



Città di Piedimonte Matese

Provincia di Caserta

Piazza Francesco De Benedictis – 81016 Piedimonte Matese (Ce) Tel. 0823/786445

Settore Lavori e Servizi Pubblici – Ambiente

IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "Villa comunale" sito in Piedimonte Matese alla Via Salvo D'Acquisto

AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN SOGGETTO QUALIFICATO AL QUALE ASSEGNARE MEDIANTE CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE L'IMMOBILE UBICATO NELLA VILLA COMUNALE sito in Piedimonte Matese alla Via Salvo D'Acquisto

Il Comune di Piedimonte Matese - Settore LL.SS.PP. e Ambiente - Piazza De Benedictis-81016 Piedimonte Matese - P.IVA 00900390618 - indirizzo internet www.comune.piedimonte-matese.ce.it - in esecuzione (i) della Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 30.05.2022 di Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari anno 2022, (ii) della Delibera di Consiglio Comunale n.14 del 30.05.2022 di Approvazione del Piano Triennale Opere Pubbliche 2022-2024 e del Piano Biennale Acquisti di Beni e Servizi anni 2022-2023, e (iii) della Delibera di Giunta Comunale n. 38 del 24.03.2022 con la quale si è fornito atto di indirizzo al fine di procedere con l'affidamento in concessione e/o locazione di valorizzazione dell' Immobile ubicato all'interno della "Villa Comunale " ed ubicato alla Via Salvo D'Acquisto,

RENDE NOTO CHE

ai sensi dell'articolo 3-bis della Legge 23.11.2001 n.410, di conversione del D.L. 351/2001, è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione di valorizzazione dell' Immobile ubicato all'interno della "Villa Comunale " ed ubicato alla Via Salvo D'Acquisto, al fine di attuare anche interventi di **adeguamenti normativi, riqualificazione della villa comunale, compresi i marciapiedi delimitanti la villa e gli accessi pedonali, con abbattimento delle barriere architettoniche e il restauro dei giardini.**

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 dei canoni concessori, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza e manutenzione, ed in più attiva circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo locale.

Nella fattispecie di cui trattasi, 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 e sociali.

Gli interventi di miglioramento e riqualificazione del compendio immobiliare dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso consentita e con i vincoli eventualmente gravanti sull'immobile.

I concorrenti dovranno redigere il progetto preliminare degli interventi, che sarà valutato come offerta tecnica, insieme a quella economica, ai fini della scelta del concorrente aggiudicatario per la relativa assegnazione della concessione, e curare l'ottenimento degli eventuali permessi necessari.

La durata della concessione è di **anni 30 (trenta)** con decorrenza formale dalla data di stipula della concessione.

La concessione è onerosa, e prevede che :

- nei primi **6 (sei) mesi** di concessione dovranno essere svolti e completati a regola d'arte i lavori di riqualificazione della struttura per il piano di interventi e/o investimenti di valorizzazione e eventuali miglioramenti del compendio immobiliare esistente, come offerti dal concorrente aggiudicatario, che dovranno essere eseguiti in conformità della normativa in materia per un controvalore complessivo non inferiore a euro **240.000,00** (duecentoquarantamila /00), al netto di Iva, che compenseranno il valore del canone dei **primi 16 (sedici) anni**;
- a partire dal **17° (diciassettesimo) anno compreso e sino al 30° (trentesimo) anno**, sarà dovuto un corrispettivo per canone annuo non inferiore a euro **15.000,00** (quindicimila /00), oltre Iva.

Detto canone annuo sarà soggetto, a partire dal **17° (diciassettesimo) anno** in avanti, ad adeguamento annuo (nella misura del 100% della variazione accertata dall' ISTAT) rispetto al primo anno, con riferimento all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Viene sin d'ora riconosciuto al futuro Concessionario, per effetto degli investimenti da eseguire, il diritto di prelazione in caso di vendita del compendio immobiliare, a condizione che il medesimo abbia regolarmente adempiuto agli obblighi contrattuali ed eseguito tutti i previsti investimenti .

