

# COMUNITA' MONTANA DEL TURANO - ZONA VIII

02026 ROCCA SINIBALDA – PROVINCIA DI RIETI

Piazza della Vittoria, 5 - Tel. (0765) 716390

e-mail cmturano@tin.it

cod. Fisc. e P.IVA 80007570577

## AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELLA STRUTTURA GALLEGGIANTE SITUATA SUL LAGO DEL TURANO, NEL COMUNE DI CASTEL DI TORA

Vista la determinazione n. 80 dell' 11/07/2024 a firma del Responsabile del I Settore –Servizio Patrimonio, con cui si è approvato lo schema del presente avviso pubblico e relativi allegati;

### RENDE NOTO

che l'Amministrazione della Comunità Montana intende procedere alla concessione in locazione a terzi della struttura galleggiante situata sul Lago del Turano, nel Comune di Castel di Tora, della superficie di mq 120,00 circa, per destinarlo a locazione ad uso rimessaggio/ utilizzo per le attività lacuali, in corso di iscrizione al NCEU, per la durata di anni 6 (sei);

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare, costituita da un manufatto in legno, situato su una piattaforma galleggiante, è posta sul Lago del Turano, nei pressi del ponte nel Comune di Castel di Tora.

Alla struttura si accede con una passerella di collegamento tra piattaforma e terra delle dimensioni di mt 1,30 X 6.00 direttamente dalla strada provinciale Turanense. L'immobile è composto da un unico ambiente avente superficie netta calpestabile della dimensione di 120,00 mq. circa, e uno spazio delimitato esterno che ne consente l'accesso e può essere fruibile per attività sul lago.

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta e con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto prezzo qualità. La presente procedura riguarda la concessione di un bene immobile ed alla stessa si applicano le norme di cui al R.D. 827 del 1924;

Le norme di cui al D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 trovano applicazione solo in quanto espressamente richiamate nel presente documento non trattandosi di concessione di servizio.

Il Responsabile del procedimento è Il

### DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI COMUNICAZIONI

La documentazione di gara comprende:

1. Avviso/ Disciplinare di gara;
2. Schema di contratto di concessione
3. Patto di integrità
4. Modulistica:
  - a. Mod.1 - Istanza di ammissione – dichiarazione
  - b. Mod 2 offerta economica

La documentazione di gara è disponibile sull'albo pretorio della Comunità Montana e sul sito [www.comunitamontanaturano.it](http://www.comunitamontanaturano.it)

#### CHIARIMENTI

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inviarsi a mezzo PEC al seguente indirizzo [cm.turano.ri@legalmail.it](mailto:cm.turano.ri@legalmail.it) entro e non oltre il giorno 27.07.2024.

#### COMUNICAZIONI

I concorrenti sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, l'indirizzo PEC o, solo per i concorrenti aventi sede in altri Stati membri, l'indirizzo di posta elettronica da utilizzare ai fini delle comunicazioni inerenti la presente procedura.

Tutte le comunicazioni tra Ente concedente e operatori economici si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese attraverso l'indirizzo PEC indicato dai concorrenti nella documentazione di gara. Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC/posta elettronica o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate all'Ente concedente; diversamente lo stesso declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di raggruppamenti temporanei, GEIE, aggregazioni di imprese di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, la comunicazione recapitata al mandatario si intende validamente resa a tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati o consorziati.

#### IMPORTO DELLA CONCESSIONE, VALORE A BASE D'ASTA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

##### PREZZO A BASE D'ASTA

L'importo del canone di locazione a base di gara per l'immobile individuato è fissato in € 156,00 (centocinquantasei/00) mensili, come determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, salve le ipotesi di incremento di cui all'art. 4 dello schema di contratto di concessione allegato.

Saranno ammesse offerte solo in aumento. Non saranno viceversa ammesse offerte pari o in ribasso rispetto all'importo stabilito.

La valutazione complessiva dell'offerta sarà effettuata con attribuzione dei seguenti punti:

Offerta tecnica Massimo punti 70

Offerta economica Massimo punti 30

sulla base degli elementi di valutazione e dei rispettivi fattori ponderali di seguito elencati.

