



## COMUNE DI SERMONETA (Provincia di Latina)

Via della Valle 17, c.a.p. 04013, tel. 0773/30151 fax 0773/30010

### **BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "CAMPO VECCHIO" SITUATO IN VIA SAN FRANCESCO.**

#### **IL RESPONSABILE DELL'AREA 5**

Premesso che:

- con deliberazione GC n. 11 del 02/03/2017 l'Amministrazione comunale ha espresso la volontà di valorizzare l'area pubblica soprannominata Campo Vecchio mediante attivazione delle procedure per l'individuazione del soggetto a cui affidare la struttura, tenuto conto delle seguenti linee guida:

- polivalenza della struttura: creare le condizioni affinché l'area c.d. "Campo vecchio" possa essere valorizzata ed usufruita dal punto di vista ricreativo, culturale e sportivo tenendo conto delle strutture già esistenti;

- necessità di valorizzazione del sistema economico e turistico, attraverso la destagionalizzazione delle strutture pubbliche in modo tale che esse siano fruibili per tutti i mesi dell'anno;

- necessità di interventi strutturali quantitativi e qualitativi al fine di accrescere le potenzialità della struttura diversificandone la fruizione.

- con successiva deliberazione GC n. 23 del 30/03/2017, immediatamente esecutiva, la Giunta comunale ha disposto di integrare la precedente deliberazione GC n. 11 del 02/03/2017, conferendo al Responsabile dell'Area 5 i seguenti indirizzi in merito alla durata della concessione e al canone concessorio:

- Determinazione del canone concessorio annuale in **€ 10.715,00**, come da Relazione di stima del Responsabile dell'area 3 tecnica;
- Possibilità di scomputare il canone concessorio, sino alla concorrenza dell'importo di **€ 6.965,00 massimo annuale** (corrispondente al 65%), per la realizzazione di tutte le manutenzioni straordinarie 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, previa autorizzazione espressa dell'amministrazione comunale;

- Durata della concessione di anni 12 (dodici), prorogabili per altri 6 (sei) anni, in modo da permettere al futuro soggetto gestore di programmare investimenti ed interventi a lungo termine e garantire una gestione costante del bene;

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 ripristino delle strutture;

Richiamata la determinazione n. 63 del 04/04/2017 con la quale veniva approvato il presente bando per la concessione in uso della struttura denominata "Campo Vecchio" sita in Sermoneta da destinarsi a struttura ricreativo, culturale e sportivo;

### **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 "Campo Vecchio" da destinare ad attività a struttura ricreativo, culturale e sportivo.

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 FINALITÀ**

1. Il Comune di Sermoneta, al fine di promuovere il patrimonio edilizio pubblico esistente e di attivare processi di sviluppo culturale, sociale ed economico della città, intende valorizzare e riqualificare l'immobile posto via San Francesco, denominato Campo Vecchio, attrezzato con impianti sportivi, di svago e di ristoro, al fine di permettere di poterlo al meglio adibire a spazio polivalente in cui si svolgano attività di tipo ricreativo, culturale e sportivo, in continuità con le funzioni tradizionalmente svolte nello stesso.

### **ART. 2. OGGETTO**

1. Oggetto del presente bando è la valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale, denominato "Campo vecchio", ubicata in Sermoneta – Via San Francesco snc identificato presso l'Agenzia del Territorio - *Ufficio Provinciale di Latina* – Catasto Terreni **al foglio 27 particelle n. 160 – esteso per mq 7.832** – recintato, dove sono presenti, oltre a percorsi pedonali e area verde, i seguenti immobili:

- Campo polivalente
  - agorà con relativa gradinata
  - edificio destinato a spogliatoio e servizi igienici
  - area gioco (ex campo di calcetto)
  - locale ristoro e consumazione pasti
2. Oggetto del presente bando è anche la concessione della particella **n. 72 – del medesimo foglio 27 della superficie complessiva di mq 7.710** destinata ad area verde.
3. L'immobile come sopra descritto ha la destinazione urbanistica di verde pubblico attrezzato da destinare ad attività ricreativo, culturale e sportivo, inserito in area sottoposta a vincolo paesaggistico e culturale.

### **ART. 3 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

1. Sono ammessi a candidarsi gli operatori economici di cui all'art. 45 del dlgs. 50/2016 in possesso dei seguenti requisiti:
- capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - aver svolto attività simili nell'ultimo biennio (es. gestione parchi, gestione impianti sportivi, somministrazione alimenti e bevande).
2. Per poter svolgere l'attività commerciale di vendita e di somministrazione di alimenti e bevande, il soggetto che svolge detta attività deve possedere i requisiti morali e professionali di cui al D.Lgs 26 marzo 2010 n.59 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Tutti i soggetti interessati:
- a) potranno partecipare singolarmente o in forma di Associazione Temporanea di Scopo (ATS), Associazione Temporanea di Impresa (ATI) e nelle altre forme associate previste dalla legge.
  - b) devono svolgere attività ricreative e/o culturali e/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.

