



Comune
di Pavone Canavese

BANDO DI GARA

PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL SECONDO PIANO DELL’EDIFICIO "A. D’ANDRADE" DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PAVONE CANAVESE

CIG: B033CA5356

ENTI AGGIUDICATORE

Denominazione: Comune di PAVONE CANAVESE Indirizzo: PIAZZA MUNICIPIO 1

Punti di contatto: 0125.51445 – servizi.general@comune.pavone.to.it

Responsabile Unico del Procedimento: Dr.ssa Maura Raise

Profilo committente: <https://www.comune.pavone.to.it/it-it/home>

Art. 1 - PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La locazione oggetto del presente Bando, a norma di quanto disposto dall’art. 56 del D.Lgs. 36/2023, non rientra nell’ambito di applicazione del Decreto citato. Trattandosi tuttavia di contratto, seppur di natura civilistica, stipulato da Pubblica amministrazione con soggetti privati, è fatto esplicito richiamo al D.Lgs. 36/2023 per le norme riguardanti la partecipazione dei concorrenti (artt. 65, 66 e 68), con particolare riferimento alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e alle conseguenti cause di esclusione (artt. 94, 95, 96 e 98), per il soccorso istruttorio (art. 101) nel caso di “carenze di qualsiasi elemento formale della domanda” nonché per il criterio di aggiudicazione e di tutti gli aspetti che possono riguardare la corretta gestione del rapporto.

Criterio di aggiudicazione: criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell’art. 108 comma 2 lettera a) del D.Lgs. 36/2023.

Ai fini dell’attribuzione del punteggio per un massimo di **100** (cento) punti, la Commissione

giudicatrice, che verrà nominata ai sensi degli artt. 51 e 93 del D.Lgs. 36/2023, attribuirà un massimo di 80 punti all'offerta tecnica e un massimo di 20 punti all'offerta economica, suddivisi nei criteri di valutazione come descritti nei successivi articoli.

	PUNTEGGIO
Offerta tecnica	80 punti
Offerta economica	20 punti
TOTALE	100 punti

Il Comune di Pavone C.se si riserva la facoltà, prevista dall'art. 108 c. 10 del D.Lgs. 36/2023, di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Si procederà all'aggiudicazione pur in presenza di una sola offerta purché valida ed ammissibile.

Determinazione di avvio del procedimento n.38 del 01/02/2024.

Art.2 - PRESTAZIONI OGGETTO DELLA LOCAZIONE

L'Amministrazione Comunale di Pavone Canavese intende affidare in locazione il secondo piano dell'immobile denominato "A. d'Andrade", sito in piazza Vittorio Veneto, nel centro storico del paese.

Il Responsabile del procedimento finalizzato all'individuazione del soggetto al quale assegnare la locazione dell'immobile di che trattasi è il Responsabile dei Servizi Generali e al Cittadino, dr.ssa Maura Raise.

Con il presente Bando si intende migliorare la ricettività turistica del Comune di Pavone C.se, mediante una conduzione economica che miri allo sviluppo autofinanziato della struttura da parte del locatario e che produca una gestione senza oneri a carico del Comune.

Tale locazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche in quanto il rapporto di locazione che verrà a instaurarsi sarà disciplinato dal presente Bando, dal Capitolato speciale e dal Contratto di Locazione, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati e pro tempore vigenti.

Art. 3 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il presente Bando ha per oggetto l'affidamento in locazione del secondo piano dell'immobile denominato "A. d'Andrade".

L'immobile è ubicato in Pavone Canavese, Piazza Vittorio Veneto.

Sono pertinenze del secondo piano dell'edificio principale, oggetto del Bando, il terrazzo, la scala di accesso esterno da Piazza Vittorio Veneto (di cui si riserva l'utilizzo il Comune fino al primo

piano), il locale ingresso da Via G. Quilico n.1 e il bagno per disabili (utilizzo in accordo con i gestori della biblioteca civica) le scale interne e l'ascensore (di cui si riserva l'utilizzo il Comune fino al primo piano).

Tali pertinenze sono da intendersi parte integrante del secondo piano dell'edificio e dovranno essere mantenute a carico del Locatario aggiudicatario della gara.