Il canone annuo dovrà essere corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate, a partire dalla stipula della concessione.

Il Concessionario avrà l'onere di assicurare la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle sue pertinenze e la sorveglianza del compendio immobiliare, al fine di preservare l'integrità del bene stesso.

L'immobile ricade in catasto terreni al **foglio 20 particella 2018**, e la destinazione d'uso potrà essere esclusivamente di somministrazione, organizzazione di eventi culturali, sociali.

2 - CONDIZIONI GENERALI E SPECIALI

Sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, associazioni riconosciute, fondazioni, consorzi, RT.I. cooperative ecc (comprese eventuali società di scopo, con impegno formale alla costituzione in seguito all'aggiudicazione) che posseggono la capacità di impegnarsi per contratto con la pubblica amministrazione.

In particolare a pena di esclusione si dovrà dichiarare di non trovarsi in alcuna delle circostanze ostative di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016, richiamato per analogia, e di non aver riportato condanna per uno dei delitti richiamati dall'art 32 bis, ter e quater codice penale.

E' ammessa l'offerta congiunta da parte di più soggetti che sono comunque solidalmente obbligati nei confronti dell'Amministrazione. In caso di aggiudicazione l'assegnazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti. Sono ammesse offerte per procura che dovrà essere del tipo speciale e resa autenticata.

Gli effetti giuridici si produrranno nei confronti del mandante, rappresentato dal mandatario.

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

- 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, ATI, ecc) in relazione in particolare al fatturato aggregato medio dichiarato negli ultimi tre anni (2019-2021); 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 D.Lgs. 385/1993, attestanti la capacità economica e finanziaria del soggetto a far fronte sia agli investimenti proposti, nei termini brevi indicati nell'avviso, nonché dal terzo anno in poi compreso, al pagamento del corrispettivo annuo come sopra indicato;
- c) auto dichiarazione resa ai sensi di legge (art 47 DPR 445/2000) in cui vengano esplicitate e dettagliate le esperienze gestionali e organizzative acquisite e le conseguenti attività svolte nel corso dell'ultimo triennio 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.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore del soggetto e/o raggruppamento che avrà formulato la migliore offerta valida (offerta economicamente più vantaggiosa).

Si precisa e si evidenzia che la concessione avrà ad oggetto solamente l'Immobile e le sue aree pertinenziali e non prevederà alcun diritto di utilizzo da parte del Concessionario delle altre aree della Villa Comunale ulteriori rispetto a quelle pertinenziali dell'immobile che verrà concesso, come indicato nella planimetria di cui all' Allegato 5. Le opere da farsi ed afferenti la sistemazione ed i giardini della Villa Comunale sono

ritenute inscindibili perché necessarie ed indispensabili al fine della valorizzazione dell'immobile, e delle sue pertinenze, ivi ubicato.

3. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto del presente avviso è obbligatorio, a pena di esclusione dalla gara. Il sopralluogo dovrà essere effettuato almeno **15 (quindici)** giorni prima della scadenza prevista per la presentazione delle offerte, secondo i tempi e le modalità da concordare con i referenti del Settore LL.SS.PP - Ambiente, reperibili agli indirizzi di posta elettronica di seguito indicati:

mc.volpe@comune.piedimonte-matese.ce.it

A tal fine, il concorrente interessato, con congruo preavviso, dovrà trasmettere ai referenti suindicati, 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 dall'Ufficio Tecnico comunale 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 ed a condizione che la relativa copia agli atti del Comune risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo.

Presso l'Ufficio Lavori Pubblici sarà disponibile una proposta progettuale indicativa, che sarà anche sottoposta alla valutazione preliminare della competente Soprintendenza per il relativo parere di fattibilità, tenuto conto anche che l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico e che l'intervento riguarda anche la valorizzazione dell'esistente patrimonio botanico ivi presente.

