



COMUNE DI BONIFATI

Provincia di Cosenza

Piazza D. Ferrante, 33 - 87020 Bonifati (CS)

www.comunebonifati.cs.it

e-mail: utc.bonifati@gmail.com – pec: tecnico.bonifati@asmepec.it

UFFICIO TECNICO – SETTORE LL.PP.

PROT. 2402 DEL 15/05/2025

AVVISO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE (ART. 3 BIS DEL D.L. N. 351/2001, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALL'ART. 1 DELLA L. N. 410/2001) DELL'IMMOBILE COMUNALE
“CONVENTO DI SAN FRANCESCO DI PAOLA”
SITO IN VIA SAN FRANCESCO DEL COMUNE DI BONIFATI CS

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

VISTA la delibera della Giunta Comunale n. 58 del 07/09/2023 avente ad oggetto: “CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE (ART. 3 BIS DEL D.L. N. 351/2001, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALL'ART. 1 DELLA L. N.410/2001) DELL'IMMOBILE COMUNALE **“CONVENTO DI SAN FRANCESCO DI PAOLA”** SITO IN VIA SAN FRANCESCO DEL COMUNE DI BONIFATI CS” – ATTO DI INDIRIZZO;

VISTA la determinazione a contrattare n. 198 del 08/05/2025;

VISTO l'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. 23 novembre 2001 n. 410, “Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione”;

VISTO l'art. 58, comma 6, del D.L. 25.06.2008, n. 112 (pubblicato nel supplemento ordinario n. 152/L alla Gazzetta Ufficiale n. 147 del 25 giugno 2008, coordinato con la legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133) con il quale lo strumento della c.d. “concessione di valorizzazione” è stato esteso anche agli Enti Locali;

RENDE NOTO

che, ai sensi del citato articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, è indetta una procedura aperta per la concessione di valorizzazione dell'immobile comunale **“CONVENTO DI SAN FRANCESCO DI PAOLA”** SITO IN VIA SAN FRANCESCO DEL COMUNE DI BONIFATI CS, così meglio di seguito indicato.

1) PREMESSE

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione ad operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre il Comune, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo locale.

Nella fattispecie de quo, la concessione è finalizzata alla valorizzazione dell'immobile comunale e dell'area esterna per lo sviluppo di nuovi servizi e per l'esercizio e la promozione di attività sportive, culturali, sociali, sanitarie, educative.

2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto del presente avviso è la valorizzazione e l'utilizzazione dell'immobile comunale e dell'area esterna siti in Bonifati CS nel rispetto degli oneri e prescrizioni definite dal presente avviso pubblico, nonché dalle norme, regolamenti, prescrizioni, atti da esso richiamati.

La finalità della valorizzazione è quella di prevedere, per i beni oggetto di concessione:

1. il possibile sviluppo di nuovi servizi e la realizzazione di possibili investimenti accessori nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche e paesaggistiche esistenti sull'area de quo;
2. il miglioramento funzionale ed organizzativo, l'ampliamento dell'offerta dei servizi per l'esercizio e la promozione di attività culturali, sociali, sanitarie, educative;
3. la riqualificazione con interventi di manutenzione straordinaria sull'esistente e nuovi investimenti secondo quanto indicato nell'offerta economica presentata, finalizzati al miglioramento strutturale;
4. gli aspetti identitari del progetto, la vocazione pubblica, gli elementi di integrazione stagionale inverno/estate, la capacità di creare valore aggiunto per la comunità;
5. l'autonomia ed autosufficienza economico-finanziaria della gestione della struttura;
6. l'originalità e l'unicità della proposta imprenditoriale, la fattiva realizzazione della proposta, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, la sinergia tra aspetti commerciali ed aspetti sociali-culturali proposti.

Nello specifico, il concessionario, ai fini della valorizzazione del complesso immobiliare sopra indicato, potrà svolgere le attività economico-commerciali, ricreative e/o di ristorazione, servizi sanitari e/o assimilati, in modalità compatibile con la natura dei manufatti storici, in considerazione del valore storico culturale degli immobili di cui trattasi, del relativo contesto paesaggistico-ambientale e della relativa localizzazione, nonché del loro integrarsi nel contesto ambientale. Potrà essere utilizzato anche come punto promozionale delle attività svolte nel complesso immobiliare.

Saranno escluse dal perimetro della concessione le attività di ristorazione rientranti nella tipologia *fast-food, take-away* e similari, quelle di enogastronomia commerciale, ossia senza utilizzo di prodotti tipici, artigianali o di elevata qualità, nonché le attività di commercializzazione di prodotti industriali, siano essi alimentari e non.

Per favorire lo svolgimento della propria attività economico-commerciale, il concessionario avrà in gestione anche l'area circostante che fa parte del complesso del Convento di San Francesco di Paola, su cui andrà redatto apposito Studio per il relativo utilizzo.

Per migliorare l'accessibilità all'interno del sito da parte della clientela e dei visitatori, l'Amministrazione Concedente potrà richiedere al Concessionario di assicurare un servizio di navetta elettrica all'interno del perimetro del territorio comunale. Resta fermo che il Concessionario non potrà gestire l'area se non per le attività economico-commerciali oggetto della concessione.

Il concessionario sarà tenuto a garantire lo svolgimento dell'attività economico-commerciale per l'intera durata della concessione.

Il Comune si riserva, inoltre, di associare alle attività economico-commerciali svolte dal concessionario, il proprio marchio.

L'Amministrazione Concedente potrà riservarsi di utilizzare gli spazi oggetto della concessione per la realizzazione di eventi istituzionali, il cui calendario sarà concordato annualmente con il concessionario. Siffatte ipotesi dovranno essere esplicitate nel *business plan*.

Resta fermo che il concessionario non potrà gestire l'area se non per le attività economico-commerciali oggetto della concessione.

La valorizzazione dei compendi immobiliari dati in concessione dovrà avvenire mediante gli interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, manutenzione ecc., che saranno descritti nel Progetto Tecnico. La realizzazione progettuale e le soluzioni tecniche innovative per la gestione e fruibilità degli spazi oggetto della concessione saranno elementi di valutazione da parte dell'Amministrazione Concedente. Gli utilizzi proposti dal concessionario dei compendi immobiliari dati in concessione, dovranno essere compatibili con le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici comunali e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti. Devono intendersi a carico del concessionario tutti gli oneri derivanti e conseguenti al fine della compatibilità dell'opera a livello urbanistico-edilizio.

L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o, comunque, non compatibili con il carattere storico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifiche della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicato al Comune Concedente.