L'immobile ricade, ai sensi del P.R.G.C., in zona SS – S1 – Aree per servizi pubblici. Si precisa altresì che, ai sensi della normativa vigente:

- l'indice di prestazione energetica globale è: -EPgl-nren 179,92 kWh/m2 anno;
EPgl-ren 0,52 kWh/m2 anno
- la classe energetica dell'edificio è: "G";

come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica con CODICE IDENTIFICATIVO n. 2023 207441 0006, a disposizione di tutti gli interessati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

All'interno dei locali oggetto del presente bando dovrà essere gestita l'attività di CASA PER FERIE / OSTELLO;

Per l'esercizio dell'attività prevista nei locali dovrà essere presentata una SCIA specifica, presso lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Pavone Canavese, per tutta la durata del contratto.

Più in generale, sarà obbligo del Locatore munirsi di tutte le abilitazioni o certificazioni amministrative, edilizie, impiantistiche e sanitarie eventualmente occorrenti per l'attività che si svolgerà nei locali, ivi inclusi adeguamenti e innovazioni imposti dalla normativa vigente, comprese le autorizzazioni degli enti sovracomunali competenti.

Art.4 - CANONE DI LOCAZIONE A BASE DI GARA

Il canone annuo dovuto dal Locatario sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta migliore formulata dai partecipanti in relazione al rapporto qualità/prezzo.

L'importo minimo del canone di locazione è fissato per i primi tre anni in € 100,00 mensili e dal quarto anno in € 150,00 mensili aggiornato alle variazioni ISTAT il 5° e il 6° anno (presunto 8%).

Il canone di locazione a base di gara è fissato in € 9.450,00 è soggetto ad offerte in aumento.

Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative (al rialzo) sul canone annuale.

Qualora i modelli organizzativi adottati dal Locatario prevedano l'operatività, all'interno dei locali oggetto della presente procedura, di collaboratori/coadiuvanti o simili, questi non potranno in alcun modo sostituire o subentrare alla posizione del Locatario stesso, il quale rimarrà l'unico ed esclusivo soggetto giuridico titolare delle posizioni attive e passive derivanti dalla presente locazione.

Sono a carico della Locatario:

- 1) il canone annuo di locazione da corrispondere all'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dal contratto;
- 2) il versamento dell'imposta di registro dovuta alla registrazione del contratto e gli eventuali

successivi rinnovi annuali, nonché il totale delle spese inerenti alla stipula del contratto, compresi i diritti di segreteria, le marche da bollo ecc.; il Locatario si impegna altresì a far pervenire all'Amministrazione Comunale copia delle attestazioni di versamento relative agli adempimenti innanzi detti dei quali è tenuto a farsi carico; qualora l'Amministrazione Comunale provveda ad anticipare spese a carico del Locatario, la stessa resta tenuta a rimborsare l'Ente a seguito delle indicazioni comunicate dall'Amministrazione stessa;

3) tutto quanto previsto nel Capitolato Tecnico;

Art. 5 - DURATA E CONDIZIONI DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione della porzione di immobile e delle relative aree di pertinenza avrà la durata pari ad anni 6 (sei) in quanto immobile commerciale, **con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto** e lo stesso potrà essere prorogato, alla scadenza, per ulteriore periodo di anni 6 (sei), senza ulteriori proroghe.

Allo scadere del contratto di locazione, il Locatario dovrà garantire l'erogazione del servizio, alle stesse condizioni in essere, per un ulteriore periodo di tempo non superiore a mesi 6 (sei), qualora ciò sia richiesto dall'Amministrazione Comunale in forma scritta tramite raccomandata A/R ovvero PEC entro 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto di locazione.

Art. 6 - TERMINE DI VALIDITA' DELL'OFFERTA

L'offerta è vincolante per **180 giorni** dalla scadenza del termine fissato per la sua presentazione e il concorrente si impegna a mantenerla valida anche per un termine superiore, strettamente necessario alla conclusione della procedura, in caso di richiesta da parte del Comune di Pavone .

Art. 7 - DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

La documentazione di gara comprende:

- Bando di Gara;
- Schema di contratto;
- Capitolato tecnico
- documentazione tecnica: planimetria immobile.

I documenti e gli elaborati a base di gara sono visionabili e acquisibili presso il Comune di Pavone Canavese – Ufficio Segreteria, Piazza Municipio 1 – 012551445, in orario d'ufficio.