La valutazione dell'offerta tecnica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

ELEMENTO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MAX
a) Descrizione delle attività che l'organismo partecipante intende svolgere attraverso l'utilizzo della struttura	15
b) Piano di marketing. Il piano deve includere tutte le azioni che si intendono intraprendere per la migliore promozione dell'attività attraverso i più opportuni canali di comunicazione e gli strumenti di penetrazione nel mercato a livello regionale, nazionale ed internazionale.	15
c) Qualità del piano di miglioramento e completamento della funzionalità della unità immobiliare assegnata e del piano di manutenzione ordinaria.	15
d) Coinvolgimento di altre organismi per la promozione del territorio	10 ( due punti per ogni partenariato sottoscritto)

e) Realizzazione di eventi che coinvolgano la Comunità Montana	5 ( un punto per ogni evento)
f) Promozioni riservate ai ragazzi appartenenti ai Comuni della Comunità Montana	10

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione relativi all'adeguatezza dell'offerta e alle caratteristiche metodologiche (elementi A, B, C, D, E, F) i coefficienti dei singoli elementi di valutazione dell'offerta per l'assegnazione dei punteggi saranno determinati sulla base della media dei coefficienti calcolati dai singoli commissari mediante il metodo della media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, secondo quanto stabilito dalle linee guida ANAC n. 2;

Successivamente, 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.

Ciascun commissario attribuisce un coefficiente variabile tra 0 ed 1 a ciascun criterio di valutazione dell'offerta, a seconda della rispondenza ai criteri motivazioni precedentemente esposti e secondo la scala di misurazione riportata nella tabella seguente:

- 1) 0,00 = offerta inadeguata;
- 2) 0,30 = offerta insufficiente;
- 3) 0,60 = offerta sufficiente;
- 4) 0,80 = offerta buona;
- 5) 1,00 = offerta eccellente

Per singola offerta e ciascun elemento individuato, terminata l'attribuzione discrezionale dei valori da parte di tutti i commissari, si procederà a determinarne il valore medio e trasformare tale valore 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 a-iesima e così via. Una volta ottenuti i parziali totali per l'offerta tecnica gli stessi saranno sommati.

Al fine di ristabilire l'equilibrio dei vari elementi di valutazione, la Commissione di gara effettuerà la riparametrazione, assegnando al concorrente con il punteggio più alto il punteggio massimo di 70 punti ed agli altri concorrenti un punteggio proporzionale.

Per la valutazione DELL'OFFERTA ECONOMICA si terrà conto della percentuale di rialzo sul canone annuo a base di gara; all'operatore che avrà offerto la percentuale di rialzo più elevata sarà attribuito il punteggio massimo, agli altri in misura proporzionale mediante la seguente formula:

$$P = (F_i / F_{max}) \times 20$$

Dove: • P è il punteggio conseguito dal concorrente i.esimo;

•  $F_i$  è la percentuale di rialzo sul canone del concorrente i.esimo;

•  $F_{max}$  è la percentuale massima presentata di rialzo sul canone.

L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che avrà ottenuto il punteggio complessivo (offerta tecnica + offerta economica) più elevato.

Non saranno ammesse offerte parziali, condizionate o basate sui singoli prezzi.

La concessione in locazione sarà aggiudicata anche in caso di un'unica offerta, se ritenuta valida e purché il prezzo sia superiore a quello fissato come base di gara nel presente avviso.

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo la Comunità Montana del Turano, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla concessione in locazione.

L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte della Comunità Montana del Turano, della facoltà insindacabile di non procedere alla locazione.

#### **DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabile per ugual periodo con rideterminazione del canone previo accordo tra le parti. Il concessionario, qualora richiesto dalla Comunità Montana in base alla normativa vigente, è tenuto ad avviare l'attività anche nelle more della stipula del contratto, previa sottoscrizione di apposito verbale di consegna dell'immobile.

#### **SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO E VERIFICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE**

I concorrenti hanno l'obbligo, a pena di esclusione, di effettuare un sopralluogo all'interno dell'immobile, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni tecnico – strutturali e dare una corretta valutazione degli elementi rilevanti ai fini della concreta presentazione dell'offerta. Il sopralluogo potrà essere richiesto, inviando al seguente indirizzo [cm.turano.ri@legalmail.it](mailto:cm.turano.ri@legalmail.it) una richiesta mail entro 5 giorni lavorativi antecedenti la data di scadenza del presente avviso, indicando il nominativo dell'interessato e/o del legale rappresentante della persona giuridica concorrente, munito di apposita documentazione comprovante la sua figura, recapiti telefonici, email, e quanto altro ritenuto necessario per concordare la data di effettuazione del sopralluogo. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi.

