



COMUNE DI BADOLATO

Provincia di Catanzaro

C.so Umberto I, n. 192 - 88060

C.F.- P.IVA: 00164790792

Telef.: 0967/ 85000 – Deleg.: 0967/814217

Pec: areatecnica.comunebadolato@asmepec.it

AREA TECNICA

Territorio – Manutenzione – Urbanistica – Vigilanza



Prot. 189 del 12/04/2024

1

AVVISO PUBBLICO

PER L'AVVIO DELLE PROCEDURE FINALIZZATE ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN IMMOBILE SITO IN VIA AQUILIA DELLA FRAZIONE MARINA

PREMESSO:

- che il Comune di Badolato è proprietario di un immobile realizzato con fondi Comunitari nell'ambito dei PISL (Progetti Integrati di Sviluppo Locale), realizzato nell'anno 2015, da destinare ad attività sportive e ricreative, identificato catastalmente al foglio di mappa nr. 28 - P.IIa nr. 1258 - Categ. E/3 – Rendita €. 1.920,00 – Piano Terra, della superficie catastale di mq. 210,00, sito in Via Aquilia snc – della Frazione Marina di Badolato;
- che è intendimento dell'Amministrazione Comunale consentire alla collettività di utilizzare tale immobile;
- che si ritiene necessario, oltre che utile, affidarlo in concessione a soggetti terzi, stante l'impossibilità, da parte del Comune di gestirlo con proprio personale, non essendovi, all'interno dell'Ente, le risorse umane e materiali necessarie per garantire l'apertura e la fruizione della struttura da parte della collettività;
- che l'affidamento dell'immobile, risulta altresì necessario onde evitare, come accaduto in passato per altre strutture, che gli stessi restino in stato di abbandono e rimangano inutilizzati, con grave nocimento per la collettività che si vedrebbe privata della possibilità di fruizione;
- che con deliberazione della Giunta Comunale nr. **25 del 26/02/2024**, veniva formulato atto di indirizzo al Responsabile l'Ufficio Tecnico Comunale per l'affidamento in concessione dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Aquilia, quale opera pubblica soggetta ad eventuale gestione convenzionata affidata a terzi (*associazioni e soggetti privati*) mediante gara di procedura aperta, nel rispetto dei principi di trasparenza e di correttezza dell'azione amministrativa, nonché determinare i criteri generali per l'individuazione del soggetto affidatario, al fine di utilizzare parallelamente sia la struttura che l'area circostante allo svolgimento delle attività di seguito descritte:
 - Ludoteca per bambini, attività ricreative, momenti di aggregazione e condivisione, centro estivo, corsi di subacquea, pesca sportiva e Ludoteca attività annesse di altro genere le cui funzioni sono finalizzate alla diffusione della cultura del mare;

- Bar, gelateria, gastronomia, ristorazione ed eventi vari;

Tutto quanto sopra premesso

In esecuzione della Determinazione n. 48 del 11/04/2024 il Comune di Badolato intende procedere all'assegnazione in concessione d'uso dell'immobile qui sotto descritto, precisando che l'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

2

1. OGGETTO DELLA GESTIONE

L'oggetto della presente procedura di selezione è l'individuazione di un soggetto esterno cui affidare in concessione la gestione dei seguenti servizi:

1. apertura, chiusura, sorveglianza e custodia dell'immobile;
2. conduzione dell'immobile;
3. cura e manutenzione delle aree a verde, poste intorno all'immobile;
4. direzione amministrativa, tecnica e organizzativa;
5. realizzazione di piani di utilizzo della struttura, finalizzato con particolare riguardo a dare impulso alle attività sportive e ricreative in senso ampio tese alla promozione e sviluppo del territorio del basso Ionio catanzarese.

2. CONDIZIONI DELLA GESTIONE

Il soggetto gestore individuato dovrà assicurare di:

- concorrere in modo determinante alla promozione e al potenziamento della pratica delle attività sportive, sociali, turistiche, ricreative, gastronomiche, culturali ed aggregate, e, di quelle legate alla cultura del mare;
- dare piena attuazione dell'articolo 8 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel valorizzare tutte le forme associative, operanti nel territorio comunale;
- realizzare una gestione dei servizi con la collaborazione di soggetti senza scopo di lucro operanti nel territorio;
- concorrere alla realizzazione sul territorio di attività coordinate e concertate con i progetti del Comune e con le attività di altre associazioni;
- ottenere un migliore rapporto costo/benefici nella gestione ed utilizzo dell'immobile compreso l'area esterna intorno per come definita nella planimetria allegata;

3. DURATA DELLA GESTIONE

La durata della concessione è fissata in **anni sei (6)** a decorrere dalla data di consegna dell'immobile. Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, il bene ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'Amministrazione con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, e dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma.