I documenti di gara sono comunque visionabili per via telematica e scaricabili accedendo al sito internet dell'Amministrazione Comunale <https://www.comune.pavone.to.it/it-it/home>, alle sezioni:

- ALBO PRETORIO
- AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE (Bandi di gara e contratti)

Art. 8 - INFORMAZIONI E CHIARIMENTI RELATIVI ALLA GARA

Le richieste di chiarimenti di materia tecnica/documenti/elaborati a base di gara e/o di sopralluogo dovranno pervenire entro il 22/02/2024 unicamente a mezzo mail al seguente indirizzo di posta elettronica: pavone.canavese@cert.ruparpiemonte.it

Le risposte ai quesiti formulati che, a giudizio del Comune di Pavone C.se, siano ritenute di interesse generale, nonché ulteriori informazioni di interesse generale, saranno rese note mediante il sito istituzionale dell'ente. Tali risposte formeranno parte integrante e sostanziale della documentazione di gara.

Art. 9 - PRESA VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE E SOPRALLUOGO

Il sopralluogo costituisce elemento essenziale per la formulazione dell'offerta e pertanto dovrà essere obbligatoriamente effettuato entro il 26/02/2024. Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo, i concorrenti devono inviare al Comune di Pavone C.se, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 22/02/2024, una **RICHIESTA DI SOPRALLUOGO** indicando nome e cognome e relativi dati anagrafici delle persone incaricate di effettuarlo e per conto di quale concorrente.

Data e luogo del sopralluogo saranno comunicati con almeno un giorno di anticipo.

Il sopralluogo può essere effettuato unicamente dal soggetto rappresentante legale/procuratore del concorrente partecipante alla gara in oggetto.

La mancata allegazione dell'attestazione di sopralluogo è sanabile mediante soccorso istruttorio ex art. 101 del D.Lgs. 36/2023.

Al sopralluogo gli incaricati dovranno consegnare copia dell'apposito Modello in uso dalla stazione appaltante precompilato con i dati del soggetto interessato e corredato dalla documentazione attestante gli eventuali poteri di rappresentanza. Detto modello verrà sottoscritto anche dal Comune a conferma dell'avvenuto sopralluogo.

Art. 10 - TERMINE E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente tutta la documentazione di cui agli artt. 12, 14 e 15 del presente Bando, redatta in lingua italiana, dovrà pervenire, pena l'esclusione dalla gara, ENTRO LE ORE 12:00 DEL 29/02/2024 sulla piattaforma <https://associazioneconsortile.acquistitelematici.it> ai sensi dell'art. 29, comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., intendendosi, con l'avvenuta partecipazione, pienamente riconosciute ed accettate tutte le modalità, le indicazioni, le prescrizioni e quant'altro previsto dalla presente e dalla documentazione di gara allegata alla presente.

In caso di Associazioni Temporanee di Imprese, Consorzi ordinari, Aggregazioni tra le imprese aderential contratto di rete e GEIE, vanno riportati, in ogni caso, sul plico i nominativi dei singoli partecipanti e i relativi indirizzi.

Il plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà contenere le tre buste di cui Artt. 5, 7 e 8 del presente Bando, relative alle singole parti dell'offerta, ciascuna a sua volta debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e riportante le indicazioni richieste.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso in qualsiasi momento ovvero di non procedere alla stipula del contratto, senza che il Locatario possa avanzare alcuna pretesa o diritto di sorta.

Art. 11 - CONDIZIONI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 65 del D.Lgs. 36/2023, i soggetti ammessi a partecipare sono i seguenti:

- a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative;
- b) i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422, e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, e i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443;
- c) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro. I consorzi stabili sono formati da non meno di tre consorziati che, con decisione assunta dai rispettivi organi deliberativi, abbiano stabilito di operare in modo congiunto nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture per un periodo di tempo non inferiore a cinque anni, istituendo a tal fine una comune struttura di impresa;
- d) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui alle lettere a), b) e c), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- e) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti tra i soggetti di cui alle lettere a), b) e c) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile;
- f) le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'articolo 3, comma 4-ter, del decreto legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 aprile 2009, n. 33;
- g) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240;

È ammessa la partecipazione dei soggetti di cui alla precedente lett. f) anche se non ancora costituiti. Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 66-67-68 del D.Lgs. 36/2023.

È vietato ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di operatori aderenti al contratto di rete (nel prosieguo, aggregazione di rete).

È vietato al concorrente che partecipa alla gara in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, di partecipare anche in forma individuale.

È vietato al concorrente che partecipa alla gara in aggregazione di rete, di partecipare anche in forma individuale. Gli operatori economici retisti non partecipanti alla gara possono presentare offerta, per la medesima gara, in forma singola o associata.

