



**BANDO PUBBLICO PER CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI AREA DI
PROPRIETÀ COMUNALE SITA IN VIA ENRICO FERMI
COME DA DELIBERA CONSILIARE N° 50 DEL 30.09.2019**

Stazione Appaltante:

Comune di San Giovanni Valdarno – Provincia di Arezzo – Via Garibaldi, 43 – 52027 San Giovanni V.no (Ar), Tel: 055 91261 – Fax: 055 9123376 – indirizzo internet: www.comunesgv.it- PEC: protocollo@pec.comunesgv.it.

In esecuzione dell'atto di indirizzo della Giunta Comunale n. ____ del _____ e vista la Delibera Consiliare N° 50 del 30.09.2019;

SI RENDE NOTO

Che il Comune di San Giovanni Valdarno terrà l'asta pubblica, ad unico e definitivo incanto, per la concessione di valorizzazione di un'area posta nel territorio comunale, lungo Via Fermi, meglio indicata all'art.1 del presente avviso, nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni previste nel presente bando e nello schema di contratto di concessione.

Art. 1 Individuazione e descrizione del bene oggetto della concessione

Si tratta di appezzamento di terreno, posto lungo il tratto settentrionale di Via Enrico Fermi, catastalmente individuato dalla particella 1790 (parte), foglio 19 della superficie di circa 5.250 mq. complessivi meglio rappresentata nella planimetria allegata al presente Avviso (**Allegato A**).

Sull'area sono presenti due campi da calcetto, opportunamente recintati, di proprietà del Comune, recentemente ricondizionati ma con sottofondo (massicciata di sottofondo ed opere connesse) che risale al 2003.

L'area recintata che delimita la zona, ove sono presenti i campi da calcetto, ha una superficie pari a circa 2.400 mq. Sulla rimanente porzione di terreno sono presenti varie alberature e vegetazione incolta quali cespugli, ceppaie o piante di piccola dimensione.

1.1. Fattibilità urbanistico/edilizia

1.1.1. La destinazione urbanistica dell'area è **VS_1**, in riferimento all'art. 26.2 delle N.T.A. del R.U. vigente che di seguito sinteticamente si riporta: *“In tali aree gli interventi, fatti salvi quelli di manutenzione, sono subordinati al parere della Commissione comunale competente. I progetti di ristrutturazione, nei casi in cui la struttura sportiva si articoli in vari settori, dovranno prevedere anche spazi a libera fruizione, utilizzabili per il passeggio e la sosta, al fine di qualificare le aree*



sportive come punti di riferimento per i residenti del quartiere. In caso di riorganizzazione degli spazi, non può essere prevista una occupazione del suolo per gli impianti sportivi, maggiore del 60%, e l'organizzazione complessiva dell'area dovrà essere paragonabile ad un giardino attrezzato, con prati alberati, siepi, vialetti, tavoli, panchine e giochi per bambini. Gli impianti sportivi possono essere coperti con strutture temporanee o tensostrutture. Nel caso vi sia la realizzazione di un manufatto permanente non potrà essere coperta più del 50% della superficie destinata ad impianti”.

1.1.2. Nel caso di specie, si intende quindi mettere a bando un'area complessiva di 5.250 mq. con una potenzialità di superficie sportiva massima pari a 3.150 mq. e conseguentemente una superficie massima dedicata alla copertura del manufatto permanente pari a 1.575 mq. Si precisa che tutti i manufatti permanenti dovranno avere caratteristiche tali da garantire invarianza rispetto al rischio idraulico, come meglio specificato al punto 1.1.7 del presente articolo.

1.1.3. L'area è sottoposta a vincolo di cui all'art.142 lettera “C” del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

1.1.4. L'intervento si attua mediante presentazione di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.134, comma 1, della Legge Regionale Toscana n. 65/2014, previa sottoscrizione di contratto di concessione con l'amministrazione comunale. Dovrà essere acquisita preventivamente o tramite attivazione di endoprocedimento l'Autorizzazione Paesaggistica; il progetto sarà poi sottoposto al parere della Commissione tecnica interna.

1.1.5. Le coperture degli impianti sportivi sono sempre consentite con le caratteristiche ed i tempi di cui all'art. 137, lett. b, comma 3, della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 o previa comunicazione allo sportello unico dell'edilizia ai sensi dell'art.136, lett. c) bis della Legge Regionale citata.