A tal fine sarà redatto verbale in contraddittorio con il Concessionario nel corso del quale il Comune verificherà lo stato dell'immobile ed indicherà gli eventuali ripristini necessari, con diritto a rivalersi sulla cauzione per gli importi conseguenti, debitamente documentati dal competente Settore, ivi

incluse le spese tecniche ed ogni altro danno che dovesse derivare dall'impossibilità totale o parziale di utilizzo del bene medesimo.

L'eventuale richiesta di proroga della concessione può aversi solo per un periodo di mesi sei (6) dalla naturale scadenza, con riferimento al tempo strettamente necessario all'Ente proprietario per l'individuazione del nuovo soggetto affidatario e/o per la nuova definizione del modello di gestione o per la formalizzazione di scelte operative differenti.

Trova, però, applicazione l'art. 4 c. 3 lett a) del D.P.R. nr. 296/2005, nel caso in cui, il partecipante proceda ad eventuali lavori di riqualificazione utili alla valorizzazione del bene; in tal caso la concessione potrà essere rinnovata, senza necessità dell'indizione di una procedura ad evidenza pubblica, per non più di una volta e per un periodo massimo di sei anni, previa rideterminazione del canone e previa verifica dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento a quelli del regolare pagamento del canone, della conformità delle attività svolte con quanto previsto nei provvedimenti di assegnazione e del rispetto degli oneri di manutenzione.

Gli interventi di cui sopra, oltre ad essere soggetti al rispetto delle norme statali e regolamentari in materia urbanistica, dovranno essere tassativamente e preventivamente comunicati al servizio tecnico attraverso posta certificata e da quest'ultimo autorizzati.

L'immobile viene consegnato a corpo così come risulta da verbale di consegna completo di arredi ed attrezzature.

Alla scadenza e, comunque, alla cessazione a qualsiasi titolo della presente concessione, il bene ritornerà automaticamente nella giuridica disponibilità dell'Amministrazione con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad esso apportate, e dovrà risultare libero da persone e/o cose e in buono stato di manutenzione e di messa a norma.

L'Amministrazione potrà revocare la concessione in qualsiasi momento qualora, a seguito di verifiche, l'utilizzo dell'immobile non sia conforme agli utilizzi indicati nel progetto e fatta salva, altresì, la necessità di riacquisire la disponibilità del bene per motivi di interesse pubblico o per sopravvenute esigenze istituzionali senza che il concessionario possa vantare diritti a compensi o indennizzi di sorta.

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare al presente bando, utilizzando preferibilmente il modulo fornito **(All. A)**:

- imprenditori individuali;
- società, consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese (R.T.I.) – costituiti o costituendi - nonché concorrenti con sede in altri stati membri dell'Unione Europea;
- Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato, con personalità giuridica;
- Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario, Associazioni Sportive e Cooperative Sociali e Associazioni Culturali in genere anche in forma associata;

- Raggruppamento di due o più Associazioni.

I suddetti devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

SE TRATTASI DI SOCIETÀ, IMPRENDITORI INDIVIDUALI, CONSORZI E R.T.I.

- se persona fisica: dati anagrafici, regime patrimoniale e l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrattare e di non essere nello stato di interdizione, inabilitazione o fallimento e di non avere, a proprio carico, procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- se persona giuridica: denominazione sociale e sede legale;

Ed inoltre:

- di essere regolarmente iscritto al Registro delle Imprese della Camera di Commercio indicando l'oggetto prevalente di attività e i soggetti aventi legale rappresentanza. In caso di concorrenti di altri stati membri dell'Unione Europea e non residenti in Italia, dichiarazione dei dati relativi all'iscrizione nei corrispondenti registri professionali o commerciali;
- i dati anagrafici del titolare, delle persone delegate a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa per le società di capitale, ovvero i dati anagrafici di tutti i soci per le società in nome collettivo e di tutti i soci accomandatari, per le società in accomandita semplice;
- di essere in possesso dei requisiti di ordine generale e più precisamente:
 - che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e di amministrazione controllata, e che non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni ovvero non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la società non sussistono le cause di divieto, decadenza o sospensione di cui al D.Lgs. n. 159/2011 e che le stesse non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'impresa non sia pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. n. 1423/1956 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. n. 575/1965;
 - che nei confronti delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'impresa non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale, per reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
 - che i soggetti ammessi a partecipare non abbiano commesso violazioni gravi rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, ed alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali;
 - che l'impresa non si trovi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di gara, in una situazione di controllo e collegamento di cui all'art. 2359 del c.c.;
- di non aver emesso, senza autorizzazione ai sensi dell'art. 1 della L. 386/90 o senza provvista ai sensi dell'art. 2 della L. 386/90, assegno o più assegni in tempi ravvicinati e sulla base di una programmazione unitaria di importo superiore a € 51.645,69 ovvero di non aver, nei cinque anni precedenti, commesso due o più violazioni delle disposizioni previste dai precitati artt. 1 e 2 per un importo superiore complessivamente a € 10.329,14, accertate con provvedimento esecutivo, cui sia conseguente la sanzione accessoria dell'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- di essere in possesso dei requisiti di ordine generale e dei requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti dagli artt. 65 e 66 della legge regionale n. 6/2010;
- di non avere subito atti di decadenza o di revoca di concessioni da parte del Comune di Badolato per fatti addebitabili al concessionario stesso;
- di non avere debiti o morosità e neppure liti pendenti nei confronti dell'Amministrazione Comunale a qualsiasi titolo o comunque di provvedere a sanare la propria posizione debitoria entro il termine di scadenza del bando;
- di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili a norma della legge n. 68/1999;
- di aver visionato l'immobile oggetto del presente bando;
- di avere preso visione del bando e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve.