Ai sensi dell'art. 3-bis, comma 1, del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, come convertito dalla Legge 23 novembre 2001 n. 410 e s.m.i., il Comune si riserva di valutare e di introdurre variazioni alle destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività economico-commerciali oggetto della concessione, se le stesse favoriranno maggiori opportunità di sviluppo e di lavoro sul territorio, previa riqualificazione architettonica, impiantistica e adeguamento normativo degli immobili oggetto della eventuale concessione da parte del concessionario.

3) STAZIONE APPALTANTE: COMUNE di BONIFATI (CS) - Piazza D. Ferrante n. 3 - c.a.p. 87020 Bonifati (CS), tramite CUC di Sangineto/Bonifati.

Ufficio Tecnico: Responsabile del Servizio - Sett. Tecnico;

Responsabile del Procedimento – ing. Annalisa SICA;

Sito Web: www.comune.bonifati.cs.it;

e-mail: utc.bonifati@gmail.com;

pec: protocollo.bonifati@asmepec.it; tecnico.bonifati@asmepec.it.

4) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La descrizione completa dei beni immobili oggetto del presente avviso di concessione di valorizzazione è contenuta nell'allegato Fascicolo tecnico dell'immobile (Allegato B).

5) INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Gli interventi edilizi di riqualificazione e riconversione degli immobili sono da ritenersi strumentali e serventi alla rifunionalizzazione dei beni, per il loro successivo utilizzo a fini economici da parte di terzi.

I beni immobili saranno concessi nello stato di fatto in cui si trovano ed il concessionario, previa elaborazione del progetto e della documentazione tecnico-amministrativa prevista per legge in rapporto al tipo di intervento proposto, provvederà a propria cura ed onere all'esecuzione dei lavori tesi alla riqualificazione del bene dell'immobile oggetto del presente avviso.

Il concessionario ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione dei lavori, dovrà presentare a propria cura ed onere, il progetto definitivo, redatto in coerenza con l'offerta progettuale proposta in sede di gara. Tale progetto sarà oggetto di specifica approvazione da parte della Giunta Comunale.

Le spese migliorative sostenute e realizzate dal concessionario, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione. Alla scadenza della durata della concessione, le opere realizzate sui beni concessi saranno acquisite di diritto al patrimonio comunale. Questa acquisizione verrà altresì applicata all'eventuale mobilio, o altro materiale, lasciato nell'immobile dal concessionario, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento in discarica o loro trasferimento in altra sede.

Sia al momento della consegna che all'atto della riconsegna verrà redatto apposito verbale, in contraddittorio, dal quale emergerà lo stato dell'immobile.

6) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Può partecipare alla procedura in oggetto qualsiasi soggetto in possesso dei requisiti previsti nella dichiarazione sostitutiva unica allegata (all. 1) al presente bando di gara, per farne parte integrante e sostanziale.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione delle seguenti categorie di soggetti: imprese individuali, società, imprese in genere compresi i raggruppamenti temporanei di imprese e i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422, e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577 (di seguito e nei modelli allegati, "consorzi fra società cooperative"), associazioni, fondazioni, raggruppamenti temporanei tra queste ultime due categorie di soggetti (n.b.: nel caso di raggruppamenti temporanei tra associazioni / fondazioni dovranno essere osservate le regole di partecipazione stabilite dal presente bando per i raggruppamenti temporanei di imprese).

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento temporaneo di imprese (RTI) o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata. È fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati.

Nella dichiarazione sostitutiva, il legale rappresentante dei soggetti ammessi, dovrà attestare:

1. di partecipare alla presente procedura come _____ ;
2. di non trovarsi nelle condizioni previste dall'articolo 94, del D.lgs. 36/2023 e cioè:
 - 2.1. di non aver subito alcuna condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, per uno dei seguenti reati:
 - 2.1.1. delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a

- un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'unione Europea, del 24 ottobre 2008;
- 2.1.2. delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
 - 2.1.3. false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
 - 2.1.4. frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee, del 26 luglio 1995;
 - 2.1.5. delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
 - 2.1.6. delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109;
 - 2.1.7. sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
 - 2.1.8. ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- 2.2. l'insussistenza, nei confronti dei soggetti di cui al comma 3, di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo codice;
 3. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana;
 4. di non aver commesso gravi infrazioni, debitamente accertate con qualunque mezzo adeguato, alle norme in materia di salute e di sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali elencate nell'allegato X alla direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014;
 5. che la partecipazione alla presente procedura non determina una situazione di conflitto di interesse di cui all'articolo 16, D. Lgs. n. 36/2023 non diversamente risolvibile, e che non sussiste una distorsione della concorrenza ai sensi dell'art. 95 comma 1 del D.lgs. 36/2023;
 6. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, o di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, fermo restando quanto previsto dall'articolo 113 del codice;
 7. di non essersi reso colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia l'integrità, l'affidabilità - *Tra questi rientrano: le significative carenze nell'esecuzione di un precedente contratto di appalto o di concessione che ne hanno causato la risoluzione anticipata, non contestata in giudizio, ovvero confermata all'esito di un giudizio, ovvero hanno dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni; il tentativo di influenzare indebitamente il processo decisionale della stazione appaltante o di ottenere informazioni riservate ai fini di proprio vantaggio; il fornire, anche per negligenza, informazioni false o fuorvianti suscettibili di influenzare le decisioni sull'esclusione, la selezione o l'aggiudicazione ovvero l'omettere le informazioni dovute ai fini del corretto svolgimento della procedura di selezione;*
 8. di non essere stato soggetto alla sanzione interruttiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera 1) del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 o ad altra sanzione che comporta il divieto