1.1.6. Gli interventi di progetto dovranno essere esterni alla fascia di vincolo dei 10 metri rispetto al piede esterno dell'argine Leopoldino del fiume Arno ai sensi dell'articolo 96, comma 1, lettera f), del R.D. 25.7.1904, n. 523.

1.1.7. L'area di intervento risulta classificata in P.3 e pertanto interessata da allagamenti per tempi di ritorno di 200 anni; si segnala, tuttavia, che né il P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) né il Piano Strutturale vigente sono aggiornati con il quadro conoscitivo idrologico elaborato con le curve di pioggia LSPP2014 della Regione Toscana. I risultati idraulici in termini di battenti, magnitudo e perimetrazioni di pericolosità, risultano ormai superati. **Gli attuatori dell'intervento dovranno pertanto redigere uno studio idraulico specifico** che consenta l'individuazione dei parametri sopra individuati (Pericolosità e magnitudo) ai sensi dell'art.11 della Legge Regionale Toscana n.41/2018 **ai fini della determinazione della fattibilità dell'intervento proposto e dell'individuazione delle opere da realizzare finalizzate alla gestione del rischio alluvioni** ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale da ultimo citata.

Art. 2 Oggetto del Contratto



2.1. Il contratto che l'Amministrazione intende sottoscrivere all'esito della presente procedura è volto all'attivazione di uno strumento di partenariato pubblico privato che consente di dare in concessione a privati, individuati con la presente procedura, immobili di proprietà Comune, a titolo oneroso, per un periodo fino a 20 anni.

2.2. L'obiettivo è quello di effettuare intervento finalizzato al riuso, restauro, ristrutturazione dell'area con il mantenimento della destinazione d'uso onde consentire lo svolgimento di attività a servizio dei cittadini.

Art. 3 Soggetti ammessi a partecipare alla gara e requisiti

3.1. Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista all'art. 12 (Busta A) del presente Avviso.

3.2. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615 del codice civile e consorzi fra società cooperative di produzione.

3.3. È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

3.4. È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

3.5. Possono partecipare alla procedura anche società costituende per la realizzazione degli interventi e per la gestione economica e funzionale dell'immobile, con obbligo di costituire le stesse entro 30 gg. dall'aggiudicazione definitiva. La costituenda società dovrà avere un oggetto sociale idoneo all'esecuzione delle attività ammissibili previste nel Bando, e diventerà concessionaria a titolo originario. L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soci della futura compagine sociale e indicare le quote di partecipazione di ognuno al capitale sociale. I soci restano tuttavia solidalmente obbligati relativamente agli impegni assunti con la presentazione dell'offerta fino alla costituzione della nuova società.

3.6. In analogia a quanto previsto sopra in caso di società già costituite, i requisiti di ordine generale dovranno essere posseduti da tutti i soci.

3.7. All'avvio dell'attività, il concessionario dovrà possedere i requisiti morali e professionali necessari per l'esercizio dell'attività specifica, salva la possibilità di avvalersi di un preposto in possesso di tali requisiti.

3.8. Tutti i partecipanti dovranno, inoltre, produrre una dichiarazione resa da istituti bancari o intermediari autorizzati idonea ad attestare la capacità economica a sostenere le spese di cui al presente bando.



Art. 4 Lavori di adeguamento

4.1. Per essere adattato allo scopo per cui è dato in concessione, l'immobile dovrà essere oggetto di lavori di adeguamento classificabili quali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

4.2. Il concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, a realizzare eventuali interventi di adeguamento impiantistico ed igienico sanitario nel rispetto delle normative vigenti.

4.3. Il concessionario dovrà presentare, in sede di gara, (**allegandolo alla documentazione presente nella BUSTA B- OFFERTA TECNICA**) lo **studio di fattibilità** relativo all'intervento che si ritiene di dover eseguire per i locali e per le sistemazioni esterne con l'indicazione delle spese di massima che si andranno a sostenere.

4.4. Il concessionario si impegna a presentare il progetto al Comune, tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE), entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni decorrenti dalla sottoscrizione del contratto di concessione,

Art. 5 Durata del contratto

5.1. Tenuto conto della variabilità dell'investimento che il concessionario è chiamato a fare, la durata della concessione va da un minimo di anni 6 ad un massimo di anni 20 decorrenti dalla stipula del relativo atto.

Art. 6 Canone di concessione - modalità di pagamento.