I consorzi stabili di cui alle precedenti lett. c) e d) sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; qualora il consorziato designato sia, a sua volta un consorzio stabile è tenuto anch'esso a indicare i consorziati per i quali concorre; a questi ultimi è vietato partecipare, in qualsiasi altra forma, alla presente gara. In caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'articolo 353 del

codice penale.

Nel caso di consorzi stabili, i consorziati designati dal consorzio per l'esecuzione del contratto non possono, a loro volta, a cascata, indicare un altro soggetto per l'esecuzione. Qualora il consorziato designato sia, a sua volta, un consorzio stabile, quest'ultimo indicherà in gara il consorziato esecutore.

Le aggregazioni di rete (rete di imprese, rete di professionisti o rete mista) rispettano la disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei in quanto compatibile. In particolare:

- **nel caso in cui la rete sia dotata di organo comune con potere di rappresentanza e soggettività giuridica (cd. rete - soggetto)**, ai sensi dell'art. 3, comma 4-quater, del D.L. 10 febbraio 2009, n. 5, l'aggregazione partecipa a mezzo dell'organo comune, che assumerà il ruolo della mandataria, qualora in possesso dei relativi requisiti. L'organo comune potrà indicare anche solo alcuni operatori economici tra i retisti per la partecipazione alla gara ma dovrà obbligatoriamente far parte di questi;
- **nel caso in cui la rete sia dotata di organo comune con potere di rappresentanza ma priva di soggettività giuridica (cd. rete-contratto)**, ai sensi dell'art. 3, comma 4-ter, del D.L. 10 febbraio 2009, n. 5, l'aggregazione partecipa a mezzo dell'organo comune, che assumerà il ruolo della mandataria, qualora in possesso dei requisiti previsti per la mandataria e qualora il contratto di rete rechi mandato allo stesso a presentare domanda di partecipazione o offerta per determinate tipologie di procedure di gara. L'organo comune potrà indicare anche solo alcuni operatori economici tra i retisti per la partecipazione alla gara ma dovrà obbligatoriamente far parte di questi;
- **nel caso in cui la rete sia dotata di organo comune privo di potere di rappresentanza ovvero sia sprovvista di organo comune, oppure se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione**, ai sensi dell'art. 3, comma 4-ter, del D.L. 10 febbraio 2009, n. 5, l'aggregazione partecipa nella forma del raggruppamento costituito o costituendo, con applicazione integrale delle relative regole (cfr. determinazione ANAC n. 3 del 23 aprile 2013).

Per tutte le tipologie di rete, la partecipazione congiunta alle gare deve risultare individuata nel contratto di rete come uno degli scopi strategici inclusi nel programma comune, mentre la durata dello stesso dovrà essere commisurata ai tempi del contratto di locazione (cfr. determinazione ANAC citata).

Il ruolo di mandante/mandataria di un raggruppamento temporaneo può essere assunto anche da un consorzio stabile ovvero da una sub-associazione, nelle forme di un consorzio ordinario costituito oppure di un'aggregazione di rete.

A tal fine, se la rete è dotata di organo comune con potere di rappresentanza (con o senza soggettività giuridica), tale organo assumerà la veste di mandataria della sub-associazione; se, invece, la rete è dotata di organo comune privo del potere di rappresentanza o è sprovvista di organo comune, il ruolo di mandataria della sub-associazione è conferito dagli operatori economici retisti partecipanti alla gara, mediante mandato ai sensi dell'art. 68 del D.Lgs. 36/2023, dando evidenza della ripartizione delle quote di partecipazione.

Per gli operatori economici ammessi al concordato preventivo con continuità aziendale di cui all'art. 186 bis del R.D. 16 marzo 1942, n. 267:

- ai sensi dell'art. 186 bis, comma 6, del R.D. 267/1942, fermo quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo, l'impresa in concordato può concorrere anche riunita in raggruppamento temporaneo di imprese, purché non rivesta la qualità di mandataria e sempre che le altre imprese

aderenti al raggruppamento non siano assoggettate ad una procedura concorsuale. In tal caso la dichiarazione di cui al quarto comma, lettera b), può provenire anche da un operatore facente parte del raggruppamento.

REQUISITI DI IDONEITÀ

Ai fini della partecipazione alla procedura in oggetto i concorrenti devono possedere i seguenti requisiti di idoneità:

- non avere liti pendenti, contenziosi legali o debiti con amministrazioni pubbliche;
- non aver subito pronunce di decadenza o revoche di locazioni/concessioni ad opera del Comune di Pavone Canavese per fatti addebitabili al concorrente stesso;
- svolgere attività in ambito extralberghiero, così come definite nel Capitolato tecnico allegato al presente Bando.