- di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
9. di non presentare documentazione o dichiarazioni non veritiere;
 10. di non essere iscritto nel casellario informatico tenuto dall'Osservatorio dell'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione nelle procedure di gara e negli affidamenti di subappalti;
 11. di non essere iscritto nel casellario informatico tenuto dall'Osservatorio dell'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione di qualificazione, per il periodo durante il quale perdura l'iscrizione;
 12. di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria di cui all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n.55 e di non essere assoggettabile agli obblighi di assunzione obbligatorie di cui alla Legge n. 68/1999;
 13. di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del Codice Penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del Decreto-Legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla Legge 12 luglio 1991, n. 203;
 14. di obbligarsi, ai sensi dell'art. 36 della legge n. 300/70 ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro della categoria e della zona di esecuzione dei lavori;
 15. di non trovarsi nella incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, lettera c), della Legge n. 386/90;
 16. di mantenere valida l'offerta per un tempo non inferiore a 180 giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
 17. di autorizzare l'Amministrazione Aggiudicatrice all'utilizzo della PEC indicata per l'invio di ogni comunicazione inerente alla procedura di gara in oggetto;
 18. che l'operatore economico non si è avvalso di piani individuali di emersione di cui all'art.1 bis, comma 14 della Legge 383/2001 e s.m.i.;
 19. 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;
 20. che non sussistono relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e i dipendenti della Società sopra indicata e i dirigenti e i dipendenti del Comune di Bonifati;
 21. che non ha assunto alle proprie dipendenze o conferito incarichi a dipendenti del Comune di Bonifati cessati dal rapporto di pubblico impiego, che negli ultimi tre anni di servizio e che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto del Comune di Bonifati, secondo le indicazioni dell'art.21 D.Lgs. 39/2013;
 22. di essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08;
 23. di essere iscritto all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'Impresa e nominativo/i del titolare e dei direttori tecnici (in caso di impresa individuale), dei soci e dei direttori tecnici (in caso di società in nome collettivo), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (in caso di società in accomandita semplice), degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici (in caso di altro tipo di società o consorzio), del socio unico o del socio di maggioranza (in caso di società con meno di quattro soci);
ovvero, in alternativa,

- potrà essere presentato il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione della domanda di partecipazione (nel caso di società con meno di quattro soci, qualora dal certificato camerale non risulti l'indicazione del socio unico o del socio di maggioranza, il legale rappresentante del concorrente dovrà specificare i nominativi dei predetti soggetti);
ovvero, in alternativa,
 - nel caso di organismo non tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. e indicazione del/i nominativo/i del/i soggetto/i che esercita/no la legale rappresentanza dell'operatore economico, corredata da copia dell'atto costitutivo e dello Statuto;
- 24.** di essere in regola, al momento della presentazione dell'offerta, con la normativa vigente in materia di regolarità contributiva e di essere in possesso dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare, indicando a titolo informativo ai fini delle successive verifiche i seguenti dati:
- a. le posizioni INAIL (comprehensive di codice cliente e numero di PAT);
 - b. le posizioni INPS (comprehensive di matricola e sede);
 - c. il contratto di lavoro applicato ai dipendenti;
 - d. la dimensione aziendale (numero di dipendenti),
- ovvero, nel caso di non iscrizione ad uno degli enti suindicati indicazione del soggetto preposto ad attestare la regolarità contributiva del concorrente indicando a titolo informativo i dati necessari ai fini delle successive verifiche;*
- 25.** di aver preso visione, aver compreso e di accettare tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;
- 26.** di aver preso conoscenza del/i bene/i immobile/i da assegnare in concessione di valorizzazione, di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come visto e piaciuto, sia nella sua consistenza, sia nella sua situazione urbanistica, catastale ipotecaria e contrattuale, nonché dei vincoli presenti, sia in generale di tutte le circostanze che hanno influito sulla determinazione dell'offerta;
- 27.** di assumere in caso di aggiudicazione tutti gli oneri e le spese riguardanti, le imposte e tasse, la volturazione dei contratti delle utenze, all'atto di concessione e di eventuale convenzione con il Comune di Bonifati nonché l'aggiornamento dello stato di fatto al competente ufficio catastale, oltre agli oneri per la nomina del collaudatore delle opere.

I soggetti interessati, dovranno inoltre possedere e attestare, a pena di esclusione, i seguenti requisiti speciali, da attestare mediante la produzione della seguente documentazione (Busta A):

- a) auto dichiarazione resa ai sensi di legge, art 47 DPR 445/2000, in cui si attesti una situazione di equilibrio finanziario della propria attività, sottoscritta se del caso, congiuntamente da tutti i rappresentanti legali dei soggetti raggruppati o costituendi o da un procuratore speciale dei medesimi partecipanti, (es. RTI, A.t.i., ecc) in relazione in particolare al fatturato aggregato medio dichiarato negli ultimi tre anni (2019-2022), in caso di nuova costituzione, l'attestazione potrà essere prestata dai singoli soggetti partecipanti all'offerta.
- b) idonee referenze bancarie o aperture di credito, rilasciate da istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del Dlgs. 385/1993, attestanti la capacità economica e finanziaria del soggetto a far fronte sia agli investimenti proposti, nonché al pagamento del corrispettivo annuo determinato con l'aggiudicazione;
- c) auto dichiarazione resa ai sensi di legge (art 47 DPR 445/2000) in cui vengano esplicitate e dettagliate le esperienze gestionali acquisite e le conseguenti attività svolte, preferibilmente in analogia attività ovvero in altre tipologie di strutture extra alberghiere,

oppure alberghiere, altro di almeno tre anni (2019-2022) ovvero in caso di nuova costituzione, auto dichiarazione resa ai sensi di legge sottoscritta da parte di un soggetto terzo (sia esso persona giuridica o fisica), che abbia acquisito esperienze pregresse nella gestione di strutture simili o assimilabili, lo stesso dovrà dichiarare la propria collaborazione nella tipologia coordinata e continuativa (art.409 punto 3) c.p.c.), per almeno i primi cinque anni di concessione, in affiancamento/supporto dell'organizzazione delineata dall'offerente.

7) CANONE CONCESSORIO

La concessione è a titolo oneroso; l'importo annuale a base d'asta per la concessione è stimato in €. 5.700,00 all'anno oltre IVA di legge se dovuta.

Il canone annuo dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate.

Si precisa che è prevista un'agevolazione di carattere economico al fine di favorire l'iniziativa imprenditoriale sul pagamento del canone annuo offerto in sede di gara, per i primi 5 anni di concessione, così determinato:

- 1° e 2° anno: 100% di sconto;
- 3° anno: 75% di sconto;
- 4° anno: 50% di sconto;
- 5° anno 25% di sconto.

Successivamente, e per tutta la residua durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale, secondo quanto offerto in sede di gara da parte del concessionario, a prescindere dalla data di inizio ed ultimazione dei lavori proposti.

Il canone annuo costituisce una valutazione di tipo quantitativo come previsto negli articoli seguenti.

8) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione di valorizzazione, così come previsto dall'art. 3-bis, comma 4, del Decreto Legge del 25 settembre 2001, n. 351, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, L. 23 novembre 2001, n. 410, e ss.mm.ii., è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico - finanziario dell'iniziativa. Viene fissato, comunque, un periodo di tempo non eccedente i 50 anni. La durata contrattuale verrà quindi stabilita in base alla proposta presentata dal soggetto concorrente in sede di gara. La durata proposta costituisce una valutazione di tipo quantitativo a base di gara come previsto negli articoli seguenti.

