



COMUNE DI CINQUEFRONDI

CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
CORSO GARIBALDI, N. 103 - 89021 CINQUEFRONDI (RC)

BANDO E DISCIPLINARE DI GARA PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "CASERMETTA" E AREA CIRCOSTANTE

Il Comune di Cinquefrondi in esecuzione della propria Determinazione n. 1 del 25/03/2021, indice una procedura ad evidenza pubblica con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento della concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Casermetta" situato in località "Curtagliella", ed in particolare:

- 1 La "Casermetta Forestale" meglio individuata nella allegata planimetria, con i relativi impianti, arredi e attrezzature;
- 2 La zona circostante con gli annessi percorsi e stradelle.

Oggetto della presente concessione è pertanto la valorizzazione dell'immobile e l'utilizzo del medesimo nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste:

- Dal **Contratto di Concessione (allegato n. 1)**;
- Dal presente **Bando e Disciplinare di Gara** nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati;
- Dalle **proposte e modalità di gestione offerte in sede di gara**.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. 50/2016 salvo, per via analogica, quanto espressamente richiamato negli atti di gara.

DURATA DELLA CONCESSIONE:

Anni **5 (Cinque)**, con facoltà di rinnovo per ulteriori anni 5 (Cinque) ai sensi dell'art. 3 del contratto di concessione

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di concessione è censito al Catasto Terreni del Comune di Cinquefrondi al Foglio 22, particella 6 (parte).

Tale immobile è **meglio identificato nella planimetria allegata (allegato 2)**.

L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il progetto tecnico dovrà essere predisposto tenendo conto della seguente **destinazione urbanistica** nello strumento urbanistico vigente: AGRICOLA.

DESTINAZIONE D'USO - UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'immobile sulla base delle previsioni urbanistiche potrà essere adibito alle seguenti destinazioni d'uso: Sviluppo di attività naturalistiche e ambientali, rifugio montano, spaccio di alimenti e bevande, previo rilascio delle autorizzazioni previste dalle vigenti leggi.

CANONE DI CONCESSIONE A BASE DI GARA:

Ai sensi dell'art. 4 del contratto di concessione, il concessionario dovrà corrispondere un canone di concessione annuo oltre IVA (se ed in quanto dovuta a norma di legge), al quale andrà aggiunta l'adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità contrattuale, da determinarsi in applicazione della percentuale in rialzo calcolata sul seguente importo a base d'asta di **600,00 (Seicento/00) euro/anno.**

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI:

L'affidamento avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri:

A) Offerta tecnica: max 80 (Ottanta) punti

Il punteggio complessivo massimo di **80 punti** verrà assegnato secondo i seguenti sub-criteri:

- 1. Destinazione d'uso funzionale alla collettività** - Saranno valutati gli aspetti identitari del progetto, la vocazione turistica, gli elementi di integrazione stagionale inverno/estate, la capacità di creare valore aggiunto per la comunità (intesa come insieme di residenti ed ospiti), la sostenibilità ambientale, l'accessibilità e fruibilità del bene con particolare riferimento al tema della disabilità;
max punti 15 (Quindici)
- 2. Idea imprenditoriale originale ed innovativa** - Saranno valutati la possibilità di rapida implementazione del progetto, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, l'unicità della proposta e l'utilizzo di tecnologie informatiche, la sinergia fra aspetti commerciali ed aspetti culturali proposti;
max punti 15 (Quindici)
- 3. Proposta interventi** - Sarà valutata la relazione e il progetto presentati per descrivere gli interventi complementari/preliminari di adeguamento/allestimento dell'immobile da eseguire a carico del Concessionario.
In particolare verrà valutata la corrispondenza di detti interventi rispetto all'idea imprenditoriale e alla destinazione d'uso proposta, nonché la tempistica di realizzazione anche rispetto agli interventi a carico del concessionario.
max punti 15 (Quindici)
- 4. Valorizzazione utilizzo** - Saranno valutati l'orario e il periodo garantito di apertura al pubblico, nonché la proposta di organizzazione di eventi pubblici in concerto con l'Amministrazione Comunale.
max punti 20 (Venti)
- 5. Valenza turistica ed orientamento alla socialità di cittadini ed ospiti** - Saranno valutati la capacità di costruire occasioni di socialità, di godimento dello spazio pubblico, l'originalità di eventuali servizi integrativi.
max punti 15 (Quindici)

Ad ogni offerta tecnica, per ciascuno dei subcriteri qualitativi sopraindicati, verrà attribuito discrezionalmente da parte di ciascun commissario un giudizio a cui corrisponde un coefficiente variabile tra zero ed uno assegnato come segue:

Eccellente	1,0;
Pregevole	0,8;
Discreto	0,6;
Pienamente sufficiente	0,4;
Insufficiente	0,2;
Non valutabile	0,0

Verrà poi calcolata, per ciascun subcriterio qualitativo (**n. 5 subcriteri qualitativi**), la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario.