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

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

#### **ART. 5 DESTINAZIONE D'USO**

1. L'immobile deve essere destinato alle attività ricreativo/culturale/sportivo contenute nella proposta del 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 gli eventuali 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'immobile;

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 12 (dodici) anni, con la possibilità di rinnovo per ulteriori 6 anni.

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

1. Il canone di concessione della struttura è stato determinato in **€ 10.715,00** annuali, tenendo conto dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), e dei costi determinati sul territorio per i campi sportivi comunali, come indicato nella Relazione del canone di concessione allegato al presente atto (all. 1). 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, senza necessità di esplicita richiesta al concessionario.

3. Atteso che la struttura necessita di interventi di manutenzione straordinaria necessari per l'idoneo utilizzo della stessa, il concessionario potrà scomputare gli interventi minimi per la fruizione dell'immobile, previa presentazione di idoneo piano di intervento.

4. Lo scomputo del canone può essere assentito nel limite massimo di € 6.965,00 annui. Ciò significa che il concessionario deve comunque garantire un minimo di canone annuo di € 3.750,00.

5. Al canone come sopra determinato saranno scomputate, sino alla concorrenza dell'importo di **€ 6.965,00 massimo annuale**, tutte le manutenzioni straordinarie 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. L'esecuzione dei lavori dovrà comunque essere effettuata da operatori in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici e previamente autorizzata dall'Amministrazione comunale.

## **ART. 8 PROPOSTA PROGETTUALE DI GESTIONE**

1. I soggetti interessati dovranno presentare una proposta progettuale di utilizzo dell'immobile con finalità ricreative, culturali, sportive, 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 del 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 deve essere composta da:

a) Progetto gestionale

Il progetto gestionale deve contenere:

- la presentazione del soggetto proponente e del gruppo di lavoro, con l'indicazione delle attività già svolte nello stesso campo (curriculum);

- 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;
- l'indicazione delle modalità di coinvolgimento del territorio e delle sinergie che si intendono sviluppare con altre realtà locali;
- l'indicazione delle ricadute economico turistiche attese sul territorio;
- miglioramento funzionale della struttura secondo la destinazione d'uso del bene;

#### b) Progetto tecnico

Il progetto tecnico si compone di uno studio di fattibilità economico - finanziario concernente la sostenibilità del progetto e di un progetto di massima degli interventi di recupero, riqualificazione edilizia e messa a norma dell'Immobile.

Il progetto tecnico così composto, deve avere il seguente contenuto minimo:

- relazione tecnico-descrittiva, comprensiva di elaborati tecnici per descrivere il progetto di recupero dell'immobile, in scala adeguata, riguardante gli interventi e i lavori di recupero dell'immobile in relazione alle funzioni che si intendono insediare e alle attività che si intendono realizzare, ivi compresa la valorizzazione dell'area verde;
- cronoprogramma delle singole fasi realizzative e di utilizzo dell'immobile ristrutturato (dalla redazione dei progetti per l'acquisizione delle autorizzazioni e dei permessi necessari, all'effettivo utilizzo della struttura);
- indicazione delle risorse umane che saranno impiegate per la realizzazione del progetto gestionale e dei relativi ruoli e responsabilità;
- piano economico-finanziario previsionale comprensivo delle principali voci di costo e ricavo di gestione;
- indicazione dei finanziamenti propri, provenienti da terzi o da sponsor, per la gestione del progetto e per i lavori di adeguamento dell'unità immobiliare.

Si precisa che:

l'esecuzione dei lavori e degli interventi di manutenzione straordinaria deve avere luogo nel rispetto di tutte le prescrizioni di legge e di regolamento vigenti. A garanzia dell'esecuzione dei lavori, in analogia con gli appalti di opere pubbliche, il Concessionario dovrà garantire le adeguate coperture assicurative.

Alla conclusione dei lavori e prima dell'avvio delle attività inerenti il progetto, il Concessionario è tenuto a rilasciare al Comune le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

### **ART. 9 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. 11.

2. Per prendere visione dell'immobile l'operatore economico interessato dovrà accordarsi con il Responsabile dell'Area 5 (tel. 0773/30426 fax 0773/30426 oppure tramite e-mail [commercio@comunedisermaneta.it](mailto:commercio@comunedisermaneta.it) o tramite pec [suap@pec.comunedisermaneta.it](mailto:suap@pec.comunedisermaneta.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. 10 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 (busta A), la proposta progettuale (busta B) e l'offerta economica (busta C). 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 “CAMPO VECCHIO”**

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 9.00 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 5 servizio attività produttive, Via della Valle n. 17 – 04013 Sermoneta (LT) entro le ore **13.00 del 08/05/2017**, 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 5 Comune di Sermoneta e disponibile anche all'indirizzo internet [www.comunedisermaneta.it](http://www.comunedisermaneta.it)) e sottoscritta dal/la legale rappresentante del soggetto partecipante e la documentazione prevista al successivo punto.

## **ART. 11 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) Istanza di partecipazione - dichiarazione sostitutiva di certificazione (All. A)

b) Attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Comune di Sermoneta (All.B)

c) Costituzione del deposito a garanzia dell'offerta pari al 10% del canone di concessione annuo a base d'asta (€1.071,50), sotto forma di fideiussione rilasciata da imprese bancarie o assicurative, che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi. 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.