4 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La procedura sarà espletata mediante offerta economicamente più vantaggiosa in base ai criteri individuati di seguito.

Le offerte verranno valutate tenendo conto dei seguenti **tre** elementi:

- **offerta tecnica:** piano degli interventi e/o investimenti di valorizzazione e eventuali miglioramenti del compendio immobiliare esistente, con relativo cronoprogramma;
- **canone annuo:** importo offerto come canone netto annuo, a partire dal quinto anno fino al decimo.
- **importo degli investimenti netti,** al netto di Iva, per la esecuzione dei lavori del piano degli interventi e/o investimenti di valorizzazione descritti nella offerta tecnica, che l'offerente si impegna e si obbliga a realizzare nei primi **6 (sei)** mesi di concessione.

Saranno escluse le proposte d'uso e offerte che presentino un importo per il canone annuo degli anni dal **17° (diciassettesimo) al 30° (trentesimo)**, al netto di Iva, inferiore a euro **15.000,00** (quindicimila /00) oltre a un importo di investimenti netti da realizzare nei primi **6 (sei)** mesi della concessione, al netto di Iva, inferiore a euro **240.000,00** (duecentoquarantamila /00).

L'affidamento avverrà mediante ricorso al Mercato elettronico della Pubblica Amministrazione Me.PA., ai sensi dell'art. 36, co. 6 del Codice dei Contratti, con il sistema della procedura telematica denominata "Richiesta di Offerta" (R.d.O.) aperta.

L'aggiudicazione sarà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 95 co. 2 e 3 del D.L.gs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., determinata con riferimento ai criteri e sub criteri ed ai rispettivi punteggi e sub punteggi massimi a loro attribuibili indicati al paragrafo 7.

Il termine ultimo di presentazione delle offerte è fissato per le ore 23:59 del 13.07.2022.

Il termine ultimo per la richiesta di chiarimenti è fissato per le ore 11:00 del 08.07.2022.

La prima seduta di gara si terrà alle ore 10:00 del 28.07.2022.

4.1 - CONTENUTO DELLA "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

Dovrà contenere, a pena di esclusione:

- **Domanda di partecipazione** all'avviso pubblico, redatta in conformità al modello "Allegato 1", in carta semplice, sottoscritta in calce e per esteso dall'offerente, nella forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47, e 76 del D.P.R. 445/2000, accompagnata da fotocopia di valido documento d'identità del dichiarante, e recante:
 - a) la presa visione, la comprensione e l'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso pubblico e dei suoi allegati, senza alcuna riserva;
 - b) la conoscenza del bene oggetto di concessione, accettato 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;
 - c) l'assunzione totale a carico dell'aggiudicatario degli oneri conseguenti delle spese riguardanti le imposte e tasse relative e conseguenti all'atto di concessione, nessuna esclusa.
- **Attestazioni a), b) e c) indicate al punto 1 (condizioni generali e speciali).**
- **Attestazione di avvenuto sopralluogo** di cui al paragrafo 3 , rilasciato dall'Ufficio Tecnico comunale.
- **Attestazione relativa alla situazione giuridica dell'offerente**, redatta conformemente al modello "Allegato 3".
- **Garanzie a corredo dell'offerta.**

A garanzia della stipula della concessione, in sede di gara ed a pena di esclusione, deve essere presentata obbligatoriamente una cauzione provvisoria mediante fideiussione pari al 2% dell'ammontare complessivo dei corrispettivi minimi previsti, al netto delle rivalutazioni Istat, e quindi pari a valore minimo degli investimenti di **240.000,00** euro e del valore minimo dei canoni **dal 17° al 30° pari a 15.000,00 x 14 = 210.000,00** per un totale di euro **450.000,00 nei 30 anni** di concessione; da cui il 2% è pari a euro **9.000,00**. Tale valore è quindi quello della cauzione provvisoria, che dovrà avere una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Tale cauzione sarà restituita a ciascun concorrente non aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Per l'aggiudicatario la cauzione provvisoria sarà svincolata automaticamente non appena sottoscritta la concessione e presentate rispettivamente entrambe le seguenti due cauzioni definitive:

- a) prima cauzione definitiva di complessivi euro **240.000,00** (duecentoquarantamila /00), pari al 100% dell'importo minimo delle opere di investimento da realizzare nei primi **6**

- (sei) mesi di concessione, avente validità di 12 mesi;
- b) seconda cauzione definitiva di complessivi euro 210.000,00 (duecentodiecimila /00), pari al corrispettivo annuale del canone a partire dal 17° (diciassettesimo) e fino al 30° (trentesimo) anno, con validità annuale e impegno irrevocabile del soggetto fideiussore al rinnovo annuale per la durata complessiva di 14 anni.

Le suddette cauzioni dovranno essere costituite unicamente mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco tenuto dalla Banca d'Italia di cui all'art.106 D.Lgs. 385/1993.

Le suddette fideiussioni dovranno prevedere altresì espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co.2 c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Piedimonte Matese.

Il concessionario dovrà, inoltre, consegnare al concedente, in sede di sottoscrizione dell'atto di concessione, copia autenticata della polizza assicurativa CAR (contractor's all risk) a copertura di tutti i rischi connessi all'esecuzione dei lavori proposti in offerta.

Detta polizza CAR dovrà prevedere i seguenti capitali/massimali:

- partita opere capitale pari al valore di ricostruzione a nuovo delle opere da realizzare;
- partita opere preesistenti: capitale non inferiore ad euro 2.000.000,00 a primo rischio assoluto;
- partita demolizione e sgombero capitale non inferiore a euro 100.000,00;
- RCT massimale non inferiore a euro 5.000.000,00 per sinistro.

Al momento del verbale di consegna, del complesso immobiliare il concessionario, dovrà consegnare altresì al concedente:

- polizza assicurativa del rischio locativo ai sensi art 1588, 1589 e 1611 C.C. per un massimale congruo alle dimensioni ed al valore degli ambienti comunque non inferiore a euro 3.000.000,00 ;
- ricorso a terzi per un massimale non inferiore ad euro 2.000.000,00.

Il Concessionario si dovrà impegnare a rinunciare a qualsivoglia rivalsa o azione nei confronti della concedente in caso di qualsiasi danno (compresi i danni indiretti). La mancata costituzione delle cauzioni definitive predette, determina la decadenza dell'aggiudicazione provvisoria e la escussione della fideiussione provvisoria da parte del Comune di Piedimonte Matese, che potrà aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria. Le cauzioni versate non sono fruttifere né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta.

4.2 - CONTENUTO DELLA "BUSTA B - OFFERTA TECNICA"

Nella Busta B deve 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, pena esclusione.

4.2.A) Proposta progettuale dei lavori edili.

L'offerta tecnica dovrà contenere la descrizione del progetto di utilizzazione del bene di cui si richiede la concessione di valorizzazione in uso, redatto e sottoscritto dal rappresentante legale, con allegata una dettagliata relazione descrittiva delle attività che si intendono realizzare, il relativo cronoprogramma e il piano degli interventi, senza che vengano riportati,

a pena di esclusione, i relativi importi economici, che saranno indicati solamente nell'offerta economica (Busta C).

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, di carattere preliminare e/o definitiva, dovrà porre in evidenza gli eventuali elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi; in caso aggiudicazione dovrà essere trasformata in progetto esecutivo dal concessionario che, se necessario, dovrà provvedere ad acquisire i relativi pareri/nulla osta/autorizzazioni.