Si precisa che il locale in questione sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Rimangono a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza, certificazioni e quant'altro occorrente per l'uso a cui si intende destinare l'immobile, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte della Comunità Montana del Turano o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico-impiantistico necessari. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti Uffici dell'Ente concedente.

#### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono presentare domanda di partecipazione le persone fisiche in qualità di imprese individuali, persone giuridiche e associazioni costituite esercenti attività nautiche e/o legate allo svolgimento di sport acquatici e o di fruizione del lago, in possesso dei seguenti requisiti:

- esperienza nella gestione di attività nautiche da almeno cinque anni;
- non devono incorrere nelle cause di esclusione per contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt. 94 e seguenti del D.lgs. n. 36/2023;
- nonché dei requisiti necessari a contrattare con la pubblica amministrazione indicati nel modello di istanza allegato;

- non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto – ai sensi del D. Lgs. 159/2011 (normativa antimafia):

in caso di ditta individuale a carico del titolare;

in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone, di cui al comma 3 dell'art.94 del dlgs. n.36/2023;

- che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del d.lgs. n.36/2023;

- che non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la data fissata per la gara;

- che non versino in stato di sospensione o cessazione della propria attività;

- non risultino morosi nel pagamento di canoni e dovuti nei confronti della Comunità Montana del Turano;

- che non abbiano alcun contenzioso pendente con la Comunità Montana del Turano e/o non risultino destinatari di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando);

Il soggetto che presenta la domanda come componente di una società non può presentare ulteriore domanda come ditta individuale.

Sono escluse dalla gara le candidature di operatori/società riconducibili, in base ad univoci elementi, ad un unico centro decisionale.

Il possesso dei requisiti prescritti per la partecipazione dovrà essere dichiarato dai concorrenti nella domanda di partecipazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000. Le relative dichiarazioni saranno oggetto di controllo da parte dell'Amministrazione nei confronti dell'aggiudicatario ed eventualmente a campione nei confronti degli altri partecipanti.

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo la Comunità Montana del Turano, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla concessione in locazione.

L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte della Comunità Montana del Turano, della facoltà insindacabile di non procedere alla locazione.

## CONDIZIONI CONTRATTUALI

La concessione in locazione dell'immobile sopra indicato sarà disciplinata, oltre che sulla base della normativa civilistica in materia, anche dalle seguenti condizioni:

- **Durata della locazione:** anni 6 (sei) dalla data di stipula del contratto, rinnovabili di ulteriori sei anni, salvo esercizio del diniego di rinnovazione da parte del locatore, da comunicare al conduttore con lettera raccomandata A.R almeno 12 mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art.29 della L.392/78.

Per la scadenza successiva alla prima è escluso il tacito rinnovo, pertanto l'immobile di cui trattasi, previa formale disdetta da comunicare almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale, sarà rimesso sul mercato mediante procedura ad evidenza pubblica, salvo che sussista l'interesse pubblico prevalente dell'Ente all'utilizzo diretto dell'immobile per finalità istituzionali;

- **Canone:** come offerto in sede di gara (comunque superiore all'importo posto a base di gara);

- **Aggiornamento canone:** annuale in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della L. n.392/78;

- **Modalità di pagamento:** rate mensili anticipate entro il 10° giorno del mese di riferimento. Il pagamento del canone non può essere sospeso o ritardato dal conduttore per nessun motivo;

- **Utilizzo:** l'immobile è concesso in locazione esclusivamente per l'esercizio dell'attività del conduttore, dichiarata espressamente in sede di gara. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice. È vietata la sublocazione, nonché la cessione, anche parziale, del contratto di locazione, fatta salva la disciplina di cui all'art.36 della L.392/78; la violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto;

- **Garanzie:** a garanzia del puntuale rispetto da parte del conduttore degli obblighi contrattuali, al momento della stipula del contratto, il conduttore deve versare cauzione definitiva pari al 10% dell'importo del canone per i sei anni, come offerto in sede di gara, da versare a mezzo pagamento con bonifico bancario, fideiussione bancaria o assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta della Comunità Montana del Turano, che resterà vincolata per tutta la durata contrattuale, sarà improduttiva di interessi e verrà restituita al termine del contratto, previa riconsegna dell'immobile e completa estinzione degli importi dovuti.