### **BUSTA "B" PROPOSTA PROGETTUALE DI GESTIONE**

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

**PROGETTO DI GESTIONE** che dovrà comprendere quanto richiesto nel precedente art. 8.

**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. Qualora l'operatore economico non intenda offrire un aumento in percentuale dovrà comunque presentare la busta contenente l'offerta economica dichiarando l'intenzione di non proporre aumento in termini percentuali rispetto al canone previsto. In tal caso l'offerta verrà accettata, ma verrà assegnato punteggio pari a 0.

2. Ciascuno dei documenti di cui al punto 1 dovrà essere, **A PENA DI ESCLUSIONE**, tassativamente sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto partecipante.
3. La mancanza di anche uno solo degli elaborati di cui al punto 1 sopra indicati comporterà l'esclusione dalla gara.



## **ART. 12 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 10/05/2017 alle ore 9.30.**

3. In caso si rendesse necessario variare la data o l'orario 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 nei precedenti articoli.

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. 13 CRITERI DI VALUTAZIONE PROPOSTA GESTIONALE - MAX 80 PUNTI**

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

<b>numero</b>	<b>oggetto</b>	<b>Criterio di valutazione</b>	<b>Punteggio massimo attribuibile</b>
1)	Presentazione del soggetto proponente e dell'equipe di lavoro, con l'indicazione delle attività già svolte e delle collaborazioni in corso (curriculum)	Esperienza in settore recettivo e delle attività culturali, ricreative, sportive	<b>4</b>
2)	Obiettivi e finalità del progetto, con la formulazione del piano pluriennale delle attività da	Attuabilità del progetto, compatibilità delle finalità dello stesso con il sito di	<b>12</b>

	realizzare all'interno dell'immobile e del target di destinatari individuato	riferimento	
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	<b>5</b>
4)	l'indicazione delle ricadute economico turistiche attese sul territorio	Ricadute in termini di indotto sia occupazionale che di coinvolgimento delle attività produttive e turistiche del territorio	<b>5</b>
5)	miglioramento funzionale della struttura secondo la destinazione d'uso del bene	Valutazione delle proposte che tengano conto della fruizione anche gratuita da parte dell'utenza	<b>8</b>
6)	relazione tecnico-descrittiva, riguardante gli interventi e i lavori di recupero dell'immobile e la valorizzazione dell'area verde	Fattibilità degli interventi previsti e compatibilità con la destinazione urbanistica della zona	<b>12</b>
7)	cronoprogramma delle singole fasi realizzative e di utilizzo dell'immobile ristrutturato	Tempestività degli interventi e di possibilità di utilizzo dell'area	<b>8</b>
8)	indicazione delle risorse umane che saranno impiegate per la realizzazione del progetto gestionale e dei relativi ruoli e responsabilità	Valutazione del numero di risorse umane che saranno impegnate nel progetto	<b>8</b>
9)	piano economico-finanziario previsionale comprensivo delle principali voci di costo e ricavo di gestione	Chiarezza e attendibilità del piano	<b>10</b>
10)	indicazione dei finanziamenti propri, provenienti da terzi o da sponsor, per la gestione del	Attendibilità delle fonti di finanziamento	<b>8</b>

	progetto e per i lavori di adeguamento dell'unità immobiliare.		
	totale		<b>80</b>

2. Il punteggio minimo da conseguire per l'accesso alla graduatoria è pari a 40 punti.

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 utilizzata la 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<sub>i</sub> è il punteggio (peso) attribuito al criterio di valutazione i-esimo

V (a)<sub>i</sub> 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)<sub>i</sub>, verranno definiti attraverso la media dei coefficienti, variabili fra zero e uno attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

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. 14 CRITERI DI VALUTAZIONE PROPOSTA ECONOMICA - MAX 20**

1. L'offerta in aumento sul canone a base di gara deve essere espressa in termini percentuali.
2. Qualora l'operatore economico non intendesse offrire un aumento in percentuale dovrà comunque presentare la busta contenente l'offerta economica dichiarando l'intenzione di non proporre aumento in termini percentuali rispetto al canone previsto. In tal caso l'offerta verrà accettata, ma verrà assegnato punteggio pari a 0.
3. 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. 15 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. 16 OBBLIGHI DELL'ASSEGNATARIO**

##### **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 sotto forma di fideiussione rilasciata da imprese bancarie o assicurative, che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi, dell'importo di n. 1 (una) annualità di canone di concessione.
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. 17 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 dei soggetti titolari di poteri di gestione o di rappresentanza dell'operatore economico 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 subentrino motivi di interesse pubblico, con disdetta di preavviso di almeno tre mesi.

#### **ART. 18 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. 19 PARTECIPAZIONE E TRASPARENZA**

1. Il presente bando è reperibile unitamente alla domanda ed agli allegati sul sito internet [www.comunedisermoneta.it](http://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:  
[commercio@comunedisermoneta.it](mailto:commercio@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.

## **ART. 20 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, 07/04/2017

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**RESPONSABILE AREA 5**  
**Dott.ssa Daniela Ventriglia**