9) PROCEDURA DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La concessione sarà aggiudicata mediante procedura aperta con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

L'aggiudicazione della concessione avverrà alla migliore offerta economicamente più vantaggiosa, determinata da una commissione aggiudicatrice nominata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico e valutata sulla base dei seguenti elementi:

TABELLA A

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		Punteggio massimo
ELEMENTI QUALITATIVI	a) Proposta progettuale per la riqualificazione edilizia, la manutenzione, e l'efficientamento tecnologico ed energetico del complesso immobiliare, nonché per l'allestimento dell'area esterna di pertinenza.	Pa = 30

	b)	Piano di gestione delle attività (es: sportive, ricreative, culturali, sociali, educative, economiche, sanitarie) e delle azioni (es. eventi, manifestazioni, ecc.) che l'offerente intende porre in essere per promuovere l'uso dell'immobile, la sua integrazione con il territorio, tenendo conto della sinergia tra aspetti commerciali ed aspetti sociali-sportivi-culturali proposti.	Pb = 40
ELEMENTI QUANTITATIVI	c)	Valore dell'offerta economico/temporale.	Pc = 30

L'offerta economicamente più vantaggiosa sarà quella che avrà raggiunto il maggiore punteggio complessivo, dato dalla somma del punteggio totale ottenuto per l'elemento QUALITÀ, con il punteggio ottenuto per l'elemento QUANTITATIVO (valore dell'offerta).

Nel caso che le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi parziali per il prezzo e per gli altri elementi di valutazione differenti, sarà dichiarato aggiudicatario il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sulla QUALITÀ. In caso di ulteriore parità di punteggio, si procederà all'individuazione del primo in graduatoria mediante sorteggio pubblico.

L'Amministrazione ha facoltà di procedere all'aggiudicazione definitiva anche in presenza di una sola offerta conveniente ed idonea in relazione all'oggetto del contratto.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non dar luogo all'aggiudicazione definitiva ove lo richiedano motivate esigenze di interesse pubblico.

10) CALCOLO DEL PUNTEGGIO RELATIVO ALL'ELEMENTO QUALITÀ MAX PUNTI 70

La valutazione dei criteri aventi natura qualitativa ai quali si riservano 70 punti complessivi, avverrà sulla base dei criteri e sub-criteri di seguito indicati.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	
ELEMENTI QUALITATIVI	<p>a) Proposta progettuale dei lavori edili</p> <p>Il concorrente dovrà rappresentare le modalità di intervento prescelte per la valorizzazione e riqualificazione dei beni oggetto di concessione, in coerenza con l'oggetto della concessione così come precisato nel presente avviso. La proposta dovrà porre in evidenza gli eventuali elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi che verranno posti in essere dal punto di vista tecnologico, del rispetto e della valorizzazione dell'ambiente (risparmio energetico etc.). La proposta, di carattere preliminare, è da intendersi vincolante per lo sviluppo del successivo progetto definitivo e del relativo ottenimento delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti in materia edilizia e di tutela del paesaggio. Saranno ammesse modifiche/integrazioni solo in conseguenza ed in stretta aderenza ai pareri/nulla osta/autorizzazioni rilasciati dai vari Enti preposti. Il Progetto tecnico dovrà prevedere obbligatoriamente, a pena di esclusione della proposta stessa, quale contenuto minimo degli interventi edilizi complessivi di valorizzazione dell'immobile, l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria consistenti in: a) interventi di eventuale messa a norma di tutti gli impianti; b) tinteggiatura interna e/o esterna dell'edificio; c) revisione, o sostituzione ove necessario, di tutti i serramenti ed infissi; d) rifacimento del manto di copertura e riparazione o sostituzione, ove necessario, di grondaie, pluviali, ecc.; e) sostituzione, ove necessario, di apparecchi igienico sanitari. Nella proposta progettuale NON si dovrà riportare in nessun modo la quantificazione dei costi relativa ai lavori oggetto della proposta.</p> <p>La commissione valuterà le proposte ricevute premiando con punteggio maggiore quelle che risulteranno maggiormente coerenti ed efficaci per il raggiungimento degli obiettivi pubblici dell'intervento e che presentano un livello di investimento confacente all'importanza dell'immobile.</p>

b)	<p>Piano di gestione</p> <p>Il piano dovrà dimostrare la capacità progettuale ed organizzativa del soggetto concorrente. A tal fine dovrà essere redatta una relazione dettagliata (da intendersi quale proposta vincolante di gestione dell'immobile durante la concessione) recante le attività (es: sportive, ricreative, culturali, sociali, educative, economiche, sanitarie) che l'offerente intende porre in essere, coerentemente con gli usi consentiti per l'immobile, le modalità funzionali ed organizzative, le azioni (es. eventi, manifestazioni) che intende attuare per promuovere l'uso dell'immobile, la sua integrazione con il territorio tenendo conto della sinergia tra aspetti commerciali ed aspetti sociali-sportivi-culturali, sanitari, educativi proposti, nonché l'indicazione del personale, dei mezzi ed attrezzature, che si prevede di impiegare in relazione alle attività proposte, del tipo di apertura al pubblico (tempi e modalità) prevista per consentire la fruizione collettiva della struttura, delle modalità di comunicazione e interfaccia con il Comune concedente, di coinvolgimento di realtà locali, di presenza di eventuali servizi complementari o di interesse generale, etc.</p> <p>La commissione valuterà le proposte ricevute premiando con punteggio maggiore quelle che risulteranno più efficaci in termini di incremento del livello occupazionale del territorio.</p>
----	--

L'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa verrà effettuata con il **metodo aggregativo compensatore**, attraverso l'utilizzo della seguente formula:

$$P_i = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

P_i è l'indice di valutazione della generica offerta denominata "**a**", corrispondente al punteggio ingraduatoria;

n è il numero dei criteri da valutare (vedi tabella A)

W_i è il peso attribuito al criterio "**i**", come indicato nella *tabella* di cui sopra;

$V(a)_i$ è il coefficiente "**i-esimo**", e quindi relativo al criterio "**i**", attribuito all'offerta "**a**"; esso è un numero compreso nell'intervallo **[0; 1]** ed è approssimato fino alla seconda cifra decimale.

\sum è la sommatoria.