6.1. Il pagamento del canone da parte del concessionario dovrà avvenire con rate trimestrali uguali e anticipate, entro i primi 20 giorni del primo mese del trimestre di riferimento, mediante bonifico bancario.

6.2. Fino ad un massimo di 2 (due) annualità, il canone sarà posto a scomputo dell'investimento per i lavori da effettuarsi a cura del concessionario per l'inizio dell'attività e comunque riconosciuti come migliorie volte ad aumentare il valore del patrimonio immobiliare del Comune.

6.3. Qualora, per cause non imputabili all'amministrazione, la gestione del pubblico esercizio venga meno, tutti i lavori inerenti alla struttura, verranno acquisiti gratuitamente al patrimonio del Comune senza alcuna possibilità di rivalsa da parte del concessionario che non avrà diritto, dalla data di interruzione del servizio, allo scomputo delle spese di investimento sostenute, né di pretendere alcun ristoro o risarcimento di qualsiasi natura.

Art. 7 Subconcessione

7.1. È fatto espresso divieto al concessionario di subconcedere, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile senza previa autorizzazione del Comune.



Art. 8 Modalità di effettuazione del servizio

8.1. Il concessionario introiterà e tratterrà per sé interamente i proventi derivanti dalla gestione dell'attività di somministrazione.

8.2. Ogni rischio derivante dalla disponibilità dell'immobile nonché derivante dall'operatività e dalla gestione dell'attività di somministrazione è da intendersi a carico del concessionario.

Art. 9 Manutenzione ordinaria e straordinaria

9.1. Sarà esclusivo onere del concessionario provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e del resede di pertinenza, nonché alle attività necessarie al funzionamento dello stesso, in conformità all'uso cui è destinato.

9.2. Al fine di ottenere lo scomputo dal canone di concessione per gli importi sostenuti per la manutenzione straordinaria, è necessario che detti interventi siano concordati con l'amministrazione e non si siano resi necessari a causa dell'incuria o mala gestione del concessionario.

9.3. Il concessionario si dovrà, inoltre, occupare della manutenzione dell'area verde individuata nella mappa allegata al presente Avviso (**allegato B**), prevedendo interventi con cadenze programmate allo scopo di mantenere in efficienza tali spazi, mediante lo sfalcio, la potatura di siepi, arbusti e cespugli, il taglio della vegetazione spontanea ed il trasporto presso una discarica autorizzata del materiale di risulta.

Art. 10 Piena conoscenza dello stato dei luoghi

10.1. Per la partecipazione alla procedura di gara, è necessaria la piena conoscenza dello stato dei luoghi oggetto della concessione di valorizzazione.

10.2. Il concorrente potrà, a tali fini, alternativamente:

- a) Rendere la **dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi** secondo il modello predisposto dalla Stazione Appaltante ed allegarla alla domanda di partecipazione inserita nella BUSTA A- DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;
- b) Effettuare un sopralluogo sull'area oggetto della concessione, con l'assistenza di un incaricato comunale, previo appuntamento, da concordarsi telefonicamente nei giorni dal lunedì al venerdì, tra le ore 9,00 e le ore 12,00, contattando il seguente numero telefonico: 055/9126322.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dalla persona fisica interessata alla gara, dal legale rappresentante o dal direttore tecnico della ditta, o da altro soggetto appartenente alla struttura dell'impresa.

All'atto del sopralluogo, i soggetti di cui sopra dovranno presentarsi con documento d'identità. All'esito del sopralluogo, si provvederà alla compilazione di un **verbale attestante l'avvenuta visita dei luoghi**, sottoscritto dall'incaricato dell'Amministrazione comunale e



controfirmato dal concorrente o rappresentante dell'impresa concorrente. Tale verbale dovrà essere allegato alla domanda di partecipazione inserita nella BUSTA A-DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.

10.3 La dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi o, in alternativa, il verbale di sopralluogo devono essere prodotti dal concorrente, a pena di esclusione dalla procedura di gara.

Art. 11 Termini e modalità di presentazione dell'offerta

11.1 Il plico contenente l'offerta deve pervenire tramite PEC al seguente indirizzo: gare@pec.comunesgv.it.

11.2 Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile. A tale scopo, farà fede la data ed ora di consegna della PEC.

11.3 L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, **entro e non oltre le ore 10:00 del giorno 18.03.2024** all'indirizzo pec sopraindicato.