Successivamente verrà attribuito il valore 1 al concorrente che ha conseguito nello specifico subcriterio qualitativo il coefficiente medio più elevato, riparametrando di conseguenza tutti gli altri coefficienti.

I coefficienti così definiti saranno moltiplicati per il corrispondente punteggio massimo stabilito per ciascun subcriterio qualitativo.

Nella determinazione dell'attribuzione e del calcolo dei punteggi, si terrà conto esclusivamente delle prime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.

Qualora nella valutazione delle offerte non venga raggiunta una soglia minima di accettabilità tecnica, fissata nell'attribuzione di un punteggio complessivo non inferiore a **punti 48**, non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

Al fine di garantire che non venga alterato il rapporto qualità/prezzo fissato dal bando, qualora nessun concorrente raggiunga il massimo del punteggio tecnico previsto (80 punti) si procederà ad una **seconda riparametrazione**.

Per le offerte valutate con un punteggio inferiore a **punti 48**, non si procede alla riparametrazione del punteggio e la ditta non viene ammessa alla fase di valutazione dell'offerta economica.

L'offerta verrà valutata anche qualora non sviluppi tutti i punti previsti.

B) Offerta economica: max 20 (Venti) punti.

L'offerta economica verrà valutata come di seguito riportato:

I partecipanti alla gara dovranno offrire **una percentuale in rialzo** che verrà applicata sulla base d'asta, al fine di quantificare il canone di concessione annuo dovuto.

L'offerta economica verrà quindi valutata come di seguito riportato:

all'offerta (in termini di rialzo percentuale) più alta, verrà attribuito il punteggio massimo di 20 punti, si procederà quindi attribuendo un punteggio proporzionalmente inferiore alle altre offerte, secondo la seguente formula:

$$X = (Oe/Oa) * 20$$

Dove: X = Punteggio da attribuire; Oe = Offerta in esame; Oa = Offerta più alta

L'aggiudicazione del servizio verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula A + B.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA

Alla gara potranno partecipare persone fisiche e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, in possesso dei requisiti soggettivi prescritti nella dichiarazione sostitutiva unica allegata al presente bando di gara come parte integrante e sostanziale e da utilizzare per la presentazione dell'offerta.

Gli interessati dovranno specificare le tipologie di attività che intendono esercitare all'interno dell'immobile ed essere in possesso, ai fini della partecipazione alla gara, dei **requisiti necessari all'esercizio delle attività** che si intende esercitare.

DIVIETI

E' sempre vietata l'associazione in partecipazione, a pena di annullamento dell'aggiudicazione o di nullità del contratto, ai sensi dell'art. 48 comma 9 del D.Lgs n. 50/2016.

SOPRALLUOGO

Il concorrente deve effettuare a pena di esclusione la **visita obbligatoria** presso l'immobile oggetto di concessione, come risulterà dal relativo **verbale** rilasciato dal personale incaricato dall'ufficio tecnico del Comune di Cinquefrondi.

OFFERTA E DOCUMENTAZIONE

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà far pervenire, **a pena di esclusione**,

- a mezzo posta, mediante lettera raccomandata con A/R (o raccomandata A/R espresso o posta celere),
 a mano
 mediante corriere,

entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 14/04/2021 al seguente indirizzo: COMUNE DI CINQUEFRONDI Corso Garibaldi 103 - 89021

Un plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, che dovrà riportare la seguente dicitura:

“OFFERTA PER LA CONCESSIONE DELL’IMMOBILE DI PROPRIETA’ COMUNALE DENOMINATO “CASERMETTA”

oltre alle indicazioni relative al mittente, denominazione, indirizzo, PEC del concorrente per le relative comunicazioni.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

Detto plico dovrà contenere **a pena di esclusione** n. 3 buste sigillate controfirmate sui lembi di chiusura, **che dovranno riportare all’esterno i dati del mittente e le seguenti diciture:**

Busta A – Documentazione Amministrativa

Busta B – Offerta Tecnica

Busta C – Offerta economica

I contenuti delle buste “A”, “B”, “C” sono di seguito specificati.

Busta A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: deve contenere, **a pena di esclusione:**

l’istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica (allegato n. 3), redatta in lingua italiana e in carta semplice, in modo conforme al FAC-SIMILE allegato al presente bando debitamente sottoscritta a pena di esclusione e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore, a pena di esclusione; (dichiarazione da presentare da ciascuno dei soggetti facenti parte del raggruppamento).

