immobile in oggetto. A seguito del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione da inserire, a pena di esclusione, nella busta n. A, come indicato al successivo art. 10.

2. Per prendere visione dell'immobile l'Associazione dovrà accordarsi con il Responsabile dell'Area 3 Tecnico Manutentiva Ambientale (tel. 0773/30418 o 0773/30153 o 0773/30426 fax 0773/30010 oppure tramite e-mail llppsermoneta@libero.it o tramite pec ufficiotecnico@pec.comunedisermoneta.it).

3. Il sopralluogo dovrà essere effettuato a cura del legale rappresentante del soggetto partecipante o suo delegato, munito di delega, con allegati copia dei documenti di identità del delegante e del delegato. Ogni soggetto delegato non può rappresentare più di un soggetto partecipante.

ART. 11 MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. I soggetti partecipanti dovranno far pervenire in un unico plico, tre buste sigillate contenenti rispettivamente la documentazione amministrativa, la proposta progettuale e l'offerta economica. Il plico sigillato, che racchiuderà le tre buste, dovrà recare ben visibile all'esterno, oltre ai riferimenti del soggetto che partecipa alla selezione compreso di indirizzo mail cui inviare le comunicazioni relative alle sedute pubbliche, la seguente dicitura:

“BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO “EX CONVENTO DI SAN FRANCESCO”

2. I plichi relativi alla domanda di partecipazione alla selezione dovranno essere consegnati con recapito diretto presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Sermoneta, Via della Valle n. 17 - con orari di apertura dal Lunedì al Venerdì dalle 8.30 alle 12.00 ed il Martedì e Giovedì dalle ore 15,30 alle ore 17,30, o tramite servizio postale, con raccomandata con ricevuta di ritorno indirizzata a: Comune di Sermoneta - AREA Cultura, Turismo, Sport e Spettacolo, Via della Valle n. 17 – 04013 Sermoneta (LT) entro le ore **12.00 del 30/11/2015**, pena l'esclusione.

3. Ai fini dell'ammissione alla selezione farà fede la data di registrazione del plico presso il protocollo suddetto.

4. L'Amministrazione non si assume alcuna responsabilità circa ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. Pertanto il recapito intempestivo dei plichi, indipendentemente dalla modalità utilizzata, rimane ad esclusivo rischio dei partecipanti.

5. Il plico, sigillato, dovrà contenere la domanda di partecipazione alla presente selezione, redatta utilizzando preferibilmente la modulistica predisposta (reperibile presso l'Area Cultura, Turismo, Sport e Spettacolo del Comune di Sermoneta e disponibile anche all'indirizzo internet www.comunesermoneta.it) e sottoscritta dal/la legale rappresentante del soggetto partecipante e la documentazione prevista al successivo punto.

ART. 12 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA

1. Le tre buste, che dovranno riportare l'indicazione delle lettere A) e B) e C), conterranno rispettivamente:

BUSTA "A" - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA nella quale dovranno essere contenuti:

- a) Domanda di partecipazione al bando (redatta su apposito modulo predisposto). (All. A)
- b) dichiarazione sostitutiva di certificazione (All. B)
- c) Copia di Atto costitutivo/Statuto
- d) Attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Comune di Sermoneta (All. C)
- e) Costituzione del deposito a garanzia dell'offerta pari al 10% del canone di concessione annuo a base d'asta. Tale deposito dovrà essere effettuato mediante polizza fideiussoria. Il deposito cauzionale verrà svincolato entro 60 giorni dall'approvazione dei verbali di gara per i concorrenti non aggiudicatari. Per l'aggiudicatario anche provvisorio il deposito verrà trattenuto a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. in caso di rifiuto a dare seguito alla stipula della convenzione.
- f) Attestazione di avvenuto pagamento del contributo di euro 70,00 da effettuare a favore dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, Servizi e Forniture, con le modalità e i termini di cui alla delibera n. CP del 09 dicembre 2014 e delle istruzioni in vigore dal 01.01.2015:
 - scontrino in originale di avvenuto pagamento rilasciato dai punti vendita della rete dei tabaccai lottisti abilitati al pagamento di bollette e bollettini;
 - in caso di pagamento effettuato "on-line", copia stampata dell'e-mail di conferma, corredata dal documento di riconoscimento del legale rappresentante, in corso di validità;
- g) Registrazione al sistema AVCPASS. Tutti i soggetti interessati a partecipare al presente bando devono obbligatoriamente, e a pena di esclusione, registrarsi al sistema AVCPASS accedendo all'apposito link sul portale AVCP (www.avcp.it → servizi ad accesso riservato → AVCPASS), seguendo le istruzioni ivi contenute. L'operatore economico, effettuata la registrazione al

servizio AVCPASS e individuata la procedura di affidamento cui intende partecipare, ottiene dal sistema un "PASS OE" da inviare a pena di esclusione, con la documentazione amministrativa.