- **Utenze immobile:** sono a carico del conduttore l'attivazione e/o voltura di eventuali utenze e le relative spese di consumo (fornitura acqua e fogna, energia elettrica, ecc.), tassa rifiuti, nonché eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili.

- **Allestimento e arredi:** gli allestimenti e arredi sono a carico del conduttore e sono da realizzare conformemente alle norme di igiene e salute prescritte dalla ASL competente, in relazione al tipo di attività che vi verrà svolta.

- **Manutenzione ordinaria:** sono a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti da eseguire per garantire il mantenimento dello stato dell'immobile e della sua funzionalità/sicurezza, nonché le riparazioni conseguenti a danni provocati da sua colpa. In caso di inadempimento della parte conduttrice ad adempiere ai predetti obblighi di manutenzione, la parte locatrice sarà legittimata a procedervi, utilizzando la somma in deposito cauzionale costituito, che dovrà essere prontamente reintegrato.

- **Interventi:** qualsiasi intervento edilizio e/o impiantistico da eseguire all'interno dell'immobile oggetto del presente avviso dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente proprietario.

Rimangono a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza, certificazioni, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria occorrenti per l'uso a cui si intende destinare l'immobile, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte della Comunità Montana del Turano o di altri Enti Pubblici e senza che il conduttore possa avanzare pretesa alcuna nei confronti dell'Ente;

- **Migliorie e addizioni:** al termine del contratto l'Amministrazione della Comunità Montana del Turano si riserva la facoltà di acquisire gratuitamente alla proprietà dell'Ente tutte le addizioni o le migliorie apportate all'immobile, senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, o di richiederne la rimozione e quindi la rimessa in pristino senza oneri aggiuntivi per l'Ente;

- **Spese di registrazione dell'atto:** 50% a carico del conduttore, 50% a carico della Comunità Montana del Turano;

- **Possibilità di recesso:** il conduttore può recedere dal contratto per gravi motivi con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, senza diritto ad alcun rimborso per gli eventuali interventi eseguiti ed i costi sostenuti;

- **Obblighi del conduttore:** il conduttore è costituito custode dell'immobile locato, obbligandosi alla scadenza a riconsegnarlo nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, pena il risarcimento dei danni;

È fatto obbligo altresì al conduttore di rispettare la normativa in tema di sicurezza e igiene del lavoro, nonché di applicare il CCNL di categoria vigente ed i contratti integrativi decentrati relativi, in favore del proprio personale;

- **Controlli da parte dell'Amministrazione proprietaria:** il conduttore è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Ente, che potranno essere richiesti in qualsiasi momento;

- **Risoluzione:** 1) per inadempienze da parte del conduttore ad una qualunque delle condizioni previste nel contratto di locazione, nonché per il mancato o ritardato pagamento di una rata mensile del canone di locazione; 2) destinazione dell'immobile ad uso diverso rispetto a quello contrattualmente previsto.

In questi casi sorge altresì il diritto per l'Ente proprietario di chiedere il risarcimento degli eventuali danni subiti.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

La documentazione di gara, compresa l'offerta economica redatta secondo le modalità di cui al presente avviso, dovrà essere contenuta all'interno di un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal rappresentante legale, in caso di persona giuridica, da presentarsi in uno dei seguenti modi:

a) consegna a mano, o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata, da effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo della Comunità Montana del Turano, P.zza Della Vittoria civ. 5, negli orari d'ufficio (tutti i giorni ore 9,00-12,00 e giovedì pomeriggio ore 15,00-17,00).

Prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di timbro di arrivo su copia del frontespizio della busta contenente la documentazione di gara;

b) mediante servizio postale, esclusivamente a mezzo raccomandata A.R., al seguente indirizzo: Comunità Montana del Turano, P.zza Della Vittoria civ. 5, 02026 Rocca Sinibalda (RI)

Tale plico dovrà recare sul frontespizio, oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura:

"NON APRIRE - Offerta per avviso pubblico del giorno 18/07/2027 - locazione struttura galleggiante sita in Castel di Tora

Le offerte dovranno pervenire a pena di esclusione all'Ufficio Protocollo nel termine perentorio delle ore 14,00 del giorno 02/08/2024.

Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale.

Tutte le offerte che vengono spedite sono sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti.

Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi. Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

#### **DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

Il plico, da presentare con le modalità indicate al punto precedente, dovrà contenere due buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, contraddistinte come segue:

BUSTA n.1 Documentazione Amministrativa

BUSTA n.2 Offerta Tecnica

BUSTA n.3 Offerta economica

La **BUSTA n. 1**, da presentare debitamente chiusa e recante all'esterno la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente:

Istanza di partecipazione alla gara redatta in bollo da euro 16,00, in lingua italiana, riportante data e luogo, e sottoscritta, a pena di esclusione, dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa/società/ associazione costituita, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (secondo il modello appositamente predisposto dalla Comunità Montana del Turano, pubblicato contestualmente all'avviso di gara, "Istanza di partecipazione"), contenente oltre l'indicazione del nominativo del partecipante titolare o della persona che riveste la legale rappresentanza del soggetto partecipante, legittimato ad impegnare il medesimo, la dichiarazione con la quale chiede di partecipare alla gara, in rappresentanza di impresa/società, contenente tutte le seguenti dichiarazioni:

1. dichiarazione espressa dell'attività che si intende svolgere nell'immobile della Comunità Montana oggetto del presente avviso;
2. di non essere incorso nell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui al D.Lgs. n. 231/2001;
3. che non sussista alcun provvedimento giudiziario interdittivo disposto – ai sensi del D.Lgs. 159/2011 (normativa antimafia):
  - in caso di ditta individuale a carico del titolare;
  - in caso di società, a carico del legale rappresentante e di tutte le altre persone, di cui al comma 3 dell'art.94 del d.lgs. n.36/2023;
4. che non abbia commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, ai sensi del comma 6 dell'art. 94 del d.lgs. n.36/2023;
5. di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso o si siano verificati procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni nel quinquennio anteriore la data fissata per la gara;
6. che non versì in stato di sospensione o cessazione dell'attività per cui l'operatore è costituito;
7. che non risulti moroso nel pagamento di canoni e tributi dovuti nei confronti della Comunità Montana del Turano;
8. che non abbia alcun contenzioso pendente con la Comunità Montana del Turano, e/o non risulti destinatario di sentenze di condanna passate in giudicato per liti insorte contro il medesimo Ente, emanate negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando);
9. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n. 68/1999 e s.m.i.), ovvero che l'impresa non è tenuta al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n. 68/1999 e s.m.i.);



10. di non concorrere con altri soggetti o imprese nei confronti delle quali esistono rapporti di controllo o collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice Civile;

11. di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;

12. di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando la Comunità Montana da qualsivoglia responsabilità al riguardo;

13. di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che sia, anche solo parzialmente, riconducibile allo stato o situazione di cui ai punti precedenti;

14. di aver preso visione e di accettare tutte le condizioni fissate nel presente avviso pubblico, assoggettandosi a tutto quanto stabilito nel bando medesimo e negli allegati allo stesso, che si approvano espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ.;

15. di impegnarsi, a garanzia delle obbligazioni che saranno assunte con il contratto, a presentare cauzione definitiva pari al 10% dell'importo del canone per i sei anni, come offerto in sede di gara, da versare a mezzo pagamento con bonifico bancario, fideiussione bancaria o assicurativa, attestante espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta della Comunità Montana;

tale cauzione resterà vincolata per tutta la durata contrattuale, sarà improduttiva di interessi e verrà restituita al termine del contratto, previa riconsegna dell'immobile e completa estinzione degli importi dovuti;

16. di impegnarsi a mantenere valida l'offerta per 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione;

17. di aver considerato e valutato tutte le condizioni incidenti sulle prestazioni oggetto della gara che possono influire sulla determinazione dell'offerta;

18. di aver preso conoscenza di tutte le circostanze, generali e specifiche, relative al contratto e di averne tenuto conto nella formulazione dell'offerta, nonché di aver tenuto conto degli oneri e degli obblighi che ne deriveranno dai documenti di gara e dalle normative vigenti;

19. di essere in possesso delle risorse, di personale e mezzi idonei all'adempimento degli impegni assunti;

20. di farsi carico dell'attivazione e/o voltura delle utenze, nonché delle relative spese di consumo (acqua, energia elettrica, tariffa rifiuti, ecc), nonché di eventuali ulteriori tasse e tariffe applicabili;

21. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a destinare l'immobile all'uso dichiarato, compatibilmente agli strumenti urbanistici vigenti e alle norme sulla sicurezza;

22. di autorizzare la Comunità Montana del Turano al trattamento dei dati conferiti e riportati nei documenti della presente gara, che saranno acquisiti, trattati e conservati da questo Ente nel pieno rispetto del Reg. U.E. n°679/2016 e per il periodo di tempo necessario per lo sviluppo dell'attività amministrativa correlata. In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, la Comunità Montana del Turano potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati, che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della normativa e per le sole finalità richieste in relazione al procedimento.