Il progetto tecnico dovrà prevedere obbligatoriamente, a pena di esclusione della proposta stessa, quale contenuto minimo degli interventi edilizi complessivi **adeguamenti normativi, riqualificazione della villa comunale, compresi i marciapiedi delimitanti la villa e gli accessi pedonali, con abbattimento delle barriere architettoniche e il restauro dei giardini** (lavori obbligatori) consistenti in:

- riqualificazione della Villa :
 - Demolizione muretti esistenti e superfetazioni;
 - Ridefinizione e sistemazione delle aiuole, dei viali e delle piazzole;
 - Ripristino delle livellette e delle pendenze;
 - Rete di smaltimento acque piovane;
 - Recupero e risanamento botanico, infoltimento delle piantumazioni, messa a dimora di arbusti e sistemazione del prato;
 - Realizzazione di pavimentazione in terra stabilizzata e drenante, ghiaia architettonica;
 - Cordoletti sagomati in tufo;
 - Realizzazione di gradonate e rampe;
 - Illuminazione e Arredo
- riqualificazione dell'immobile dismesso oggetto di concessione, o mediante ristrutturazione ovvero mediante demolizione/ricostruzione, nonché allestimento dell'area pertinenziale.

Inoltre, in considerazione del fatto che l'immobile attuale oggetto non risulta regolarmente dichiarato nel catasto fabbricati (*attualmente la particella 2018 del foglio 500 risulta solamente al catasto terreni*), la attività tecnico/progettuale dovrà comprendere, per il concessionario aggiudicatario, anche la regolarizzazione catastale dell'immobile nel caso di ristrutturazione, ovvero, naturalmente, il nuovo accatastamento in caso di demolizione/ricostruzione.

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 esecutiva, 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, margini laterali e verticali 2,5 cm, 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.

Gli elaborati progettuali inerenti la quantificazione economica delle opere (elenco prezzi, analisi prezzi e computo metrico) dovranno essere contenuti nella Busta C, insieme alla offerta economica.

Il concorrente dovrà quindi redigere l'offerta tecnica mediante una relazione in cui esplicitare:

- la/e attività che si intende/ono svolgere e le proposte progettuali conseguenti;
- le modalità e i tempi di attuazione;
- piano generale degli interventi di valorizzazione, con la descrizione dei corpi d'opera, forniture, migliorie, addizioni, adeguamenti normativi;
- cronoprogramma (diagramma di Gantt) con tempistiche di progettazione esecutiva, esecuzione e durata dei lavori, nonché dei tempi programmati per l'avvio effettivo dell'attività di gestione.

E' vietato, a pena di esclusione, inserire nei documenti che compongono l'offerta tecnica qualsiasi riferimento diretto o indiretto all'offerta economica presentata, che sarà aperta e valutata in seduta pubblica. Non dovranno pertanto essere indicati nell'offerta tecnica né gli importi degli investimenti, né l'importo del canone, né i piani finanziari di gestione.

4.2.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 essere dimostrate la capacità progettuale ed organizzativa del soggetto concorrente, ovvero esplicitate:

- le attività (es: ricreative, educative, sociali) 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 l'offerente 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.

Il Piano di Gestione dovrà essere composto al massimo da 10 fogli, copertine escluse, scritti su unica facciata, formato UNI A4, max 30 righe per pagina, carattere Times New Roman 12, margini laterali e verticali 2,5 cm.

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

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 evidenzia e si precisa che:

- gli impegni assunti con la documentazione di cui sopra costituiranno altrettante obbligazioni contrattuali;
- tutti gli elaborati sopra indicati verranno esaminati dalla Commissione giudicatrice ai fini dell'attribuzione del punteggio secondo i criteri specificati;
- 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;

- nel caso di superamento del limite massimo di pagine, la Commissione non procederà alla valutazione delle pagine eccedenti il suddetto limite.

Nella relazione 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 esecutiva, 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, margini laterali e verticali 2,5 cm, 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.

Gli elaborati progettuali inerenti la quantificazione economica delle opere (elenco prezzi, analisi prezzi e computo metrico) dovranno essere contenuti nella Busta C, insieme alla offerta economica.