BUSTA "B" PROPOSTA GESTIONALE

a) In busta separata riportante la dicitura "PROGETTO", sigillata e firmata dal/la legale rappresentante del soggetto partecipante, e inserita nel plico deve essere contenuto:

PROGETTO DI GESTIONE che dovrà comprendere:

- **Curriculum:** Presentazione del soggetto proponente e dell'equipe di lavoro, con l'indicazione delle attività già svolte e delle collaborazioni in corso;
 - una **relazione descrittiva** contenente le modalità di gestione del complesso. Devono essere descritte in questa sezione:
 - attività proposte evidenziando con particolare riguardo quelle connesse alla ricettività (ostello/ foresteria);
 - destinazione d'uso degli spazi riservati alle attività che vi si intendono svolgere e attrezzature di cui ci si intende dotare (è possibile allegare eventuali elaborati grafici esplicativi con indicazioni specifiche);
 - fasce di utenza cui ci si rivolge;
 - progetto di comunicazione dell'iniziativa
 - eventuali propositi di collaborazione con altre realtà già attive sul territorio;
 - **piano finanziario** contenente indicazione dei finanziamenti propri, provenienti da terzi o da sponsor per la realizzazione del progetto e per i lavori di adeguamento dell'unità immobiliare. Inoltre dovranno essere indicate le tariffe e criteri di aggiornamento delle stesse che il partecipante intende proporre. Le tariffe iniziali andranno proposte distinte per le seguenti possibilità:
 - pernottamento (camera senza bagno);
 - pernottamento (camera con bagno);
 - pranzo/cena;
 - prima colazione.
 - **cronoprogramma** degli interventi minimi: dovrà essere redatto un programma con l'indicazione dei tempi di esecuzione dei lavori ed avvio delle attività da svolgersi nella struttura;
- b) **COPIA DEL CAPITOLATO** d'appalto dei lavori da eseguire debitamente sottoscritto.
- c) **FOTOCOPIA** di un documento di identità del/la rappresentante legale del soggetto partecipante.

BUSTA "C" OFFERTA ECONOMICA

In busta separata riportante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", sigillata e firmata dal/la legale rappresentante del soggetto partecipante e inserita nel plico, deve essere

contenuta l'offerta debitamente firmata del canone annuo di concessione in termini percentuali superiore a quello indicato all'art. 7.

2. Ciascuno dei documenti sopraindicati dovrà essere, **A PENA DI ESCLUSIONE**, tassativamente sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto partecipante.
3. **La mancanza di anche uno solo degli elaborati sopra indicati comporterà l'esclusione dalla gara.**

ART. 13 VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE:

1. La valutazione delle proposte progettuali sarà effettuata da una apposita Commissione nominata con propria determinazione da parte del Responsabile dell'Area 5[^] successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle domande e potrà essere composta da funzionari dell'Amministrazione e/o da membri esterni esperti competenti.

2. Si procederà in seduta pubblica, presso il Comune di Sermoneta, Via della Valle n. 17, località Centro Storico, all'apertura dei plichi e alla verifica dell'ammissibilità dei partecipanti alla selezione in **data 10/12/2015 alle ore 12.00**.

3. In caso si rendesse necessario variare la data della seduta pubblica sul sito istituzionale dell'Ente verrà data pubblicità al giorno e ora della seduta pubblica. Verrà inviata anche una mail ai soggetti partecipanti che avranno indicato sulla busta il proprio indirizzo al quale desiderano ricevere le informazioni relative alle sedute.

4. Non potranno essere prese in considerazione le domande presentate in modo difforme da quanto indicato al precedente art.11.

5. Per la valutazione dei progetti la Commissione procederà in seduta riservata.

6. Le date delle sedute pubbliche della Commissione successiva alla prima verranno comunicate ai partecipanti tramite e-mail e sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'ente.