23) Copia dell'atto costitutivo e statuto nel caso di associazioni non iscritte alla CCIAA

24) Copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore ai sensi degli artt. 38 e 47 del d.p.r n. 445/2000.

25) Attestato di visita dei luoghi.

26) PATTO DI INTEGRITÀ tra l'Ente concedente e l'Operatore economico concorrente, sottoscritto per integrale accettazione di tutto quanto in esso contenuto;

27) SCHEMA CONTRATTO di concessione sottoscritto per accettazione, allegato al presente disciplinare

La mancanza di anche uno solo dei suddetti documenti comporterà l'esclusione dalla procedura di gara, ad eccezione dell'attestato di visita dei luoghi, che in mancanza sarà verificato d'ufficio e dell'eventuale regolarizzazione del bollo. E' in ogni caso fatto salvo quanto previsto nel successivo paragrafo " CAUSE DI ESCLUSIONE" in ordine al soccorso istruttorio.

Ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023, le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di SOCCORSO ISTRUTTORIO. In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica e all'offerta tecnica, la Comunità Montana assegna al concorrente un termine, non superiore a 10 giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

La **BUSTA n. 2:** Offerta Tecnica, dovrà contenere una relazione per le prestazioni oggetto della concessione composta da un elaborato di massimo 15 pagine formato A4 (solo fronte); gli allegati non rientrano nel conteggio delle suddette pagine.

La relazione dovrà essere redatta secondo lo schema di valutazione dei punteggi sopra indicato.

A PENA DI ESCLUSIONE, tutti gli elaborati sopra citati devono essere sottoscritti dal legale rappresentante della ditta concorrente; L'eventuale superamento del limite di ampiezza sopra dettagliato comporterà la mancata valutazione, ai fini del giudizio della Commissione, delle parti eccedenti il limite stabilito. Tale busta B) dovrà essere sigillata ed inclusa, con le altre buste, nel plico di spedizione.

La **BUSTA n. 3:** Offerta economica, da presentare debitamente chiusa e sigillata, controfirmata lungo i lembi e recante all'esterno la dicitura "CONTIENE OFFERTA ECONOMICA PER LA LOCAZIONE DELLA STRUTTURA GALLEGGIANTE SITUATA SUL LAGO DEL TURANO, NEL COMUNE DI CASTEL DI TORA" e il nominativo del partecipante, dovrà contenere esclusivamente:

1) OFFERTA ECONOMICA: dichiarazione redatta in bollo (€ 16,00) e in lingua italiana, indicante il prezzo in aumento rispetto a quello posto a base d'asta, espresso in euro, in cifre ed in lettere. L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa in modo chiaro e leggibile dal concorrente, a pena di esclusione.

Per redigere l'offerta si dovrà utilizzare il modello allegato all'Avviso di gara del presente bando ("Modulo offerta economica"), tenendo presente che, qualora vi sia discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione. Il prezzo offerto dovrà essere espresso non oltre i centesimi di Euro. In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

Non sono ammesse offerte di importo in ribasso o pari all'importo posto a base di gara, né offerte parziali e/o condizionate.

Sono vietate abrasioni e correzioni, salvo che queste ultime siano chiaramente confermate con postilla approvata e sottoscritta.

Ai partecipanti alla gara potrà essere richiesta l'allegazione di ulteriore documentazione.

## ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE

La gara si svolgerà in seduta pubblica presso l'Ufficio Segreteria della Comunità Montana del Turano, P.zza Della Vittoria civ. 5, il giorno 08/08/2024 alle ore 10,00.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive. Così pure non vi sarà luogo od azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile offerto in locazione o nella determinazione del prezzo a base d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di particelle catastali e per qualunque altra difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente ben conosce l'immobile.

La mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti a pena di esclusione determinerà l'esclusione dalla gara. Si darà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, o la mancanza della fotocopia di un documento in corso di validità dell'istante da allegare all'offerta o all'auto-dichiarazione.