4.3 - CONTENUTO DELLA "BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA"

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

- a) offerta per il canone annuo dal 17° (diciassettesimo) anno incluso e fino al 30° (trentesimo) anno, che non dovrà essere inferiore a euro 15.000,00 (quindicimila /00) al netto di Iva, nonché il valore dell'investimento da realizzare nei primi 6 (sei) mesi della concessione, che non dovrà essere inferiore a euro 240.000,00 (duecentoquarantamila /00) al netto di Iva, redatta conformemente al modello "Allegato 2", in carta semplice, sottoscritta in calce e per esteso dall'offerente;
- b) documentazione relativa alla quantificazione degli investimenti per la concessione di valorizzazione, con relativi computi metrici (con relativi elenco prezzi e analisi prezzi) ed eventuali preventivi di spesa il più possibile dettagliati in termini di descrizione della tipologia, dei materiali/attrezzature, delle quantità e dei costi unitari;
- c) 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 (PEF) ha la funzione di dimostrare la concreta capacità del concorrente di eseguire correttamente la prestazione per l'intero arco temporale proposto, offrendo la responsabile prospettazione di un equilibrio economico-finanziario di investimenti e connessa gestione, nonché il rendimento per l'intero periodo. Permette così all'Amministrazione di valutare l'adeguatezza dell'offerta e l'effettiva realizzabilità dell'oggetto della concessione stessa.

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

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

Tutti i documenti devono essere datati, siglati in ogni pagina e firmati per esteso in calce dall'offerente/offerenti o da un suo procuratore.

5 - CAUSE DI ESCLUSIONE DELLE OFFERTE

Costituiscono cause di esclusione dalla partecipazione alla gara le offerte :

- che risultino non in possesso dei requisiti prescritti per la partecipazione indicati nel presente avviso;
- contenenti dichiarazioni e/o documentazione recanti informazioni non veritiere accertate in qualsiasi momento;
- 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, accertabili in qualsiasi modo;
- condizionate, per qualsiasi motivo;
- espresse in ribasso, rispetto all'importo minimo del canone annuo (euro 15.000,00, al netto di Iva) degli ultimi quattordici anni (dal diciassettesimo al trentesimo) e dell'investimento (euro 240.000,00, al netto di Iva);
- le offerte prive di sottoscrizione da parte del legale rappresentante del soggetto concorrente, o presentate da procuratore che non alleggi la procura speciale;
- in ipotesi di inidoneità o di vizio intrinseco del PEF ad attestare la sostenibilità economico-finanziaria dell'offerta tecnica;
- mancanti degli elaborati facenti parte dell'offerta tecnica.

6 - SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI GARA

La gara si svolgerà su piattaforma telematica MEPA di Consip . sarà nominata apposita Commissione esaminatrice, presieduta dal Responsabile del Settore LL.SS.PP. e Ambiente che procederà in seduta aperta alla verifica della documentazione amministrativa..

In successive sedute riservate la Commissione giudicatrice procederà ad esaminare la documentazione relativa all'offerta tecnica, formulando le relative valutazioni ed attribuzione punteggi sulla scorta delle norme di gara di cui ai punti precedenti e dei criteri di valutazione delle offerte di cui punto successivo.

Successivamente in seduta pubblica, si procederà ad aprire la busta "C", contenente l'offerta economica per ciascun concorrente, verificando la completezza e regolarità del contenuto, nonché presenza e la congruenza del PEF con l'offerta tecnica ed economica valutando la sostenibilità della proposta stessa.

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

Alle sedute pubbliche 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.

7 - VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa e dunque il concessionario sarà individuato sulla base della migliore offerta pervenuta che risulterà tecnicamente ed economicamente più sostenibile e più conveniente.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

La Commissione giudicatrice potrà assegnare alle offerte fino ad un massimo di 100 punti, così distinti:

Offerta tecnica: massimo 70 punti.