7. La Commissione valuterà le proposte inoltrate sulla base della documentazione presentata, nonché sulla base di un eventuale approfondimento istruttorio, se reso necessario.

8. La Commissione può procedere alla valutazione anche nel caso di una sola richiesta valida presentata per l'assegnazione dell'immobile in concessione d'uso.

Art. 14 CRITERI DI VALUTAZIONE PROPOSTA GESTIONALE - MAX 80 PUNTI

1. Le proposte progettuali presentate saranno valutate sulla base dei seguenti criteri e punteggi:

	oggetto	Criterio di valutazione	Punteggio massimo attribuibile
1.	Presentazione del soggetto proponente e dell'equipe di lavoro, con l'indicazione delle attività già	Esperienza in settore recettivo e delle attività culturali,	5 punti

	svolte e delle collaborazioni in corso (curriculum)	ricreative, assistenziali, sociali, religiose o sportive	
2.	Obiettivi e finalità del progetto, con la formulazione del piano pluriennale delle attività da realizzare all'interno dell'immobile e del target di destinatari individuato	Attuabilità del progetto, compatibilità delle finalità dello stesso con il sito di riferimento	25 punti
3.	Progetto di coinvolgimento del territorio e delle sinergie che si intendono sviluppare con altre realtà locali	Grado di coinvolgimento di associazioni, istituzioni ed enti del territorio	10 punti
4.	Ricadute attese sul territorio di riferimento	Ricadute in termini di indotto sia occupazionale che di coinvolgimento delle attività produttive del territorio.	10 punti
5.	Progetto di comunicazione e pubblicizzazione dell'attività	Livello di chiarezza e incisività e coinvolgimento dei destinatari	10 punti
6.	Piano finanziario contenente indicazione dei finanziamenti propri, provenienti da terzi o da sponsor per la realizzazione del progetto e per i lavori di adeguamento dell'immobile	livello di chiarezza, accuratezza, attendibilità ed esaustività dei contenuti dello studio di fattibilità economica/finanziaria; sostenibilità economico-finanziaria	10 punti
7.	Cronoprogramma degli interventi	Chiarezza, precisione e attendibilità nella illustrazione del cronoprogramma	10 punti
			Max 80

2. Il punteggio minimo da conseguire per l'accesso alla graduatoria è pari a 40 punti di cui minimo 10 punti devono riguardare il progetto di utilizzo dell'immobile.

3. Qualora, a seguito della valutazione della Commissione esaminatrice, non dovessero risultare progetti validi e coerenti con i principi espressi nel presente bando, la Commissione stessa ha la facoltà di non assegnare l'immobile.

4. Al fine dell'attribuzione dei punteggi verrà utilizzato il metodo indicato nell'allegato P) del d.p.r. n.207/2010, attraverso l'utilizzo della seguente formula :

$$C(a) = \sum n [W_i * V(a)_i]$$

Dove:

C(a) è l'indice di valutazione dell'offerta (a)

n è il numero totale dei criteri di valutazione

W_i è il punteggio (peso) attribuito al criterio di valutazione i-esimo

V (a)_i è il coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al criterio di valutazione i-esimo, variabile tra zero e uno

$\sum n$ sommatoria

5. I coefficienti V(a)_i, verranno definiti attraverso la media dei coefficienti, variabili fra zero e uno attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, secondo il metodo di cui allegato P, lettera a) numero 4 al D.P.R. 207/2010.

6. Ogni commissario potrà operare sulla base della propria discrezionalità tecnica, attribuendo per ogni criterio previsto un giudizio discrezionale cui corrisponde un coefficiente compreso tra 0 e 1 secondo la seguente tabella:

Giudizio	Coefficiente
1. eccellente	1,00
2. molto buono	0,80 – 0,99
3. buono	0,60 – 0,79
4. discreto	0,40 – 0,59
5. sufficiente	0,20 – 0,39
6. insufficiente	0,00 – 0,19

7. I coefficienti determinati secondo quanto sopra specificato saranno utilizzati fino alla terza cifra decimale senza procedere ad alcun arrotondamento.