11.4 Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Art. 12 Documentazione da produrre

12.1. Il concorrente dovrà produrre la seguente documentazione:

- **BUSTA A) – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA, contenente:**

a) la domanda di partecipazione alla procedura oggetto del presente avviso, redatta in bollo da € 16,00 in conformità al modulo predisposto dalla Stazione Appaltante (**allegato C**), completa delle dichiarazioni del concorrente, rilasciate ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000, attestanti:

I. l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023;

II. l'accettazione del contenuto dei documenti di gara ivi compreso l'informativa privacy;

III. la piena conoscenza dello stato dei luoghi (acquisita o tramite sopralluogo alla presenza dell'incaricato comunale – in tal caso dovrà essere prodotto il relativo Verbale – o dichiarata sulla base del modello predisposto dalla Stazione Appaltante in calce alla domanda di partecipazione);

IV. il possesso di solidità economica dimostrabile mediante referenza bancaria (allegata alla domanda di partecipazione);

e comprendente altresì

V. una dichiarazione di impegno, ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate.



N.B. La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente; nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura. La domanda di partecipazione potrà essere firmata digitalmente oppure con firma autografa; in quest'ultimo caso dovrà essere allegato il documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

- **BUSTA “B – OFFERTA QUALITATIVA”**, che dovrà contenere:

I contenuti di cui alla Busta B “Offerta Tecnica” dovranno essere redatti sotto forma di relazione, elaborati grafici ed allegati ritenuti indispensabili per la valutazione della proposta. La relazione dovrà essere redatta in formato A4 con carattere ARIAL 10, e non superare le 10 facciate; dal conteggio delle facciate sono esclusi gli allegati (planimetrie, prospetti, simulazioni fotorealistiche, particolari costruttivi, tabelle di calcolo etc.) che non dovranno, complessivamente, essere superiori a 5.

La relazione dovrà essere strutturata facendo esplicito riferimento ai punti che seguono in elenco (punto a, punto b, punto c).

Punto a – Destinazione d'uso proposta. Riqualificazione area con individuazione degli elementi progettuali qualificanti o innovativi dal punto di vista architettonico e del risparmio energetico.

La destinazione d'uso proposta dovrà essere esplicita attraverso una planimetria che individui le singole funzioni di ciascun manufatto distinguendo le aree da destinare ad attività sportiva (campi da calcio, calcetto tennis, pallavolo ecc), ad attività ricettiva (bar, ristoranti ecc), le porzioni da destinare a zone di servizi (spogliatoi, locali tecnici ecc), le aree per la pubblica fruizione (giardini pubblici, parcheggi ecc). Per ciascuna funzione si dovrà evidenziare la percentuale relativa rispetto alla superficie complessiva dell'area assegnata in concessione.

Saranno valutate con preferenza soluzioni che, al fine di un miglior inserimento nel contesto urbano circostante, prevedano l'uso di spazi aperti ben delimitati, o di dehor, realizzati con strutture leggere ovvero con coperture leggere fisse, purché di elevata qualità estetica e con soluzioni cromatiche adeguate al contesto. Possono essere previste delimitazioni con l'utilizzo di elementi vegetali quali siepi e strutture per rampicanti.

La proposta dovrà specificare, inoltre, le modalità di realizzazione dei manufatti idonee a consentire l'attuazione del risparmio energetico attraverso la costruzione di impianti ed infrastrutture basso-impattanti – consumi/risorse.

La proposta dovrà evidenziare l'utilizzo di materiali da costruzione eco-compatibili, la percentuale di superfici permeabili, il recupero/riutilizzo delle acque di scarico ecc.



Per illustrare e descrivere le soluzioni prescelte deve essere presentato almeno un lay-out contenente un'ipotesi di sistemazione e comunque ogni altro elaborato che possa servire per una maggiore comprensione della proposta.

Al fine di meglio rappresentare e illustrare la proposta progettuale, possono essere presentati ulteriori elaborati grafici, rendering e foto inserimenti (formato max A3).

Punto b – Numero e tipologia degli utenti raggiunti - Benefici attesi per la comunità locale - Valore innovativo introdotto

Dalla proposta deve risultare il tipo di attività che s'intende svolgere; devono essere indicati l'orario ed i periodi di apertura, proposti dal concessionario nel rispetto delle normative vigenti.

Dovranno essere indicate le attività da insediare, le modalità di gestione degli impianti e la tipologia degli utenti che si intende raggiungere. La proposta dovrà mirare a presentare un progetto inclusivo verso particolari categorie sociali.