Elementi di valutazione e punteggi massimi di valutazione dell'offerta tecnica:

- tempo previsto (mediante elaborazione di un cronoprogramma) per la completa conclusione dei lavori di investimento (per completa conclusione si intende la piena fruibilità dell'opera eseguita da parte degli utenti/clienti): **massimo 25 punti** .
- modalità gestionali con breve descrizione dell'organizzazione che si intende attuare e delle professionalità da impiegare: **massimo 45 punti**.

L'offerta tecnica, per essere ritenuta sufficiente, dovrà totalizzare almeno 40 punti nelle valutazioni della Commissione, altrimenti non si provvederà ad aprire la corrispondente busta economica e verrà dichiarata esclusa l'offerta nella graduatoria provvisoria finale.

Offerta economica: massimo 30 punti.

Elementi di valutazione e punteggi massimi di valutazione dell'offerta economica:

- maggiore importo dei canoni complessivi offerti: **massimo 10 punti**.

- maggiore importo degli investimenti complessivi in opere di investimento, che dovrà comunque essere sostenibile rispetto al PEF: massimo **20 punti**.

L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constatare in appositi verbali, da cui verrà designato il concorrente aggiudicatario della concessione, e successivamente si procederà alla sottoscrizione della concessione.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre, vale l'offerta in lettere. In caso di non conformità dell'offerta, al di là delle ipotesi di esclusione di cui sopra, si potrà procedere alla sua regolarizzazione se risultasse l'univoca volontà dell'offerente.

Il Comune di Piedimonte Matese, quale concedente, si riserva la facoltà di verificare, per il tramite della Commissione giudicatrice, la congruità degli importi economici attribuiti dal concorrente per i lavori di miglioramento previsti, che dovranno essere quantificati con riferimento ai vigenti prezzi per le opere pubbliche e con eventuali impiego di prezzi aggiunti nel caso non previsti nei detti prezzi; prezzi aggiunti che dovranno essere desumibili da apposite analisi di prezzi compilate in analogia a quelle dei prezzi regionali e sostenute da indagini di mercato per le voci di costo dei materiali.

Eventuali offerte ritenute anomale, per effetto di sopravvalutazioni economiche dei lavori di miglioramento previsti, saranno escluse dalla gara.

8 - AGGIUDICAZIONE ED ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

La concessione verrà aggiudicata provvisoriamente al concorrente che avrà formulato la migliore offerta. Il Comune di Piedimonte Matese 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.

Il verbale di individuazione della migliore offerta in graduatoria, non ha gli effetti dell'atto di concessione ed è soggetto a successiva approvazione con atto dirigenziale. Il soggetto offerente assume invece tutti gli impegni rispetto al Comune di Piedimonte Matese, già al momento della presentazione della propria offerta.

Prima dell'aggiudicazione definitiva e su richiesta dell'Amministrazione l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione attinente ai requisiti richiesti e quella necessaria ai fini della stipula della concessione. La mancata consegna di detta documentazione comporterà la decadenza all'aggiudicazione provvisoria e l'incameramento della cauzione provvisoria.

Il contratto di concessione potrà essere stipulato a seguito della redazione da parte dell'aggiudicatario provvisorio del progetto esecutivo degli interventi previsti per il progetto tecnico di cui al paragrafo 4.2.A del presente avviso, e dell'ottenimento per lo stesso di tutti i necessari pareri e/o autorizzazioni ove necessarie.

Il tempo che si prevede essere necessario per tali adempimenti da parte dell'aggiudicatario provvisorio è stimato e fissato in **2 (due) mesi** dalla aggiudicazione provvisoria.

Pertanto, l'aggiudicatario dell'appalto dovrà presentarsi alla data che sarà fissata da questa Amministrazione, per la stipulazione del contratto di concessione con atto pubblico con spese contrattuali, accessorie, relative e conseguenti a suo carico.