Preliminarmente si procede, in seduta pubblica, alla verifica, numerazione ed apertura dei plichi ricevuti, alla numerazione delle buste ivi contenute (con riferimento al numero del plico) e successivamente all'apertura della Busta "A – Documenti per l'ammissione alla gara".

In tale fase le buste "B – Offerta tecnica" "C – Offerta economica" sono affidate alla custodia del Segretario della Commissione di gara.

Verificata la documentazione, il Presidente di gara dichiara ammessi alle successive fasi della procedura di gara i soli concorrenti che abbiano presentato la documentazione in modo completo e formalmente corretto rispetto a quanto richiesto e che abbiano dimostrato il possesso dei requisiti di ammissione nelle forme prescritte dal presente disciplinare. Ciò fatto si procederà sempre in seduta pubblica e per le sole ditte ammesse all'apertura della Busta "B – Offerta Tecnica" al fine di verificare la presenza dei documenti richiesti nel presente disciplinare. Per le ditte ammesse anche per la parte tecnica la commissione procederà, in una o più sedute riservate, ad esaminare le offerte tecniche presentate e ad attribuire i relativi punteggi con applicazione degli elementi di valutazione riportati nel presente disciplinare.

Ciò fatto la Commissione, previa comunicazione alle ditte della data della seduta, in seduta pubblica procederà alla lettura dei punteggi attribuiti per la parte tecnica ed all'apertura della Busta "C – Offerta economica". Quindi la commissione procederà ad attribuire i punteggi per la parte economica, sommerà tali punteggi a quelli ottenuti da ciascuna impresa nella parte tecnica e stilerà la graduatoria finale dei concorrenti. Nel caso in cui due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo l'aggiudicazione sarà effettuata a favore di chi avrà ottenuto il maggior punteggio per l'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

Anche in presenza di una sola offerta valida, purché di valore superiore al prezzo posto a base di gara, si procederà all'aggiudicazione provvisoria.

Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte.

L'offerta economica sarà irrevocabile e ferma per 180 (centottanta) giorni a computarsi dall'aggiudicazione del presente bando.

## COMMISSIONE GIUDICATRICE

La Commissione nominata successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte con determinazione del Responsabile del Servizio sarà composta da 3 membri. La commissione giudicatrice svolgerà tutto il procedimento di apertura delle offerte come sopra indicato

## **AGGIUDICAZIONE DELLA GARA E STIPULA DEL CONTRATTO**

Il Responsabile del Procedimento, visto l'esito della Commissione formulerà la proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta. L'aggiudicazione diventa efficace all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti. All'atto della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario deve presentare la documentazione integrativa al perfezionamento dello stesso. Il contratto sarà stipulato in forma di scrittura privata entro 45 gg dall'aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse, ivi comprese quelle di registro ove dovute, relative alla stipulazione del contratto.

L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea. L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo la Comunità Montana, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla locazione.

L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte della Comunità Montana, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione locativa.

## **CAUSE DI ESCLUSIONE**

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che:

a) facciano pervenire il plico contenente l'istanza, la documentazione e l'offerta di cui sopra oltre il termine previsto, a pena di esclusione, dal presente Avviso; (farà fede il timbro di ricezione dell'ufficio protocollo);

b) facciano pervenire il plico esterno e/o la busta interna contenente l'offerta economica, non chiusi e sigillati come previsto dal presente Avviso;

c) facciano pervenire il plico privo di uno o più dei seguenti documenti:

- istanza di partecipazione;

- busta contenente l'offerta economica;

d) omettano di sottoscrivere l'istanza di partecipazione o l'offerta economica di locazione;

e) omettano di allegare all'istanza di partecipazione la copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente o comunque omettano, in mancanza della copia fotostatica, la sottoscrizione autenticata ai sensi di legge;

f) presentino una offerta economica condizionata o espressa in modo indeterminato e/o con riferimento ad offerta propria o altrui oppure che rechi abrasioni o correzioni prive di sottoscrizione nell'indicazione del canone di locazione offerto;

h) presentino una offerta economica inferiore o di pari importo al canone posto a base di gara;

L'Amministrazione provvederà a comunicare tempestivamente ai diretti interessati a mezzo pec le eventuali esclusioni, precisandone i motivi.

Ove i partecipanti presentino un'istanza di partecipazione, per la quale manchino o risultino incomplete o irregolari le dichiarazioni richieste si assegnerà il termine massimo di 2 gg. per consentire la regolarizzazione documentale.