In dettaglio, per singola offerta e per ciascun elemento individuato, la commissione attribuirà un valore compreso tra 0 e 1 utilizzando la seguente scala di valutazione:

0,00	Non valutabile
0,10	Minima
0,20	Appena accettabile
0,30	Accettabile
0,40	Significativa
0,50	Sufficiente
0,60	Discreta
0,70	Buona
0,80	Ottima
0,90	Eccellente
1,00	Massima

In particolare per ogni singola offerta e ciascun elemento individuato, terminata l'attribuzione discrezionale dei coefficienti da parte di tutti i commissari, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando, a tale media massima, le medie provvisorie prima calcolate, determinando i singoli coefficienti $V(a)_i$.

I coefficienti saranno pesati secondo quanto indicato negli elementi di cui sopra. La sommatoria per ciascun elemento dei coefficienti $V(a)_i$ per i relativi pesi determinerà il punteggio di valutazione tecnica assegnato all'offerta i -esima e così via per gli elementi indicati. Si precisa che i coefficienti, variabili tra 0 e 1, attraverso i quali si procede alla individuazione della offerta economicamente più vantaggiosa per gli elementi di valutazione aventi natura qualitativa sono determinati:

- a) Effettuando da parte di ogni commissario, in sedute riservate, l'attribuzione discrezionale, sulla base dei criteri motivazionali più sopra specificati, alle proposte dei concorrenti dei coefficienti, variabili tra 0 e 1;
- b) Determinando la media dei coefficienti che ogni commissario ha attribuito alle proposte dei concorrenti;
- c) Attribuendo il coefficiente uno alla somma di valore più elevato e proporzionando linearmente a tale media le altre medie.

Il punteggio finale attribuito all'offerta tecnica, verrà effettuato con una riparametrazione: alla migliore offerta sarà attribuito il punteggio massimo previsto e proporzionalmente sarà assegnato il punteggio a tutte le altre al fine di garantire il rispetto dei pesi stabiliti dal presente avviso.

Si precisa che non saranno ammesse al proseguo della gara le offerte (apertura offerta economica) che non conseguono almeno 40 punti.

Saranno pertanto aperte dalla Commissione di gara le sole buste relative all'offerta economica dei concorrenti che abbiano conseguito la soglia minima di punteggio sopra fissata.

11) CALCOLO DEL PUNTEGGIO RELATIVO ALL'ELEMENTO QUANTITÀ' MAX PUNTI 30

Le offerte economico/temporali saranno valutate individuando per ogni offerta un parametro di comparazione in cui sono sintetizzati gli elementi sostanziali dell'offerta, ossia attraverso la seguente formula:

$$X(i) = [(N * C_n) + V_{inv.}] / N$$

dove:

$X(i)$ = parametro di comparazione dell'offerta (i)

N = Durata della concessione dell'offerta (i) espressa in anni

C_n = Canone dell'offerta (i)

$V_{inv.}$ = Valore investimenti dell'offerta (i)

Si precisa che nel $V_{inv.}$ saranno considerati gli investimenti esclusivamente finalizzati alla riqualificazione dell'immobile e per la sistemazione dell'area esterna di pertinenza, come dettagliati nel P.E.F. dell'offerta oggetto di valutazione.

All'offerta economico/temporale con il maggiore valore del parametro di comparazione (X_{max}) verrà attribuito il massimo punteggio (P_{max}) previsto, mentre il punteggio per ciascuna delle rimanenti offerte (i), si procederà a determinare il relativo punteggio attraverso la seguente formula:

$$P(i) = 30 * X(i)$$

$$X_{max}$$

dove:

$P(i)$ = Punteggio assegnato al concorrente (i) per gli aspetti quantitativi offerti

$X(i)$ = Parametro relativo all'offerta (i)

X_{max} = Parametro relativo all'offerta massima

Non saranno ammesse offerte pari o in diminuzione rispetto al canone fissato a base d'asta, pena l'esclusione. In caso di discordanza tra corrispettivo indicato in lettere ed il corrispettivo indicato in cifre, sarà ritenuta valida la somma più vantaggiosa per l'Amministrazione.

12) SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente avviso è obbligatorio, a pena di esclusione dalla gara. Il sopralluogo dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima della scadenza prevista per la presentazione delle offerte, secondo i tempi e le modalità da concordare con il referente del Settore Patrimonio, reperibile all'indirizzo di posta elettronica di seguito indicato: Geom. Massimiliano VACCARO – tecnico.bonifati@asmepec.it.

A tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, dovrà trasmettere al referente suindicato, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare le possibili date e i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, di cui il Comune conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso.

L'attestato in questione dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla successiva fase della procedura nei limiti in cui la relativa copia agli atti del Comune risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo.

13) TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Al fine di partecipare alla gara oggetto del presente avviso, il concorrente dovrà far pervenire, a pena di esclusione, sulla piattaforma gare telematiche: <https://cucsanginetobonifati.acquistitelematici.it>, il proprio plico digitale, ENTRO LE ORE 12.00 DEL 30/06/2025.

Chiarimenti in ordine alla presente procedura ed ai contenuti del presente bando potranno essere chiesti dai soggetti interessati entro le ore 09:00 del giorno 26/06/2025 esclusivamente mediante piattaforma gare telematiche: <https://cucsanginetobonifati.acquistitelematici.it>. Non verranno prese in considerazione le richieste di chiarimenti pervenute a voce, telefonicamente o comunque dopo la scadenza del termine sopra indicato. Il soggetto proponente potrà modificare, cancellare e ritrasmettere la propria proposta entro e non oltre la data e l'ora di scadenza del termine fissato per la presentazione delle stesse. Allo scadere del predetto termine, le stesse sono acquisite definitivamente mediante piattaforma gare telematiche: <https://cucsanginetobonifati.acquistitelematici.it> e, oltre ad essere non più modificabili o sostituibili, saranno conservate in modo riservato e sicuro.

Il plico elettronico dovrà essere composto da tre buste digitali, rispettivamente:

"A - Documentazione amministrativa";

"B - Offerta Tecnica";

"C - Offerta economica/temporale".

È causa di esclusione inserire l'offerta tecnica e/o l'offerta economica direttamente nel plico digitale "Documentazione Amministrativa" senza far uso delle apposite distinte sezioni come sopra indicato.