Qualora alla stipulazione non si addivenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato, salvo i casi di gravi impedimenti motivati e comprovati, si procederà all'incameramento della cauzione provvisoria. In tal caso sarà facoltà dell'Amministrazione di procedere all'aggiudicazione nei confronti di chi ha presentato la seconda migliore offerta valida o offerte successive valide, oppure di attivare una nuova procedura.

Il Comune di Piedimonte Matese si riserva, inoltre, 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.

9 - LINEE GUIDA DEGLI INTERVENTI E CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE

Il compendio immobiliare della Villa Comunale, per la sua fruizione ha necessità di veder attuati necessariamente idonei e mirati interventi di adeguamento normativo, nonché opere di manutenzione straordinaria e comunque opere che incrementino il valore patrimoniale del bene.

Tali opere di investimento sono state stimate parametricamente in almeno **240.000,00** euro, corrispondenti al valore dei canoni dei **primi 16 (sedici) anni**, per cui sono quelle minime richieste nel progetto tecnico di cui al paragrafo 4.2.A del presente avviso.

Tali interventi dovranno essere eseguiti e compiuti a regola d'arte obbligatoriamente in un tempo massimo di **6 (sei)** mesi dalla sottoscrizione del contratto di concessione.

In caso di grave inadempimento nell'esecuzione degli interventi sopra elencati, rispetto al cronoprogramma presentato, il Concedente procederà a comunicare la risoluzione della concessione e le eventuali migliorie e/o innovazioni realizzate, resteranno comunque di proprietà del Comune di Piedimonte Matese senza alcun indennizzo o rimborso per il Concessionario dichiarato decaduto a seguito della risoluzione.

In caso di eventuale decisione del Consiglio comunale di alienazione del compendio immobiliare, che dovrà avvenire comunque mediante pubblicazione di un avviso pubblico, in considerazione del fatto che viene previsto seppur condizionato il diritto di prelazione al Concessionario per gli investimenti che dovrà attuare, si indicano di seguito i criteri principali per la determinazione del prezzo a base d'asta : dal valore di mercato calcolato nell'anno in cui verrà eventualmente pubblicato l'avviso pubblico di alienazione, al solo soggetto Concessionario verrà sottratto il 75% del valore delle sole opere di investimento, di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo regolarmente eseguite a regola d'arte, al netto della percentuale di ammortamento annua pari al 5% dal momento della rispettiva ultimazione dei lavori.

10 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Comune di Piedimonte Matese, in qualità di titolare, 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 dell'immobile denominato "Villa Comunale " .

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). Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno altresì il diritto di proporre reclamo al Garante quale autorità di controllo secondo le procedure previste.

11. VARIE

L'Ente si riserva in ogni momento di effettuare i controlli e verifiche sulle autocertificazioni della procedura anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula del contratto di concessione. L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dall'asta, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente, l'escussione della cauzione e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

Avverso il presente avviso è possibile presentare ricorso giurisdizionale al TAR, art. 41 del Dlgs.vo 104/2010, ovvero al Capo dello Stato, ai sensi dell'art. 8 del DPR 1199/1971, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla pubblicazione dell'avviso.

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Maria Cristina Volpe, Responsabile del Settore LL.SS.PP e Ambiente.

Il presente avviso è in pubblicazione sul sito istituzionale della Città di Piedimonte Matese.

Il Responsabile
del Settore Servizi e Lavori Pubblici e Ambiente
F.to arch. Maria Cristina Volpe
(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del d. lgs. n. 39/1993)

Allegati:

- allegato 1 : modello domanda di partecipazione;
- allegato 2 : modello per la offerta economica;
- allegato 3 : modello per le attestazioni sulla situazione giuridica dell'offerente;
- allegato 4 : capitolato d'oneri - condizioni generali di contratto per la concessione;
- allegato 5 : planimetria Villa Comunale - stato di fatto.