Garanzia provvisoria, in originale costituita a favore del Comune di Cinquefrondi, pari al 5% dell’importo del canone a base d’asta per l’intera durata della concessione (€ 150,00), da prestare sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta del concorrente. La cauzione può essere costituita, anche da versamento in contanti o mediante bonifico bancario presso il Tesoriere Comunale utilizzando le seguenti coordinate IBAN: IT49S0103081500000061192048.

La fideiussione, a scelta del concorrente, potrà essere bancaria o assicurativa o rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell’albo di cui all’art. 106 del D.Lgs. 385/93, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta all’albo previsto dall’articolo 161 del Decreto legislativo 24 Febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La fideiussione debitamente compilata e sottoscritta dall’Istituto garante dovrà contenere la clausola di espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell’Amministrazione Comunale e la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957 c. 2 del codice civile.

Anche la cauzione provvisoria costituita in contanti o mediante bonifico bancario deve essere corredata dalla dichiarazione di impegno di un fideiussore bancario o assicurativo a rilasciare la garanzia definitiva ai sensi di legge al concorrente se aggiudicatario.

Per i raggruppamenti temporanei, già costituiti, la garanzia, deve essere unica, emessa a nome dell’impresa mandataria (capogruppo), dovrà recare l’indicazione di tutte le imprese costituenti il raggruppamento e dovrà recare la dicitura “la garanzia è prestata su mandato irrevocabile dalla mandataria, in nome e per conto di tutti i concorrenti, con responsabilità solidale”.

Per i raggruppamenti temporanei non ancora costituiti la garanzia deve essere unica intestata a tutti i concorrenti.

La cauzione dell'aggiudicatario verrà trattenuta fino alla stipulazione della concessione, mentre agli altri concorrenti sarà restituita/svicolata a seguito dell'approvazione da parte della Giunta Comunale dei contenuti dell'offerta tecnica del concessionario risultato aggiudicatario in via provvisoria.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario la cauzione verrà incamerata a titolo di penale.

In caso di intervento di procuratore, fatta salva l'ipotesi in cui i relativi poteri non risultino riportati nell'istanza stessa di ammissione alla gara, nella parte riguardante l'iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A., deve essere allegata una **procura notarile**, in originale oppure in copia autenticata da Notaio.

In caso di Raggruppamento Temporaneo di concorrenti, già costituito, deve essere allegato **l'atto notarile di mandato collettivo speciale con rappresentanza**, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio, che deve contenere espressamente le indicazioni sulla costituzione del raggruppamento di cui all'articolo 48 del D.Lgs. n. 50/2016.

Busta B) OFFERTA TECNICA: deve contenere **a pena di esclusione:**

una **relazione - progetto** redatta in lingua italiana, sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante articolata in sezioni specifiche corrispondenti ai subcriteri di valutazione precitati, che dovrà essere redatta rispettando il limite complessivo massimo di n. 5 pagine formato A4, carattere non inferiore a 11.

Si precisa che ai fini del rispetto della *par condicio* fra tutti i concorrenti, qualora un concorrente presenti un numero di cartelle superiore a quelle massime richieste, la commissione giudicatrice, ai fini delle valutazioni, prenderà in considerazione solo ed esclusivamente le cartelle dalla prima fino a quella corrispondente al numero massimo consentito, come sopra determinato, seguendo la numerazione progressiva che i concorrenti sono tenuti e riportare in ogni singola cartella. Pertanto le cartelle ulteriori a quelle massime ammesse saranno stralciate ed i relativi contenuti non saranno in alcun modo presi in considerazione.

Tale documentazione verrà valutata dalla commissione a supporto di quanto espresso nella predetta relazione- progetto **per tutti i sub-criteri qualitativi**.

Busta C) OFFERTA ECONOMICA: deve contenere **a pena di esclusione:**

l'offerta economica redatta secondo il fac-simile **allegato**, in lingua italiana, in bollo, sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante indicherà il canone annuo offerta all'Amministrazione Comunale quale corrispettivo per la concessione oggetto di affidamento.

L'offerta deve essere indicata sia in cifre che in lettere; in caso di discordanza tra gli importi indicati in lettere e quelli indicati in cifre, sarà ritenuto valido il prezzo più conveniente per l'Amministrazione.

L'offerta non dovrà presentare cancellature o abrasioni; eventuali correzioni saranno ritenute valide solo se espressamente confermate e sottoscritte dal concorrente.

N.B. Si procederà all'esclusione dalla gara nell'ipotesi in cui l'offerta economica e l'offerta tecnica non siano contenute ciascuna in un'apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara avrà luogo presso la Residenza Municipale presso l'ufficio Segreteria il giorno **15/04/2021** alle ore **15:30** in seduta pubblica.