ART. 15 CRITERI DI VALUTAZIONE PROPOSTA ECONOMICA - MAX 20

1. Offerta in aumento sul canone a base di gara in termini percentuali.
2. Per l'attribuzione del punteggio si opererà secondo la seguente formulazione:

Il punteggio si calcolerà assegnando il valore massimo all'offerta migliore ed a tutte le altre un punteggio inferiore attribuito proporzionalmente secondo la seguente formula:

$$P(i) = \frac{O(i) \times P(\max)}{O(\text{mig})}$$

dove:

P(i) è il punteggio del singolo offerente

O(i) è l'offerta del singolo offerente

P(max) è il punteggio economico massimo (pari a 10 punti)

O(mig) è l'offerta migliore tra quelle pervenute (corrispondente al più elevato valore attuale del canone di concessione).

ART. 16 AGGIUDICAZIONE:

1. L'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto alla approvazione dei verbali della Commissione e alla formulazione della graduatoria finale, di cui verrà data tempestivamente comunicazione ai partecipanti. Decorsi 35 giorni dalla sua approvazione, il provvedimento sarà pienamente esecutivo e il soggetto primo classificato in graduatoria sarà chiamato a stipulare il contratto di concessione .

2. In caso di rinuncia, si procederà, interpellando il soggetto partecipante seguente in ordine di classificazione nella graduatoria.

ART. 17 OBBLIGHI DELL'ASSEGNETARIO

Assicurazioni

1. Il concessionario prima dell'inizio dell'attività dovrà aver stipulato le seguenti polizze di assicurazione :

a) Polizza Di Responsabilità Civile e a Copertura Del Rischio Di Terzi Utilizzatori (RCT).

Tale copertura deve avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a €2.500.000,00 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche la specifica estensione a:

- ✓ conduzione dei locali, strutture e beni loro consegnati;
- ✓ committenza di lavori e servizi;
- ✓ danni a cose in consegna e/o custodia;
- ✓ danni a cose di terzi da incendio;
- ✓ danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il Concessionario, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo (volontari, collaboratori, ecc.);
- ✓ danni cagionati a terzi da persone non in rapporto di dipendenza con il Concessionario, che partecipino all'attività oggetto della concessione a qualsiasi titolo (volontari, collaboratori, ecc.), inclusa la loro responsabilità personale;

✓ interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.

b) Polizza di Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni sofferti da prestatori di lavoro subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta ed oggetto della concessione e, comunque, di tutti coloro dei quali il concessionario si avvalga e per i quali la normativa vigente ponga a carico del concessionario l'iscrizione all'INAIL, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore a Euro 1.000.000,00 per sinistro e Euro 1.000.000,00 per persona, e prevedere, tra le altre condizioni, anche l'estensione al cosiddetto "Danno Biologico", l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL, e la "Clausola di Buona Fede INAIL".

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze RCT, anche se di fornitori del concessionario, non esonerano lo stesso dalle responsabilità di qualunque genere su di essa incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte - dalle suddette coperture assicurative.

c) Polizza Globale Fabbricati limitatamente al rischio incendio e ricorso terzi, precisando che il valore di ricostruzione a nuovo, al netto del valore dell'area di sedime, dei beni concessi è pari ad €. 1.000.000,00 e che il massimale per ricorso terzi non dovrà essere inferiore a €.1.000.000,00.

2. Le polizze di cui sopra dovranno essere indicizzate e il concessionario dovrà fornirne copia, unitamente alle quietanze, al concedente all'atto della sottoscrizione della convenzione e successivamente su richiesta del medesimo.

Fideiussione

3. A garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto presterà garanzia a mezzo fideiussione bancaria dell'importo di n. 1 (una) annualità di canone di concessione per la durata contrattuale.

4. La stessa resterà in vigore per tutta la durata del contratto e sue eventuali proroghe. Essa dovrà essere irrevocabile, a prima richiesta e contenere espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale ed alla proponibilità di eccezioni. La fideiussione potrà essere immediatamente escussa dal Comune di Sermoneta nell'ipotesi di inadempimento del locatario ad una qualsiasi delle obbligazioni previste a suo carico dal contratto con particolare, ma non esclusivo, riguardo alle obbligazioni di pagamento del canone, ad eventuali danneggiamenti alle attrezzature e/o ai locali facenti parte dell'immobile, restando comunque il concessionario tenuto al risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.

5. La fideiussione verrà restituita al concessionario al termine del contratto, solo dopo che l'immobile sarà stato riconsegnato al Comune di Sermoneta previo adempimento da parte dello stesso a tutte le proprie obbligazioni.
6. In caso di ritardo e/o comunque difformità nelle modalità di restituzione rispetto a quanto pattuito il Comune di Sermoneta potrà immediatamente escutere la fideiussione incassando il relativo importo a titolo di penale, salvo il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.