Il valore innovativo dovrà riferirsi alla tipologia delle attività sportive proposte tenendo conto di quelle già presenti nel territorio, con il fine di proporre attività che svolgano una funzione socio sportiva ricreativa. In particolare si dovrà evidenziare come lo sport, da sempre sinonimo di gioco, divertimento e salute, può rappresentare un momento di aggregazione sociale e crescita culturale per ciascun individuo. In questo senso si chiede di specificare con quale modalità si intendano offrire contesti e spazi per la socialità e la condivisione da effettuare anche attraverso le attività sportive –ricreative - ricettive proposte.

Il valore innovativo dovrà essere esplicitato attraverso iniziative volte al coinvolgimento della comunità locale ed al valore conoscitivo delle attività sportive non convenzionali.

Punto c – Cronoprogramma.

Dovrà essere data una tempistica all'intervento.

Alla relazione dovrà essere allegato lo **STUDIO DI FATTIBILITÀ** relativo all'intervento che si ritiene di dover eseguire per i locali e per le sistemazioni esterne con l'indicazione delle spese di massima che si andranno a sostenere (cfr. art. 4, comma 3, del presente Avviso)

Sarà causa di esclusione l'inserimento nei documenti di cui all'offerta tecnica del canone offerto o di elementi economici da cui può essere desunto.

- **Busta C– “OFFERTA ECONOMICO/TEMPORALE”, dovrà contenere una dichiarazione redatta in conformità al modello allegato sub D, indicante:**



- a) la misura del canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata proposta della concessione, in funzione dell'equilibrio economico finanziario, del piano degli investimenti e della connessa gestione.

L'indicazione del canone dovrà essere espressa in numeri e lettere; in caso di discordanza delle indicazioni espresse, prevarrà quella effettuata in lettere.

- b) la durata proposta per la concessione, da esprimere in anni, tra un minimo di 6 (sei) ed un massimo di anni 20 (venti), così in cifre come in lettere; in caso di discordanza delle indicazioni espresse, prevarrà quella effettuata in lettere.
- c) la misura del canone complessivamente offerto, risultante dalla moltiplicazione tra il canone annuo e il numero di anni di durata proposta per la concessione.

Il canone sarà adeguato in misura pari al 100% della variazione in aumento accertata dall'Istat. Non è ammissibile un canone pari a zero e/o relativo a frazioni di tempo inferiori all'anno.

- d) **un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti** che dovrà essere, a pena di esclusione, sottoscritto da un professionista abilitato all'esercizio della professione di dottore commercialista e/o di esperto contabile. Il PEF dovrà essere redatto secondo i seguenti criteri:

- coprire tutti gli anni previsti secondo la durata proposta;
- riportare puntualmente tutto quanto previsto nella proposta progettuale;
- riportare le voci specifiche relative agli investimenti (i.e. costi rifunzionalizzazione interventi delle aree, computo metrico estimativo dell'opera da realizzare e costi di gestione).

Il soggetto partecipante dovrà provvedere alla trasmissione, a mezzo PEC, della documentazione di gara tramite 3 invii distinti:

- **invio n. 1:** avente come oggetto "NON APRIRE - OFFERTA PER PROCEDURA APERTA CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN V. FERMI – BUSTA A DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”;
- **invio n. 2:** avente come oggetto "NON APRIRE - OFFERTA PER PROCEDURA APERTA CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN V. FERMI – BUSTA B OFFERTA TECNICA”;
- **invio n. 3:** avente come oggetto "NON APRIRE - OFFERTA PER PROCEDURA APERTA CONCESSIONE IMMOBILE SITO IN V. FERMI – BUSTA C OFFERTA ECONOMICO/ TEMPORALE”



Art. 13 Procedura e criteri di aggiudicazione

Il contraente sarà selezionato con procedura aperta, con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata secondo i criteri sotto indicati.