In tale data la Commissione procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti per verificare la documentazione amministrativa (BUSTA A) presentata dai partecipanti ai fini dell'ammissione alla gara. Sempre in seduta pubblica si procederà all'apertura delle offerte tecniche dei concorrenti ammessi al fine di verificare il contenuto della medesima ed a constatare la presenza della documentazione richiesta.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione procederà all'esame della documentazione contenuta nella "Busta B - OFFERTA TECNICA", ed assegnerà i punteggi in base ai subcriteri sopra riportati.

Poi in seduta pubblica, la cui data sarà comunicata a mezzo fax o PEC alle ditte partecipanti alla gara, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti ai singoli concorrenti relativamente all'offerta tecnica e

procederà all'apertura della "Busta C – OFFERTA ECONOMICA" e procederà all'attribuzione dei relativi punteggi; quindi verrà predisposta la graduatoria provvisoria di aggiudicazione.

AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Si procederà all'aggiudicazione della concessione in via provvisoria anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Nel caso più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, l'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore di chi ha ottenuto il maggior punteggio nell'offerta tecnica.

L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se **nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o se ritenga non sussistano i presupposti di legge per stipulare il contratto di concessione.**

L'Amministrazione appaltante si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro nonché di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

Il verbale di gara non costituisce contratto; sarà predisposta apposita determinazione di **aggiudicazione provvisoria, previa verifica della dichiarazione sostitutiva unica prodotta dal soggetto collocatosi al primo posto della graduatoria provvisoria di aggiudicazione.**

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica della dichiarazione sostitutiva unica e istanza di ammissione alla gara, sia riscontrato il mancato possesso dei requisiti ivi prescritti, si procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente medesimo.

In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al soggetto collocatosi successivamente nella graduatoria provvisoria, previo positivo riscontro del possesso dei medesimi requisiti.

E' espressamente stabilito che l'impegno dell'impresa decorre dal momento stesso dell'offerta, mentre per il Comune decorrerà dalla avvenuta sottoscrizione del contratto di concessione.

STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto di concessione sarà stipulata nella forma della scrittura privata secondo lo schema di cui all'allegato n. 1. Prima della stipula il Responsabile provvederà a richiedere all'aggiudicatario il deposito della cauzione definitiva prevista dall'art. 12 del contratto di concessione.

La mancata costituzione della cauzione definitiva comporta la revoca dell'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria.

L'aggiudicatario dovrà altresì depositare la polizza assicurativa di cui all'art. 11 del contratto di concessione.

In sede di sottoscrizione del contratto verranno individuate le scadenze delle rate del canone di concessione previste nell'art. 4 del contratto di concessione.

FALLIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO E/O RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE PER GRAVE INADEMPIMENTO DEL MEDESIMO

In caso di fallimento dell'aggiudicatario e/o di risoluzione del contratto per gravi inadempimento, gravi irregolarità, grave ritardo o di rinuncia dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla presente gara, risultanti dalla relativa graduatoria definitivamente approvata, al fine di stipulare un nuovo contratto di concessione. L'affidamento della concessione avverrà alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta dal soggetto progressivamente interpellato sino al concorrente collocatosi al sesto posto nella graduatoria definitiva di aggiudicazione.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali dei soggetti partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara. Titolare del trattamento è il Comune di Cinquefrondi.

S'informa che i dati personali comunicati dai soggetti partecipanti potranno essere trasmessi al personale interno all'Ente interessato dalla procedura di gara, ad altre Pubbliche Amministrazioni e ad altri soggetti interessati ai sensi della Legge 241/90, per le verifiche e gli adempimenti di legge, indispensabili per il perfezionamento della presente procedura di gara e per la stipulazione del relativo contratto. Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/03, s'informa che l'interessato potrà, in qualunque momento, chiedere di esercitare i diritti di cui all'articolo 7 del Codice in Materia di protezione dei dati personali, approvato con il medesimo decreto legislativo.

COMUNICAZIONI E SCAMBI DI INFORMAZIONI TRA STAZIONE APPALTANTE E OPERATORI ECONOMICI

La stazione appaltante individua ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs n. 50/2016 quali mezzi di comunicazione quelli di seguito indicati: **PEC**.

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate, diversamente l'amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

INFORMAZIONI VARIE

Per informazioni e chiarimenti sul bando di gara telefono 0966/939119.

Il Responsabile Unico del Procedimento è: Dott.ssa Maria Alati.

Il bando di gara, i suoi allegati e i fac-simili per partecipare alla presente procedura sono pubblicati all'Albo Pretorio, sul sito INTERNET www.comune.cinquefrondi.rc.it.

Si allega:

- Schema di Contratto di concessione (Allegato n.1);
- Planimetria dell'immobile oggetto di concessione (Allegato n.2);
- Fac-simile Istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva (Allegato 3)
- Fac-simile offerta economica (Allegato n.4).



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria ALATI