È inoltre necessario presentare la dichiarazione dell'assenza di cause di esclusione di cui all'art. 94 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. debitamente sottoscritta (**Allegato B**), per ciascun nominativo indicato nell'Allegato A.

È altresì obbligatorio presentare l'attestazione dell'avvenuto sopralluogo (**Allegato C**), da cui risulti l'accettazione dei locali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

SE TRATTASI DI ASSOCIAZIONI, FONDAZIONI O ALTRI ORGANISMI:

Oltre ai requisiti sopra esposti, le Associazioni partecipanti alla gara dichiarano di non avere subito atti di decadenza o di revoca di concessioni da parte del Comune di Badolato per fatti addebitabili al concessionario stesso.

L'Amministrazione comunale si riserva di effettuare le verifiche previste per legge per accertare la veridicità di quanto dichiarato.

L'Amministrazione si riserva inoltre la facoltà di effettuare eventuali controlli, anche dopo l'aggiudicazione della gara, sulla veridicità delle dichiarazioni rese dai concorrenti in relazione al possesso dei requisiti di partecipazione richiesti e di disporre - qualora tali controlli avessero risultato negativo - la decadenza dall'aggiudicazione, ed il risarcimento dei danni eventualmente patiti, ferme restando le ulteriori responsabilità previste dalla legge per dichiarazioni mendaci e/o falsità in atti. Si ricorda inoltre che la falsa dichiarazione costituisce, tra l'altro, causa di esclusione dalla partecipazione a successive gare per ogni tipo di appalto.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione, ovvero anche in forma individuale, qualora abbiano partecipato alla gara medesima in associazione.

In caso di ATI dovranno essere specificate le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti o consorziati.

Si precisa che, se trattasi di costituenda Società, Consorzio o R.T.I. quanto richiesto nei precedenti punti può essere assolto dalla dichiarazione/certificazione riguardante almeno uno dei soggetti. Dovrà, inoltre, essere allegato l'impegno formale di tutti i componenti alla costituzione del nuovo soggetto imprenditoriale.

5. CANONE DI CONCESSIONE D'USO

La concessione in oggetto prevede un canone annuo base pari a quello scaturente dell'offerta- oltre IVA se dovuta per legge, comprendente anche il valore degli arredi concessi in uso, che sarà rivalutato di anno in anno nella misura del 75% dell'indice ISTAT, se positivo.

Il mancato pagamento anche di un solo canone comporterà la mora automatica e la decadenza del contratto senza che l'Amministrazione necessiti di comunicazione alla controparte.

Eventuali interventi di manutenzione straordinaria necessari per rendere idoneo l'immobile, riscontrabili a seguito consegna, (eliminazione infiltrazione d'acqua, pluviali ecc.. e quant'altro necessario) , potranno essere compensati con il canone dovuto, previo nulla osta del Settore Tecnico. Ogni intervento non comunicato nè autorizzato preventivamente non sarà ammesso a compensazione.

Restando inteso che l'Amministrazione si riserva di non aggiudicare il bando qualora la stessa non risulti adeguata in termini economici e/o qualitativi alla peculiarità del sito e del contesto in cui è collocata.

6

6. PRINCIPALI ONERI CONTRATTUALI

La concessione del bene sarà disciplinata da apposito contratto.

L'aggiudicatario è tenuto ad utilizzare il bene per le finalità che ne hanno determinato l'aggiudicazione, costituendo causa di risoluzione espressa del contratto l'eventuale uso difforme anche in modo parziale.