Manutenzione

7. Il concessionario dovrà:

- mantenere l'immobile in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza.
- Consegnare alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato;
- Consentire al Comune di Sermoneta la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante il periodo di concessione
- Garantire la sorveglianza, la pulizia e la custodia dell'immobile
- Assumere tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, tv, ecc) nonché tutte le spese per i relativi consumi.
- Corrispondere ogni tassa o contributo dovuto per legge
- Eseguire le opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato.

Art. 18 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E ALTRE CAUSE DI CESSAZIONE ANTICIPATA

1. Risoluzione per inadempimento del conduttore, con rivalsa sulla cauzione:

- La mancata realizzazione delle opere secondo quanto previsto nel cronoprogramma qualora il ritardo sulla realizzazione delle opere programmate sia superiore a 90 giorni, ferma ogni tutela per il recupero degli importi maturati.
- Esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario o uso contrario ad ordine pubblico
- Mancato reintegro della cauzione in caso di incameramento della stessa
- Cessione, anche parziale, a terzi della fruizione dell'immobile.
- Grave e reiterata mancanza di pulizia ordinaria
- Gravi mancanze o negligenza nella manutenzione ordinaria
- Gravi e ripetute inottemperanze alle disposizioni pattuite in concessione
- Frode del Concessionario in danno agli utenti, all'Amministrazione o ad altre associazioni, nell'ambito dell'attività di cui al presente contratto ;

- Accertamento da parte delle competenti Autorità di reati o contravvenzioni di natura penale a carico di persone facenti parte delle associazioni o loro aventi causa per fatti occorsi nell'ambito della concessione

- Grave danno all'immagine dell'Amministrazione, determinato dal Concessionario o dalle altre Associazioni facenti parti del raggruppamento, fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti.

2. Sono cause di cessazione anticipata del contratto:

- Scioglimento del soggetto assegnatario
- Recesso anticipato del concessionario quando ricorrano gravi motivi, debitamente documentati, con disdetta di preavviso di almeno sei mesi.
- Recesso anticipato del Comune di Sermoneta quando ricorrano gravi motivi, debitamente documentati, con disdetta di preavviso di almeno sei mesi.

ART. 19 PRECISAZIONI

1. Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile assegnato sono acquisite in proprietà dal Comune dal momento della loro esecuzione ai sensi dell'art. 934 del codice civile e l'ente non è tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualunque titolo.

ART. 20 PARTECIPAZIONE E TRASPARENZA

1. Il presente bando è reperibile unitamente alla domanda ed agli allegati sul sito internet www.comunedisermoneta.it – BANDI DI GARA.

2. Ulteriori informazioni relative al presente bando potranno essere richieste:

- telefonando ai numeri 0773 30426 oppure 0773/30176 dal lunedì al venerdì, dalle 9.00 alle 13.00 e martedì e giovedì dalle 15.30 alle 17.30;
- inviando una e-mail all'indirizzo:
cultura@comunedisermoneta.it;
recandosi presso gli uffici comunali in via della Valle, 17 04013 – Sermoneta
- dal lunedì al venerdì, dalle 9.00 alle 13.00 e martedì e giovedì dalle 15.30 alle 17.30.

3. Il responsabile di procedimento, ai sensi della Legge 241/1990 è la dott.ssa Daniela Ventriglia , Segretario comunale – Responsabile dell'Area 5 CULTURA TURISMO SPORT E SPETTACOLO

ART. 21 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Ai sensi del D.Lgs 196/2003 i proponenti prestano il proprio consenso al trattamento dei dati personali all'esclusivo fine della gestione amministrativa e contabile.
2. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Sermoneta..

Sermoneta, 06/10/2015

IL SEGRETARIO COMUNALE

RESPONSABILE AREA 5
Dott.ssa Daniela Ventriglia

Allegati al presente bando:

All. A domanda

All. B dichiarazione sostitutiva

All. C attestazione avvenuto sopralluogo

All. D schema di concessione

All. 1 Relazione tecnica

All. 2 Rilievo di fatto

All. 3 Capitolato speciale d'appalto

All. 4 QTE

All. 5 Elenco prezzi lavori

All. 6 Elenco prezzi sicurezza

All. 7 Computo metrico Sicurezza

All. 8 Computo metrico Lavori

All. 9 Calcolo canone di concessione