13.1 CONTENUTO DELLA "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

La "Busta A - Documentazione amministrativa" deve contenere i seguenti documenti:

- 1) **Domanda di partecipazione alla procedura**, redatta come nel modello Allegato 1 sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri, corredata dal documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i e dall'eventuale procura, nella quale specificare:
- a) la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:
 - nel caso di consorzi stabili / consorzi tra società cooperative, per i quali consorziati il consorzio concorre, indicando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;
 - nel caso di RTI o consorzi ordinari di concorrenti costituendi o costituiti la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA del capogruppo e delle mandanti;
 - b) che eventuali comunicazioni da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. siano trasmesse al numero di fax o all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato sul plico.
- 2) **Dichiarazione Sostitutiva**
In conformità all'allegato 2 una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del DPR 445/2000 corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.
- 3) **Attestazione di avvenuto sopralluogo;**
- 4) **Documentazione di cui al punto 6, parte 5, 6 e 7 del presente bando;**
- 5) **Garanzia provvisoria** pari ad € 5.700,00 (valore canone minimo = €. 5.700,00 x anni 50 x 2%) da prestarsi mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da primarie imprese di Assicurazione o deposito cauzionale con bonifico bancario presso la tesoreria comunale, IBAN IT12M0760103200001050341500, con causale: CAUZIONE PROVVISORIA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE CONVENTO SAN FRANCESCO DI PAOLA.
- La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara ed in caso di inadempienza dell'aggiudicatario la cauzione verrà incamerata a titolo di penale. La cauzione verrà, quindi, trattenuta fino alla stipula del contratto e sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione dell'atto. Ai non aggiudicatari sarà restituita a conclusione del procedimento di aggiudicazione definitiva.

13.2. CONTENUTO DELLA "BUSTA B - OFFERTA TECNICA"

Nella Busta B dev'essere contenuta l'Offerta Tecnica articolata secondo le modalità di seguito riportate ai fini di permettere la valutazione della stessa e l'assegnazione dei rispettivi punteggi. In particolare la Busta B dell'offerta tecnica dovrà contenere i seguenti documenti:

- A) la proposta progettuale dei lavori edili;
- B) il piano di gestione.

Tutti i documenti dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del soggetto partecipante.

A) PROPOSTA PROGETTUALE DEI LAVORI EDILI.

La proposta progettuale dovrà essere sviluppata mediante una relazione dove, coerentemente con l'oggetto della concessione di valorizzazione, dovranno essere esplicitati gli interventi di valorizzazione (con la sola descrizione dei corpi d'opera, forniture, migliorie, addizioni, adeguamenti normativi). La proposta dovrà porre in evidenza gli eventuali elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi che verranno posti in essere dal punto di vista tecnologico, del rispetto e della valorizzazione dell'ambiente (risparmio energetico etc.). La proposta, di carattere preliminare, è da intendersi vincolante per lo

sviluppo del successivo progetto definitivo e del relativo ottenimento delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti in materia edilizia e di tutela del paesaggio. Saranno ammesse modifiche/integrazioni sono in conseguenza ed in stretta aderenza ai pareri/nulla osta/autorizzazioni rilasciati dai vari Enti preposti.

Il progetto tecnico dovrà prevedere obbligatoriamente, a pena di esclusione della proposta stessa, quale contenuto minimo degli interventi edilizi complessivi di riqualificazione dell'immobile, l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria (lavori obbligatori) consistenti in:

- a) Interventi di manutenzione straordinaria dell'edificio;
- b) interventi di eventuale messa a norma di tutti gli impianti;
- c) tinteggiatura interna e/o esterna dell'edificio;
- d) revisione, o sostituzione ove necessario, di tutti i serramenti ed infissi;
- e) installazione di parapetti ove necessario;
- f) rifacimento del manto di copertura e riparazione o sostituzione, ove necessario, di grondaie, pluviali;
- g) sostituzione, ove necessario, di apparecchi igienico sanitari.

Nella proposta progettuale NON si dovrà riportare in nessun modo la quantificazione dei costi relativa ai lavori oggetto della proposta. La proposta dovrà essere corredata da un cronoprogramma (diagramma di Gantt) con indicazione delle sole tempistiche di progettazione, esecuzione e durata dei lavori edili. La relazione dovrà essere composta al massimo da 10 fogli, copertine escluse, scritti su unica facciata, formato UNI A4, max 30 righe per pagina, carattere Times New Roman 12, oltre ad eventuali elaborati grafici (planimetrie, prospetti, sezioni e schemi grafici in genere) fino al formato massimo UNI A3 e in numero non superiore a 5 tavole.

B) PIANO DI GESTIONE

Il piano di gestione dovrà essere sviluppato mediante una relazione dettagliata (da intendersi quale proposta vincolante di gestione dell'immobile durante la concessione) dove, coerentemente con l'oggetto della concessione di valorizzazione, dovranno dimostrare la capacità progettuale ed organizzativa del soggetto concorrente, ovvero esplicitate:

- le attività (es: sportive, ricreative, culturali, educative, sociali, economiche, sanitarie, ricettive, ecc.) che l'offerente intende porre in essere, coerentemente con gli usi consentiti per l'immobile;
- le modalità funzionali ed organizzative ed i tempi di attuazione;
- le azioni (es. eventi, manifestazioni) che intende attuare per promuovere l'uso dell'immobile, la sua integrazione con il territorio tenendo conto della sinergia tra aspetti commerciali ed aspetti sociali – sportivi - culturali, educativi proposti;
- l'indicazione (quantità e qualifica) del personale, dei mezzi ed attrezzature, che si prevede di impiegare in relazione alle attività proposte;
- l'apertura al pubblico (tempi e modalità) prevista per consentire la fruizione collettiva della struttura;
- le modalità di comunicazione e di interfaccia con il Comune concedente e di coinvolgimento di realtà locali;
- la presenza di eventuali servizi complementari o di interesse generale.

La relazione dovrà essere composta al massimo da 10 fogli, copertine escluse, scritti su unica facciata, formato UNI A4, max 30 righe per pagina, carattere Times New Roman 12.

Nella "Busta B - Offerta tecnica" è tassativamente VIETATO, A PENA DI ESCLUSIONE, inserire qualsiasi riferimento diretto o indiretto all'offerta economica presentata.

Non dovranno pertanto essere inseriti e/o indicati nell'offerta tecnica né gli importi degli investimenti, né l'importo del canone, né piani finanziari di gestione.

Gli elaborati costituenti l'offerta tecnica, dovranno essere sottoscritti, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del soggetto concorrente. Si precisa che:

1. gli impegni assunti con la documentazione di cui sopra costituiranno altrettante obbligazioni contrattuali;
2. tutti gli elaborati sopra indicati verranno esaminati dalla Commissione Giudicatrice ai fini dell'attribuzione del punteggio secondo i criteri specificati;
3. nessun compenso spetta ai concorrenti per lo studio e la compilazione delle offerte tecniche i cui elaborati non saranno restituiti e resteranno di proprietà dell'Amministrazione.
4. nel caso di superamento del limite massimo di pagine, la Commissione non procederà alla valutazione delle pagine eccedenti il suddetto limite.
5. la Commissione di gara può fare richiesta di chiarimenti in merito alle offerte tecniche presentate, qualora il loro contenuto non sia sufficientemente chiaro. In ogni caso qualora vengano rese informazioni palesemente ambigue o dal contenuto assolutamente non chiaro, la Commissione non procederà alla valutazione finalizzata all'assegnazione dello specifico punteggio in esame.