Sono a carico del concessionario, senza che questo elenco sia completo od esaustivo, almeno i seguenti obblighi:

- a) sottoscrizione del contratto di concessione d'uso;**
- b) pagamento del canone per l'utilizzo dei locali;**
- c) onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria** della struttura, compresa l'imbiancatura dei locali concessi, e degli arredi ed attrezzature ivi presenti e degli impianti di pertinenza allo svolgimento dell'attività di gestione per manutenzione straordinaria si intende tutti gli interventi necessari non strutturali per l'immobile, mentre per gli arredi ed attrezzature si intendono tutti gli interventi nessuno escluso;
- d) preventiva autorizzazione e nulla osta da parte dell'Amministrazione Comunale al fine di effettuare interventi di modifica/ ristrutturazione o altro tipo di intervento sui locali o sull'immobile concesso, compreso le pertinenze esterne;**
- e) oneri relativi all'esecuzione di tutti i lavori di adeguamento degli impianti che dovranno essere a norma per la richiesta dei pareri igienico-sanitario all'ASP di competenza inerenti l'attività che deve essere svolta;**
- f) oneri relativi all'ottenimento, presso gli enti di vigilanza e controllo competenti, di tutte le autorizzazioni tecniche ed amministrative necessarie allo svolgimento delle attività da svolgere, anche in conformità delle autorizzazioni complessive della struttura con l'onere di ottemperanza delle eventuali prescrizioni impartite;**
- g) pagamento delle utenze:** nel periodo di utilizzo dell'immobile rimangono a carico del concessionario le spese per le utenze (a titolo esemplificativo: energia elettrica e gas, acqua calda sanitaria, telefono, tari e reti dati) e, nel caso non fossero presenti i contatori, l'installazione sarà a carico del concessionario come le eventuali volture nel caso fossero già installati quali l'acqua, l'energia elettrica;
- h) pagamento delle spese di gestione e di tutti gli oneri fiscali e tributari connessi e/o conseguenti all'utilizzo dell'immobile, con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sul proprietario;**
- i) smaltimento dei rifiuti da effettuarsi nel rispetto delle norme del Regolamento di igiene del Comune di Badolato;**
- l) stipula di una polizza assicurativa come riportato al successivo punto 14) del presente bando;**
- m) restituzione dei locali nella loro integrità;**

- n) divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo;**
- o) pagamento delle spese presenti e future inerenti al contratto di concessione;**
- p) pagamento della cauzione o presentazione della fideiussione:** l'aggiudicatario al momento della sottoscrizione del contratto dovrà versare una cauzione, a garanzia dello stesso, pari a due (2) mesi del canone di concessione offerto in sede di gara pubblica;
- q) divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;**
- r) garanzia circa l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;**
- s) sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;**
- t) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed alle suppellettili;**
- u) rispetto dei vigenti CCNL per l'assunzione di personale dipendente;**
- v) onere di effettuare la verifica dell'effettivo funzionamento degli arredi oggetto di concessione e di conseguenza la sistemazione o sostituzione degli stessi;**
- z) rispetto della normativa nazionale relativa ai requisiti acustici di cui alla L. 447/1995;**

7. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario ha l'onere di eseguire i necessari interventi per l'ottenimento delle autorizzazioni al fine dello svolgimento dell'attività di gestione all'interno dei locali in oggetto quali, a titolo indicativo e non esaustivo, richieste di autorizzazione igienico-sanitarie, ecc..

Inoltre, deve essere in possesso dei requisiti professionali, ed essere in possesso dei requisiti morali di cui alla medesima Legge, attestati mediante presentazione di apposita dichiarazione sottoscritta. Detti requisiti devono sussistere nei confronti del legale rappresentante, delle persone delegate all'attività, nonché di tutti i soci e i membri del consiglio di amministrazione laddove esistente ai sensi del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252.

8. PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Per dar corso all'affidamento in concessione d'uso dell'immobile, si procederà mediante gara pubblica con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, valutata sulla base di criteri oggettivi determinati da elementi tecnico-economici sotto descritti.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa soddisfi i requisiti dell'avviso.

9. CRITERI PER LA SCELTA DELL'AFFIDATARIO

L'aggiudicazione verrà effettuata mediante gara informale, nel rispetto dei principi e delle procedure del metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

La scelta della migliore proposta-offerta (progetto gestionale) sarà rimessa al giudizio di un'apposita Commissione giudicatrice, che avrà il compito di effettuare la propria valutazione comparata, basata sui seguenti elementi/sub-elementi, ai quali vengono assegnati i punteggi in relazione ai valori di giudizio ed ai valori ponderali appresso indicati:

	ELEMENTI/SUB-ELEMENTI	Peso valore max	Sub peso valore max				
A	Qualità del servizio e piano di gestione	20		N	B	M	A
	Modalità di conduzione e utilizzo dei locali funzionamento e dell'immobile in funzione del massimo utilizzo degli stessi e della migliore fruizione da parte dei cittadini; calendario con orari di funzionamento della struttura feriale e festivo; numero dei giorni di apertura della struttura durante l'anno; numero dei giorni di disponibilità da assegnare all'Amministrazione Comunale di poter ospitare eventi e manifestazioni legate alla cultura del mare, attività ricreative, sportive culturali di genere vario, ludoteca per bambini, momenti di aggregazione e condivisione, centro estivo, corsi di subacquea, pesca sportiva le cui funzioni sono finalizzate alla diffusione della cultura del mare.		20	0	6	12	20
B	Esperienze precedenti	10					
	Precedenti esperienze di gestione di immobili riguardanti l'organizzazione e promozione di attività sportive, ricreative, sociali, culturali in genere.		5	0	3	6	10
C	Servizi aggiuntivi	30					
	Piano di eventuali migliorie strutturali dell'area esterna dell'immobile, mediante progetti di manutenzioni straordinarie e/o migliorie iniziali con oneri ad esclusivo carico dell'offerente e con quantificazione dei costi stimati. Tale proposta potrà prevedere la piantumazione di essenze arboree e/o la realizzazione di piccole strutture facilmente rimovibili, secondo lo schema da concordare con l'U.T.C. La qualità estetico funzionale degli investimenti da realizzare con particolare riferimento all'attinenza del contesto dei luoghi.		30	0	10	20	30
D	Inserimento lavorativo soggetti svantaggiati ¹	20					
	Disponibilità ad impiegare anche a tempo parziale una persona svantaggiata di cui all'articolo 2, lettera k) del D.Lgs. n.276/2003 illustrata in apposito progetto di inserimento lavorativo.		20	0	6	12	20
E	Contribuzione annuale a favore del Comune di Badolato	20					
	Quota annuale in Euro		20	0	6	12	20
	TOTALE	100	100				

LEGENDA VALORI DI GIUDIZIO ATTRIBUITI:

Per i Punti A, B, C, D, saranno attribuiti i seguenti valori: N: valore nullo; B: valore basso; M: valore medio; A: valore alto.

¹ «lavoratore svantaggiato»: qualsiasi persona appartenente a una categoria che abbia difficoltà a entrare, senza assistenza, nel mercato del lavoro ai sensi dell'articolo 2, lettera f), del regolamento (CE) n. 2204/2002 della Commissione del 12 dicembre 2002 relativo alla applicazione degli articoli 87 e 88 del trattato CE agli aiuti di Stato a favore della occupazione, nonché ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della legge 8 novembre 1991, n. 381;

Per il Punto F i valori gli stessi valori (N, B, M, A) saranno così attribuiti: N: valore nullo (da €. 0,00 a €. 500,00 ; B: valore basso (da €. 500,00 a €. 1.500,00); M: valore medio (da €. 1.500,00 a €. 3.000,00; A: valore alto (da €.3.000,00 a €. 5000,00).

L'attribuzione dei punteggi alle singole proposte avviene applicando la seguente formula: $K_i = A_i + B_i + C_i + D_i$ dove:

K_i è il punteggio totale attribuito al concorrente i esimo;

A_i, B_i, C_i, D_i e sono i punteggi attribuiti al concorrente i esimo sulla base dei valori di giudizio di merito espressi dalla Commissione giudicatrice in relazione ai fattori ponderali "A", "B", "C" "D".

In caso di parità di punteggio, in osservanza del principio fissato in materia dall'art.90, comma 25, della Legge 27-12-2002 n. 289, saranno preferite le offerte presentate da società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e federazioni sportive nazionali. In caso di ulteriore parità si opterà per l'offerta che ha riportato il maggiore punteggio per il criterio a), ovvero b) in caso di ulteriore parità. Oltre si procederà per sorteggio.

La Commissione potrà richiedere ai concorrenti tutti i chiarimenti e le informazioni di dettaglio che riterrà opportune per la migliore comprensione degli elaborati presentati dai concorrenti.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa soddisfi i requisiti dell'avviso.

L'Amministrazione Comunale potrà decidere comunque di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risultasse conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

10. MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA. I richiedenti, per essere ammessi alla selezione, dovranno far pervenire offerta all'Ufficio Protocollo, presso la sede comunale sita in Corso Umberto I°, 192, entro giorni 30 (trenta) dalla data di pubblicazione del presente avviso oltre il quale le istanze saranno da considerarsi fuori termine e quindi non ammissibili alla gara, con un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura con l'indicazione del mittente, indirizzato a: "Comune di Badolato – Area Tecnica - recante esternamente la dicitura oggetto della gara "Proposta-offerta per l'affidamento della gestione *in concessione di un immobile sito in via Aquilia - Badolato Marina*". Si avverte che oltre il termine di cui sopra non è considerata valida alcuna ulteriore offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente, né sarà consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Il plico, pena la non ammissione alla gara, deve contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

- Busta A - "Documentazione Amministrativa"
- Busta B - "Proposta Gestionale"
- Busta C - " Offerta economica/Quota Annuale"

BUSTA A - "Documentazione Amministrativa"