## **AGGIUDICAZIONE - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Per l'aggiudicazione dell'immobile verrà stilata apposita graduatoria degli offerenti formulata sulla base del prezzo offerto.

L'esito della gara si constata mediante apposito verbale di gara redatto dal segretario verbalizzante, che, compilato e quindi firmato dai componenti del seggio di gara, attesta le operazioni svolte e l'aggiudicazione al miglior offerente.

L'aggiudicazione non avrà effetto immediato, ma sarà effettuata successivamente, con apposito provvedimento, previa verifica e controlli in merito al possesso dei requisiti di gara e alle altre dichiarazioni rilasciate dal soggetto individuato quale migliore offerente. In caso di esito positivo delle verifiche e dei controlli si procederà all'aggiudicazione mediante apposito provvedimento da comunicare a tutti i soggetti partecipanti. In caso di esito negativo, si procederà all'aggiudicazione secondo la graduatoria redatta in sede di gara, previa relativa verifica di cui sopra.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente e l'aggiudicatario si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione della Comunità Montana consegue alla stipula del contratto, dopo il provvedimento di aggiudicazione.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Qualora dall'accertamento in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

In caso di esclusione così come di rinuncia del primo offerente, l'Amministrazione si riserva la insindacabile facoltà di avviare la procedura per l'aggiudicazione del bene al concorrente che abbia fatto la seconda offerta valida e così via sino all'esaurimento della graduatoria.

Successivamente verrà stipulato apposito contratto.

E' esclusa la competenza arbitrale in caso di controversie.

La stipulazione del contratto di locazione deve aver luogo entro 45 giorni dalla data di aggiudicazione e comunque entro il termine indicato dall'Amministrazione comunale nella convocazione inviata dal competente ufficio.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto per fatto dell'aggiudicatario, lo stesso si intenderà decaduto dalla gara, addebitando all'aggiudicatario tutte le spese e danni eventuali che ne dovessero derivare.

In tal caso l'amministrazione avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al candidato che ha offerto la seconda miglior offerta valida, ovvero di procedere ad un nuovo pubblico incanto.

L'amministrazione della Comunità Montana si riserva altresì la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso, nonché di non procedere all'aggiudicazione definitiva; in tal caso la Comunità Montana potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare la gara pubblica ad ogni effetto, senza alcun risarcimento, onere e/o responsabilità dell'Ente proprietario nei confronti dei partecipanti e/o di terzi.

#### **INFORMATIVA PRIVACY**

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.lgs. 196/2003 e del Regolamento (CE) 27/04/2016 n.2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente bando.

In relazione allo sviluppo di alcune fasi connesse al procedimento amministrativo, la Comunità Montana potrà avvalersi o rapportarsi con altri soggetti pubblici e privati che dovranno comunque trattare i dati nel pieno rispetto della legge e per le sole finalità richieste in relazione al servizio/procedimento, in conformità con le nuove disposizioni previste dal Regolamento Europeo n° 679/2016 in vigore dal 25.05.2018.

#### PUBBLICITA'

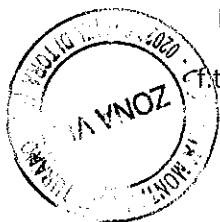
Il testo integrale del presente avviso pubblico viene pubblicato all'Albo Pretorio on line della Comunità Montana del Turano, nella home page del sito istituzionale dell'Ente ([www.comunitamontanaturano.it](http://www.comunitamontanaturano.it)), oltre che nella sezione "Trasparenza-Bandi di gara e contratti" per 15 (quindici) consecutivi.

Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente bando saranno pubblicati sul sito internet di questa Amministrazione e pertanto costituisce onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito.

Le richieste di chiarimenti e/o informazioni circa il presente avviso potranno essere inoltrate via email al seguente indirizzo pec: [cm.turano.ri@legalmail.it](mailto:cm.turano.ri@legalmail.it) entro 5 gg. lavorativi dalla scadenza del termine fissato per l'inoltro delle offerte. Tale termine è da considerarsi perentorio e non saranno prese in esame richieste di chiarimenti giunte alla Comunità Montana oltre la scadenza sopra detta.

Il Responsabile del Procedimento è il Rag. Giuliano Picchi, funzionario presso il Servizio Patrimonio della Comunità Montana del Turano.

Rocca Sinibalda, 18/07/2024



Il Responsabile

F.to Giuliano Picchi