13.3. CONTENUTO DELLA "BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA/TEMPORALE"

La busta "C", recante la scritta esterna "OFFERTA ECONOMICA/TEMPORALE", dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

1. il canone annuo offerto per la concessione di valorizzazione da effettuarsi come da modello allegato al presente avviso;
2. durata (espressa in anni) della concessione di valorizzazione;
3. l'importo complessivo degli investimenti per la concessione di valorizzazione, con relativi preventivi di spesa il più possibile dettagliati in termini di descrizione della tipologia, dei materiali/attrezzature, delle quantità, dei costi unitari, ecc.;
4. il Piano Economico Finanziario (PEF) dovrà essere redatto e sottoscritto da un professionista iscritto all'Ordine dei dottori commercialisti o dei ragionieri commercialisti o nel registro dei revisori contabili, con scheda riepilogativa di costi, ricavi e valore investimenti.

Il Piano Economico Finanziario ha la funzione di dimostrare la concreta capacità del concorrente di eseguire correttamente la prestazione offrendo la responsabile prospettiva di un equilibrio economico-finanziario di investimenti e connessa gestione. Permette così all'Amministrazione di valutare l'adeguatezza dell'offerta e l'effettiva realizzabilità dell'oggetto della concessione stessa.

Nel P.E.F. dovranno essere quindi illustrati i dati economico - finanziari a sostegno della proposta progettuale anche al fine di valutare la congruità della stessa.

La Commissione prenderà in esame il Piano Economico Finanziario presentato da ciascun concorrente e ne verificherà la rispondenza ai requisiti previsti dalle norme di legge e del presente avviso nonché la completezza e coerenza rispetto alla relativa Offerta Tecnica.

In ipotesi di non rispondenza del P.E.F. ai requisiti previsti dalle disposizioni normative e dell'avviso, ovvero in ipotesi di inidoneità o di vizio intrinseco del medesimo P.E.F. ad attestare la sostenibilità economico-finanziaria dell'offerta tecnica, l'offerta medesima è da ritenersi inficiata e verrà, pertanto, esclusa dalla procedura di gara.

14) CAUSE DI ESCLUSIONE DELLE OFFERTE

Costituiscono cause di esclusione dalla partecipazione alla gara le offerte:

- a. i cui plichi elettronici non risultino conformi alle specificazioni riportate al paragrafo "TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE" di cui al presente avviso;
- b. che risultino non in possesso dei requisiti prescritti per la partecipazione indicati nel presente avviso;
- c. contenenti dichiarazioni e/o documentazione recanti informazioni non veritiere accertate in qualsiasi momento;
- d. presentate da soggetti che nell'anno precedente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico, hanno reso false dichiarazioni in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- e. condizionate per qualsiasi motivo;
- f. espresse con canone in ribasso rispetto all'importo a base di gara;
- g. le offerte prive di sottoscrizione digitale da parte del legale rappresentante del soggetto concorrente, o presentate da procuratore che non alleggi la procura speciale;
- h. in ipotesi di inidoneità o di vizio intrinseco del P.E.F. ad attestare la sostenibilità economico-finanziaria dell'offerta tecnica.

Si precisa che:

- l'eventuale mancata presentazione in sede di gara degli elaborati facenti parte dell'offerta tecnica, come sopra elencati, non costituisce motivo di esclusione ma determina unicamente la non attribuzione dei relativi punteggi;
- l'eventuale mancata apposizione della marca da bollo darà luogo a regolarizzazione.

15) SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI GARA

La gara si svolgerà, in modalità telematica, secondo la procedura di seguito descritta.

La prima seduta pubblica sarà esperita, con procedura telematica, il giorno che verrà comunicato ai partecipanti attraverso la piattaforma telematica <https://cucsanginetobonifati.acquistitelematici.it>.

In tale seduta la commissione nominata procederà ad eseguire le seguenti operazioni:

- a verificare la regolarità dei plichi;
- ad aprire il plico telematico contenente la documentazione amministrativa (busta "A") per ciascun concorrente;
- a verificare la correttezza formale della documentazione;
- ad aprire il plico telematico contenente l'offerta tecnica (busta "B") per ciascun concorrente, individuandone e catalogandone il contenuto;

In sedute riservate la commissione nominata procederà ad esaminare la documentazione relativa all'offerta tecnica, formulando le relative valutazioni ed attribuzione punteggi sulla scorta delle norme di gara e dei criteri di cui ai punti precedenti;

Successivamente in seduta pubblica, con data che verrà comunicata ai concorrenti con almeno 48 ore di preavviso, si procederà:

- a caricare sulla piattaforma della gara i punteggi attribuiti per le offerte tecniche di ciascun concorrente;
- ad aprire la busta (busta "C") contenente l'offerta economica/temporale per ciascun concorrente, verificando la completezza e regolarità del contenuto;
- ad attribuire i punteggi per l'importo offerto a titolo di canone concessorio;
- alla determinazione dei punteggi complessivi attribuiti con conseguente indicazione del concorrente primo classificato.

In seduta riservata:

- all'analisi, solo per il primo classificato, della congruenza del P.E.F. con l'offerta tecnica;

- all'analisi, qualora l'esito relativamente al primo classificato non risulti soddisfacente in termini di non sostenibilità della proposta, del P.E.F. relativo al secondo classificato e così via scorrendo la graduatoria fino al primo concorrente il cui Piano Economico Finanziario venga giudicato attendibile e congruo.

Successivamente, in seduta pubblica, con data che verrà comunicata ai concorrenti con almeno 48 ore di preavviso:

- a formulare la graduatoria definitiva di aggiudicazione.

In generale la Commissione, in caso di dubbi o contestazioni potrà, nei limiti di legge, richiedere chiarimenti e/o integrazioni ai concorrenti.

Alle sedute pubbliche, che si svolgeranno sulla piattaforma telematica di gare: <https://cucsanginetobonifati.acquistitelematici.it>, può assistere chiunque, tuttavia solo i concorrenti (legali rappresentanti o soggetti muniti di delega scritta uno per ogni concorrente) hanno diritto d'intervenire e chiedere la verbalizzazione delle proprie osservazioni.

16) AGGIUDICAZIONE ED ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

Il Comune di Bonifati si riserva di aggiudicare la concessione anche in presenza di una sola offerta valida.