DOCUMENTI DA PRODURRE:

La predetta Busta dovrà contenere a pena di esclusione:

1. **domanda di partecipazione in bollo (€ 16,00)** redatta su apposito modello (**Allegato A**) contenente Dichiarazione redatta ai sensi del D.P.R. 445 del 28.12.2000, ove il concorrente, a pena di esclusione dalla gara, attesti di avere i requisiti di cui al punto 4) del presente bando;
2. **impegno formale di tutti i componenti del raggruppamento alla costituzione del nuovo soggetto imprenditoriale**, solo qualora si partecipi in forma associata e il Consorzio, il Raggruppamento Temporaneo di Imprese (R.T.I) o il raggruppamento di associazioni debba ancora essere costituito;
3. **fotocopia del documento d'identità** del rappresentante legale;
4. **autocertificazione (Allegato B)** art. 94 D. Lgs. 36/2023
5. **copia del presente bando**, debitamente sottoscritto in ogni pagina, per accettazione;
6. **attestazione di presa visione dei luoghi (Allegato C)**
7. **informativa sul trattamento dei dati personali (Allegato C)**, debitamente sottoscritta per presa visione dal legale rappresentante;
8. **documento in originale attestante la costituzione del deposito cauzionale provvisorio** pari a 1.000,00 euro.

BUSTA B - "Proposta Gestionale"

La Busta B dovrà contenere, **a pena di esclusione, la proposta gestionale** contenente il progetto di gestione, un elaborato sulle modalità di gestione di servizi, nel quale dovranno essere evidenziati gli elementi caratterizzanti ed ogni elemento ritenuto utile ai fini della valutazione della proposta.

In particolare nell'elaborato dovranno essere specificati ed indicati i seguenti elementi:

a) Qualità del servizio e piano di gestione:

elaborato contenente le seguenti informazioni minime:

- piano della promozione delle attività, dei servizi e proposti;
- calendario con orari di funzionamento della struttura feriale e festivo; individuazione degli eventuali giorni e/o periodi di chiusura per festività, ferie, manutenzione, pulizia generale; numero dei giorni di apertura della struttura durante l'anno;
- numero dei giorni di disponibilità da assegnare all'Amministrazione Comunale di poter ospitare eventi e manifestazioni legate alla cultura del mare, ricreative, sportive, culturali di genere vario.

b) Qualità del piano di manutenzione ordinaria:

- elaborato relativo al piano di manutenzione ordinaria, riferito all'intero periodo di concessione. L'elaborato dovrà indicare una dettagliata descrizione delle opere di manutenzione ordinaria da effettuarsi riferite alla struttura, alla pulizia del complesso, alla manutenzione del verde, alla sicurezza, specificando periodicità degli interventi e tempi;

c) Esperienze precedenti:

relazione da cui risulti quanto segue:

- precedente esperienze di gestione;
- precedenti esperienze riguardanti l'organizzazione e promozione di attività sportive, ricreative, sociali e culturali;
- organizzazione in relazione a: attrezzatura tecnica, dotazione del personale qualificato e la gestione dell'immobile.

d) Servizi aggiuntivi:

- elaborato contenente il piano di eventuali migliorie strutturali dell'area su cui insiste l'immobile: con il dettaglio degli eventuali progetti di manutenzioni straordinarie e/o migliorie iniziali con oneri ad esclusivo carico dell'offerente e con quantificazione dei costi stimati che si intende realizzare;
- piano di servizi migliorativi finalizzati all'efficienza ed alla funzionalità della struttura o alla realizzare servizi integrativi innovativi complementari, riferite alle aree esterne al manufatto;

e) Inserimento lavorativo soggetti svantaggiati:

indicare la disponibilità ad impiegare una o più persone svantaggiate di cui all'articolo 2, lettera k) del D.Lgs.n.276/2003 illustrata in apposito progetto di inserimento lavorativo.

Nel caso che il concorrente sia un raggruppamento o un consorzio non ancora costituito, la documentazione soggetta a valutazione e punteggio, a pena d'esclusione, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti costituenti il raggruppamento o il consorzio. Si precisa che la suddetta documentazione costituirà allegato contrattuale ad integrazione della "Convenzione" di cui allo schema sopra citato. La Commissione di gara ha la facoltà di richiedere chiarimenti e, nel rispetto della "par condicio", di richiedere integrazioni o modifiche alle relazioni presentate. Non saranno considerate valide e, perciò, saranno escluse dalla gara le offerte incomplete, irregolari, equivoche, difformi dalle specifiche essenziali delle presenti norme o che siano condizionate.

Busta C – " Offerta economica/Quota Annuale" (redatta utilizzando preferibilmente l'Allegato D).