13.1 Criteri di valutazione dell'offerta tecnica

La valutazione dell'offerta tecnica verrà effettuata seguendo i criteri di seguito esposti.

| | | |
|--|--------------|----|
| Punto a) – Destinazione d'uso proposta. Riqualficazione area con elementi progettuali qualificanti o innovativi dal punto di vista architettonico del risparmio energetico | Max punti | 40 |
| Punto b) – Numero e tipologia degli utenti raggiunti - Benefici attesi per la comunità locale - Valore innovativo introdotto | Max punti | 10 |
| Punto c) – Cronoprogramma. | Max punti | 20 |

13.1.1. Attribuzione punteggi offerta tecnica

Il punteggio dell'offerta tecnica (**70 punti max complessivi**) verrà attribuito dalla Commissione attraverso l'assegnazione motivata di coefficienti, variabili da 0 a 1, da moltiplicare per i punteggi massimi a disposizione, considerando, in linea generale, che:

- al coefficiente 0 corrisponde l'assoluta non idoneità della proposta o del tema;
- al coefficiente 0,3 corrisponde un giudizio di sufficienza (Trattazione dei temi con approfondimento minimo);
- al coefficiente 0,5 corrisponde un giudizio discreto (Trattazione e approfondimento dei temi esaustiva);
- al coefficiente 0,7 corrisponde un giudizio buono (Trattazione e approfondimento dei temi molto esaustiva);
- al coefficiente 0,85 corrisponde un giudizio ottimo (Trattazione e approfondimento dei temi con proposte/ipotesi di pianificazione coerenti con la realtà comunale);
- al coefficiente 1 corrisponde un giudizio di eccellenza (assoluta idoneità e novità delle proposte e dei temi).

Il punteggio finale relativo all'elemento "offerta tecnica" è dato dalla somma dei punteggi attribuiti alle singole componenti l'offerta progettuale stessa.



La commissione valuterà le offerte tecniche e procederà all'assegnazione dei punteggi applicando il metodo aggregativo-compensatore mediante utilizzo della seguente formula:

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

Dove: P_i = Punteggio dell'offerta i -esima

n = numero totale dei requisiti

W_i = Peso e punteggio riferito al requisito (i)

$V(a)_i$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra 0 ed 1.

\sum_n = sommatoria

I coefficienti $V(a)_i$ sono determinati attraverso la media dei coefficienti variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

Si procederà pertanto a trasformare le somme dei valori attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari, in coefficienti definitivi, riportando ad uno la somma più alta e proporzionando a tale somma massima le somme provvisorie prima calcolate (riparametrazione), con riferimento alle offerte ammesse alla fase di apertura delle offerte economiche.

13.1.2 Valutazione delle offerte economiche

La valutazione delle offerte economiche avverrà attribuendo il punteggio massimo (di **30 punti**) all'offerta che proporrà il canone complessivo *-risultante dalla moltiplicazione tra il canone annuo e il numero di anni di durata proposta per la concessione* -più alto e quindi maggiormente conveniente per l'amministrazione comunale.

Il punteggio attribuito ai partecipanti sarà determinato a mezzo della formula con interpolazione lineare:

$$x = c * P_m / C_+$$

Laddove

x = punteggio da assegnare

P_m = punteggio massimo attribuibile

C_+ = canone più alto

c = canone in esame

Il punteggio scaturito dalla predetta formula verrà arrotondato all'unità superiore qualora il primo numero, dopo la virgola, sia pari o superiore a 5.



13.1.3. Individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa

L'appalto sarà aggiudicato al concorrente che avrà riportato il punteggio più alto derivante dalla sommatoria dei punteggi attribuiti all'offerta tecnica e all'offerta economica.

Tutti gli elementi forniti dalla Ditta aggiudicataria in base ai quali verrà espresso il giudizio qualitativo ed economico, costituiranno formale impegno e saranno quindi integralmente recepiti dal contratto.

L'aggiudicazione avverrà subordinatamente alla presentazione dei documenti richiesti dalla Stazione appaltante.

In caso di parità delle offerte si procederà mediante sorteggio.

Tutte le dichiarazioni assumono carattere impegnativo per l'aggiudicatario e assumeranno valore di nuova soglia ai fini dell'applicazione delle penali.

Art. 14 Svolgimento della gara

Il giorno 18.03.2024, alle ore 12,00, presso la sede comunale di Via Garibaldi 43, San Giovanni Valdarno (AR) - *salvo comunicazione di diversa data ed orario che verranno resi noti tramite Avviso pubblicato all'Albo pretorio dell'Ente con congruo anticipo*- la Commissione esaminatrice, in seduta pubblica, procederà all'apertura dei plichi pervenuti, alla verifica del contenuto della busta A) "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e all'ammissione dei concorrenti alla gara; a seguire, la Commissione procederà alla apertura delle buste B) "OFFERTA QUALITATIVA".