L'Amministrazione, una volta disposta l'aggiudicazione, procede alla verifica del possesso dei requisiti per la partecipazione alla procedura di gara indicati dal Codice dei contratti. Nell'ipotesi che l'appalto non possa essere aggiudicato a favore del concorrente collocato al primo posto della graduatoria provvisoria, lo stesso verrà aggiudicato al concorrente secondo classificato. In caso di ulteriore impossibilità, la concessione sarà aggiudicata al concorrente/i successivamente collocato/i nella graduatoria finale. L'aggiudicatario dell'appalto dovrà presentarsi alla data che sarà fissata da questa Amministrazione, per la stipulazione del contratto con atto pubblico con spese contrattuali, accessorie, relative e conseguenti a carico del concessionario. In mancanza di presentazione nei termini stabiliti, salvo i casi di gravi impedimenti motivati e comprovati, si procederà all'incameramento della cauzione provvisoria. In tal caso è facoltà dell'Amministrazione medesima aggiudicare la concessione all'impresa che risulti successivamente classificata nella graduatoria delle offerte.

La concessione verrà aggiudicata provvisoriamente al concorrente che avrà formulato la migliore offerta. Il Comune di Bonifati provvederà a verificare d'ufficio i requisiti d'ordine generale, professionale e speciale dichiarati dall'aggiudicatario provvisorio in sede di gara. I concorrenti non risultati aggiudicatari rimarranno vincolati per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La gara potrà essere esperita e conclusa anche in presenza di una sola offerta valida e si potrà procedere all'aggiudicazione della concessione purché la stessa sia ritenuta conveniente ed idonea in relazione al servizio oggetto di gara. In caso di offerte di uguale punteggio, si procederà all'aggiudicazione nei confronti dell'offerta che avrà ottenuto il miglior punteggio per l'offerta economica/temporale.

Il Comune di Bonifati si riserva, in caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario o di successiva eventuale risoluzione del contratto di concessione per grave inadempimento del concessionario, di interpellare il secondo classificato al fine di stipulare un nuovo contratto alle condizioni tecnico/economiche già proposte in sede di offerta.

L'offerta dell'aggiudicatario si intende vincolata fino alla stipula del contratto. In ogni caso la partecipazione alla procedura aperta di cui al presente disciplinare comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le condizioni e le clausole contenute nel Bando integrale di gara e in tutti i documenti ad esso afferenti. Tutte le informazioni riguardanti eventuali chiarimenti chiesti dai concorrenti, le convocazioni per le sedute pubbliche della Commissione di gara, saranno pubblicate sul sito istituzionale dell'Ente "Albo Pretorio on line" - www.comune.bonifati.cs.it. Il contenuto delle stesse avrà valore di notifica agli effetti di legge.

17) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Comune di Bonifati, in qualità di titolare (con sede in Bonifati CS, Piazza Domenico Ferrante 33, casella di posta elettronica certificata PEC: protocollo.bonifati@asmepec.it, tratterà i dati personali conferiti con la modulistica allegata al presente Bando per le seguenti finalità istituzionali: procedura di gara ad evidenza pubblica per la CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE (ART. 3 BIS DEL D.L. N. 351/2001, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALL'ART. 1 DELLA L. N. 410/2001) DELL'IMMOBILE COMUNALE "**CONVENTO DI SAN FRANCESCO DI PAOLA**" SITO IN VIA SAN FRANCESCO DEL COMUNE DI BONIFATI CS.

Il conferimento dei dati presenti nella suddetta modulistica è indispensabile ed il loro mancato inserimento non consente di completare l'istruttoria necessaria per il rilascio del provvedimento finale o quant'altro richiesto.

Ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) e del Regolamento generale per la protezione dei dati personali 2016/279 (General data protection regulation o GDPR) i dati personali raccolti per finalità inerenti alla definizione della presente procedura verranno utilizzati esclusivamente per tale scopo, nell'esercizio delle funzioni istituzionali, oltre che per l'adempimento degli obblighi di comunicazione e di pubblicità previsti, in materia dalle disposizioni di legge e di regolamento.

Il trattamento dei dati personali avverrà in maniera manuale ed informatica nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 196/2003 e al GDPR 2016/279. L'eventuale elaborazione dei dati per finalità statistiche o di ricerca avverrà nel rispetto delle prescrizioni di cui alle predette norme.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso a i dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi, o la limitazione del trattamento che li riguarda, o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. Del RGPD). L'apposita istanza dell'Autorità è presentata contattando il Responsabile della Protezione dei Dati presso il Comune di Bonifati. Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno altresì il diritto di proporre reclamo al Garante quale autorità di controllo secondo le procedure previste.

18) RICHIESTA DI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI PER-GARA

Eventuali comunicazioni, richieste di informazioni e quesiti per-gara potranno essere inoltrati al Comune di Bonifati entro e non oltre il giorno 26/06/2025. Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate sulla piattaforma telematica: <https://cucsanginetobonifati.acquistitelematici.it>, e formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite entro 3 giorni lavorativi decorrenti dalla data di ricezione dell'istanza.

19) RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: Ing. Annalisa SICA - 0982.93338-39 - PEC tecnico.bonifati@asmepec.it – sede: ufficio tecnico Piazza Domenico Ferrante 33 – 87020 Bonifati CS.

20) CONTROVERSIE: L'Organismo responsabile delle procedure di ricorso è il T.A.R. Calabria, Catanzaro. Il termine per l'impugnazione del presente bando è fissato dagli artt. 119 e ss. del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 e s.m.i. recante "*Codice del Processo Amministrativo*". Per tutte le controversie che dovessero insorgere successivamente all'aggiudicazione o durante la fase contrattuale, sarà competente in via esclusiva il foro di Paola, restando escluso ogni ricorso alla competenza arbitrale.

21) NORMA DI SALVAGUARDIA: Nel rispetto delle norme che disciplinano il procedimento amministrativo, la stazione appaltante, a garanzia formale e sostanziale della procedura di

scelta del contraente, può dichiarare di annullare la gara, o di non procedere all'aggiudicazione, in qualsiasi momento, senza che gli offerenti possano avanzare pretese di qualsiasi genere o natura.

Bonifati, lì 15/05/2025

Responsabile del Servizio
f.to Ing. **Annalisa SICA**

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - Domanda di partecipazione
- ALLEGATO 2 - Dichiarazione;
- ALLEGATO 3 - Offerta economica/temporale
- ALLEGATO A - Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679
- ALLEGATO B - Fascicolo Tecnico dell'immobile oggetto di concessione