Redatta su carta intestata, da perfezionarsi con apposita marca da bollo (€ 16,00=) solo in caso di aggiudicazione, deve contenere il prezzo offerto (in cifre ed in lettere), debitamente sottoscritta e firmata dall'offerente o dal legale rappresentante o da un suo procuratore.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in cifre ed in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

La data e la sede per l'apertura delle buste dinanzi ad apposita Commissione presieduta dal sottoscritto Responsabile del Settore, per la scelta del contraente mediante procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, **sarà pubblicata all'albo pretorio on.line del Comune di Badolato** e si procederà in seduta pubblica 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 prendere cognizione della documentazione tecnica presentata e verificare la relativa conformità a quanto previsto nel presente bando.

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

Poi in seduta pubblica, la cui data sarà comunicata a mezzo PEC alle ditte partecipanti alla gara, la Commissione Giudicatrice 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.

11. SOPRALLUOGO

Gli operatori devono obbligatoriamente acquisire l'apposita certificazione attestante l'avvenuta presa visione dei luoghi e il ritiro dei documenti integrativi, rilasciata dall'Amministrazione contestualmente alla visita degli stessi.

La visita si effettuerà previo appuntamento con il personale incaricato inviando una Pec.: areatecnica.comunebadolato@asmepec.it. – oppure previo contatto telefonico ai numeri: 0967 85000 - 0967 814217)

L'attestazione di presa visione dovrà essere sottoscritta contestualmente per accettazione dal titolare, legale rappresentante, direttore tecnico o da altro soggetto con potere di rappresentanza conferito con procura notarile (da esibire in copia); pertanto solo questi soggetti sono autorizzati ad effettuare il sopralluogo e dovranno contestualmente consegnare copia di un documento di identità in corso di validità. L'attestazione sarà controfirmata dal personale incaricato dalla stazione appaltante.

Qualora l'attestazione non fosse allegata, la stazione appaltante si riserva tuttavia la facoltà di verificare la documentazione acquisita agli atti attestante l'avvenuto rilascio della certificazione e di valutarne l'ammissibilità in luogo dell'attestazione originale (**Allegato C**).

12. ADEMPIMENTI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

L'Amministrazione Comunale verificherà la veridicità della dichiarazione sostitutiva prodotta dal concorrente risultato aggiudicatario.

L'Amministrazione inviterà il soggetto aggiudicatario a produrre, nei termini indicati nello stesso invito, la documentazione e gli atti necessari alla stipulazione del contratto di concessione in uso dei locali oggetto della gara.

Il soggetto aggiudicatario, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, dovrà sottoscrivere l'atto concessorio in forma di scrittura privata con oneri a suo carico.

Ove l'aggiudicatario, nei termini indicati nel suddetto invito, non abbia ottemperato, senza giustificato motivo a quanto richiesto ovvero non si presenti per la stipulazione del contratto nel giorno all'uopo stabilito, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione fermo restando la facoltà di richiesta di risarcimento per l'eventuale danno subito.

13. STIPULA DEL CONTRATTO

Si precisa che l'aggiudicatario offerente sarà vincolato alla propria offerta per 90 giorni, decorrenti dalla data di presentazione della stessa. L'avvenuta aggiudicazione non vincolerà il Comune, se non dopo la stipulazione del contratto, previa effettuazione delle verifiche delle dichiarazioni prodotte.

In caso di urgenza, il Comune potrà chiedere all'aggiudicatario l'avvio delle prestazioni in pendenza della stipulazione del contratto. Le obbligazioni fra le parti saranno in tal caso limitate alle sole prestazioni oggetto della richiesta.

La stipula del contratto con il Comune di Badolato avverrà per scrittura privata, previo accertamento del possesso dei requisiti dichiarati e sempre che non venga accertato a carico dell'affidatario alcun limite o impedimento a contrattare.

Tutte le spese di contratto sono a carico dell'aggiudicatario.

Il Comune si riserva di interrompere la procedura in qualsiasi momento prima della stipulazione del contratto, senza che i concorrenti partecipanti o l'aggiudicatario possano vantare pretese a indennizzi di qualunque natura e titolo.

Per qualsiasi controversia sarà competente il Foro di Catanzaro.

14. ASSICURAZIONI E GARANZIE

Il Concessionario si impegna a stipulare, presso primarie compagnie di assicurazione, apposite Polizze Assicurative ai fini di:

1) copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili all'Immobile, durante il periodo di Concessione; la copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale non inferiore al minimo di € 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro.

2) copertura dei danni derivanti dalla conduzione dell'Immobile con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 c.c. ; non inferiore al minimo di € 500.000,00 (cinquecentomila/00), copia integrale delle predette coperture assicurative, debitamente quietanzate, dovranno essere consegnate dal locatario al Comune prima della stipulazione del contratto e dovranno restare presso lo stesso depositate per tutta la durata del contratto;

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti il Concessionario dovrà prestare a favore del Comune garanzia fideiussoria bancaria o polizza assicurativa pari al 2% (€ 1.000,00) del canone max previsto nel bando di gara. Tale garanzia deve protrarsi ininterrottamente sino al termine della concessione, deve prevedere obbligatoriamente, a pena di esclusione, la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Dovrà inoltre essere previsto quale foro competente esclusivo in caso di controversie tra assicuratore e beneficiario quello di Catanzaro.