La partecipazione del pubblico sarà ammessa solo su prenotazione e per un solo soggetto in rappresentanza dell'offerta presentata

Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione procederà alla valutazione delle offerte tecniche in base ai criteri sopra indicati.

L'apertura dell'OFFERTA ECONOMICA avverrà in seduta pubblica previa lettura dei punteggi assegnati all'offerta qualitativa; la data di tale seduta sarà comunicata ai partecipanti con almeno 24 ore di anticipo.

La procedura aperta vedrà come aggiudicatario chi avrà formulato la migliore offerta.

Ultimate le operazioni si procederà all'approvazione delle risultanze di gara ed all'aggiudicazione della concessione.

Il risultato della gara verrà comunicato formalmente ai concorrenti entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere o annullare in qualsiasi momento la procedura della gara stessa.

I verbali di gara hanno valore provvisorio, essendo subordinata la stipula del contratto di concessione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.



In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario l'Ente, fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, potrà procedere all'aggiudicazione a favore del concorrente secondo classificato.

In sede di stipula del contratto di concessione dovrà essere presentata cauzione definitiva, pari al valore di un'annualità di canone di concessione, che dovrà valere per tutto il periodo di vigenza del contratto.

Art. 15 Commissione giudicatrice

La Commissione giudicatrice sarà composta da tre membri esperti nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto, individuati in considerazione del possesso di specifici profili di competenza, maturati nell'esercizio delle loro funzioni, qualificati a valutare tutti gli aspetti dell'offerta tecnica.

Saranno nominati a seguito del termine previsto per la scadenza della presente procedura.

La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche dei concorrenti e può fornire ausilio al RUP nella valutazione della congruità delle offerte.

In modo da assicurare la riservatezza delle comunicazioni, si individua la Posta Elettronica Certificata quale mezzo tecnico necessario per consentire ai commissari che ne facciano richiesta di lavorare anche a distanza, oltre che in seduta comune.

Art. 16 Riconsegna dei locali e dei beni.

Alla scadenza contrattuale i locali dovranno essere restituiti al Comune; in questo modo l'immobile rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione concedente.

Alla scadenza, il concessionario dovrà lasciare libero da persone e cose e senza pretesa alcuna il bene che è stato oggetto della concessione e dovrà riconsegnarlo in buono stato di conservazione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso e salve le migliorie apportate.

Al riguardo sarà redatto in contraddittorio con il concessionario un apposito verbale di riconsegna indicante lo stato dei beni mobili ed immobili oggetto del presente capitolato.

I danni che venissero eventualmente riscontrati ai beni comunali riconsegnati verranno addebitati al concessionario che sarà tenuto a ripararli a proprie spese od a corrispondere l'importo entro il termine perentorio prescritto dall'Amministrazione.

Alla scadenza naturale della concessione, se richiesto ed autorizzato dal Comune, l'operatore economico concessionario del bene e del servizio proseguirà nell'esecuzione della concessione fino alla piena operatività del subentrante.

Art. 17 - Informativa privacy

Il Comune di San Giovanni V.no, in qualità di titolare (con sede in Via Garibaldi. 43; PEC: protocollo@pec.comunesgv.it; Centralino: +055912601), tratterà i dati personali conferiti nella



presente procedura, con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per le finalità previste dal Regolamento (UE) 2016/679 (RGPD), in particolare per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici. Il conferimento dei dati è obbligatorio e il loro mancato inserimento non consente di procedere con la attivazione della procedura. I dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa. I dati saranno comunicati agli enti pubblici previsti dalla normativa per la verifica dei requisiti soggettivi ed oggettivi nonché negli altri casi previsti dalla normativa ivi compresa la pubblicazione nelle pagine dell'Ente (Amministrazione Trasparente, Albo Pretorio e simili) o in banche dati nazionali. I dati saranno trasmessi ad altri soggetti (es. controinteressati, partecipanti al procedimento, altri richiedenti) in particolare in caso di richiesta di accesso ai documenti amministrativi. Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai 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.

Art. 18 - Altre informazioni

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione.

La documentazione di gara, unitamente a quella tecnica, è reperibile sul sito istituzionale del Comune di San Giovanni Valdarno.

L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Del presente Bando sarà data conoscenza tramite pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune e sul sito internet del Comune www.comunesgv.it gare-bandì e avvisi.

San Giovanni Valdarno, lì 12.02.2024

Il responsabile del procedimento
Dott.ssa Gabriella Benedetti