La fideiussione dispiegherà comunque i propri effetti fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto.

In luogo della fideiussione potrà essere presentata analoga garanzia con deposito monetario, cauzionale di € 1.000,00, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale di Montepaone (Banca di credito Cooperativo), codice IBAN IT 05 D 08126 42770 000000090106 – causale *"PARTECIPAZIONE AL BANDO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN IMMOBILE SITO IN VIA AQUILIA DELLA FRAZIONE MARINA"* La mancata costituzione della garanzia determina la revoca della concessione e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte dell'amministrazione concedente.

18. RISOLUZIONE, REVOCA, RECESSO

Il Comune di Badolato avrà titolo a risolvere il rapporto contrattuale ricorrendo anche una sola delle ipotesi di inadempimento e/o violazione degli obblighi contrattualmente assunti, nessuno escluso.

Ricorrendo l'inadempimento il Comune, valutate le circostanze, assegnerà 30 (trenta) giorni al Concessionario per adempiere, decorsi infruttuosamente i quali la concessione si intenderà *ipso iure* risolta.

Il Comune potrà altresì procedere, assegnando un congruo preavviso non inferiore a mesi 6 (sei) mesi, alla revoca della concessione per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico.

In tal caso, oltre al rimborso dei costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento e che non siano già stati ammortizzati, il Concessionario avrà diritto, giusta la previsione del comma quinto dell'art. 3-bis del D.L. 351/2001, ad un indennizzo pari al 5% della parte di attività economiche ancora da gestire, determinate sulla base della media annuale della gestione fino ad allora svolta così come risulterà dalle dichiarazioni depositate ai fini fiscali.

Ove il Concessionario intenda recedere dal rapporto concessorio dovrà dare al Comune un preavviso di almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla cauzione di un importo pari al canone annuo di concessione offerto.

In tutti i casi di cessazione del rapporto il Concessionario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo, fatta salva la quantificazione di eventuali danni.

Al termine della concessione – ovvero anticipatamente qualora intervengano delle circostanze di risoluzione anticipata per volontà del concessionario, o per sua colpa e/o negligenza - le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario saranno acquisite al patrimonio del Comune senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 cc ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti del comune. Ai sensi di quanto previsto dalle norme in materia di avviamento commerciale, il concessionario nulla avrà a pretendere al termine del rapporto contrattuale.

19. TUTELA PRIVACY

I dati forniti dai concorrenti in occasione della partecipazione alla gara saranno trattati esclusivamente ai fini dello svolgimento delle attività istituzionali dell'Ente, dell'eventuale stipula e gestione del contratto e saranno archiviati in locali dell'Ente così come previsto dal D.Lgs. 196/2003. Tali dati sono richiesti in virtù di espresse disposizioni di legge e di regolamento. In relazione al trattamento dei predetti dati i concorrenti possono esercitare i diritti di cui all'art. 13 della predetta legge.

20 - CLAUSOLE FINALI

Il Comune si riserva:

- la possibilità di sospendere il presente avviso o prorogarne i termini;
- la facoltà di non procedere all'affidamento in concessione della struttura oggetto del presente avviso per sopravvenute ragioni di pubblico interesse che comportino variazioni agli obiettivi perseguiti o per mera opportunità, purché tale ipotesi venga motivata;
- l'utilizzo della struttura per fini istituzionali, previo preavviso da recapitare al Concessionario entro dieci giorni dalla data prefissata per l'uso.

21. ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'articolo 13, comma 3, del D.Lgs 163/06. Per informazioni i soggetti interessati a partecipare potranno rivolgersi all'U.T.C.: Pasquale CRINITI, Responsabile del Procedimento negli orari di ufficio.

La documentazione di gara è disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale e pubblicata all'Albo Pretorio del Comune ed è altresì scaricabile sul sito internet del Comune:
<http://www.comune.badolato.cz.it>. Sezione: Bandi e Avvisi vari

Il Responsabile dell'Area Tecnica f.f.
f.to Pasquale CRINITI

15

Allegati:

- 1) Alleg. "A" -Modulo domanda di ammissione;
 - 2) Alleg. "B" - Modulo dichiarazione sostitutiva / certificazione;
 - 3) Alleg. "C" Modulo Sopralluogo;
 - 4) Alleg. "D" Modulo Offerta economica;
 - 5) Planimetria Generale;
 - 6) Pianta immobile e Pianta Copertura.
-