Tutti i concorrenti devono possedere i requisiti di ordine generale previsti agli art. 94, 95, 96 e 98 del D. Lgs. 36/2023.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del concorrente assicurare la fedeltà della traduzione.

L'accertamento dell'assenza delle cause di esclusione e del possesso dei requisiti, comporta:

1. l'identificazione del concorrente, con l'indicazione del rapporto giuridico intercorrente tra le persone fisiche indicate e il candidato stesso;
2. che i soggetti indicati nell'articolo 65 del D.Lgs. 36/2023 non rientrino in alcuno dei casi di sussistenza delle cause di esclusione di cui agli art. 94, 95, 96 e 98 del D.Lgs. 36/2023, nonché di qualsiasi altra situazione prevista dalla legge come causa di esclusione da gare d'appalto o come causa ostativa alla conclusione di contratti con la Pubblica Amministrazione;
3. l'assenza di partecipazione plurima da parte dei soggetti indicati nell'articolo 65 del D.Lgs. 36/2023 ovvero che alla stessa procedura non presentino la partecipazione all'offerta contemporaneamente e a qualunque titolo in più di un raggruppamento temporaneo ovvero singolarmente e quale componente di un raggruppamento temporaneo o di un consorzio stabile;
4. l'assenza delle cause di incompatibilità di cui all'articolo 16 del D.Lgs. 36/2023.

Art. 12 - BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA (DICHIARAZIONI E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA)

Nella **BUSTA A – documentazione amministrativa** il concorrente dovrà inserire le dichiarazioni e la documentazione amministrativa richieste per partecipare alla gara, come di seguito specificato.

1. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA	Istanza di partecipazione
MODALITÀ	<u>sottoscritto</u> dal soggetto titolato a rappresentare il concorrente e con

DI PRESENTAZIONE	marca da bollo € 16,00.=
------------------	--------------------------

La dichiarazione dovrà essere resa dal concorrente selezionando la forma di partecipazione e compilando successivamente le relative sezioni.

1bis. DOCUMENTAZIONE EVENTUALE	Procura generale o nomina ad una carica speciale
---	---

Qualora i poteri del sottoscrittore non risultino dal certificato della C.C.I.A.A. (esempi: procura non iscritta nel certificato; nomina ad una carica sociale con attribuzione di poteri di rappresentanza non ancora riportata nel certificato), il concorrente dovrà produrre:

- in caso di procura generale o speciale: copia della procura notarile;
- in caso di nomina ad una carica sociale: copia del verbale della delibera dell'Organo sociale preposto.

2. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA	Documenti integrativi
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	<u>patto integrità</u> (modello allegato) <u>informativa privacy</u> (modello allegato) <u>sottoscritti</u> dal soggetto titolato a rappresentare il concorrente

La dichiarazione dovrà essere resa dal concorrente compilando le sezioni presenti nel documento.

3. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA	Formulario DGUE
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	<u>sottoscritto</u> dal soggetto titolato a rappresentare il concorrente

Il documento dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante del concorrente ovvero da altro soggetto in grado di impegnare validamente il concorrente stesso.

Il DGUE è presentato, oltre che dal concorrente singolo, da ciascuno dei seguenti soggetti:

- nel caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, GEIE, da ciascuno degli operatori economici che partecipano alla procedura in forma congiunta;
- nel caso di aggregazione di rete, dall'organo comune, ove presente, e da tutti retisti partecipanti;
- nel caso di consorzi stabili, dal consorzio e dai consorziati per conto dei quali il consorzio concorre;

In caso di incorporazione, fusione societaria o cessione d'azienda, le dichiarazioni di cui agli artt. 94, 95, 96 e 98 e 5, lett. l) del D.Lgs. 36/2023, devono riferirsi anche ai soggetti di cui agli artt. 94, 95, 96 e 98 del D.Lgs. 36/2023 che hanno operato presso la società incorporata, fusasi o che ha ceduto l'azienda nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara.

Si precisa che il DGUE dovrà contenere anche le seguenti informazioni:

a) dichiarazione in ordine all'ottemperamento degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse

o dei contributi previdenziali non definitivamente accertati;

b) dichiarazione in ordine all'eventuale intenzione di ricorrere all'istituto dell'avvalimento;

c) la dichiarazione in ordine ai motivi di esclusione parte III dovrà riferirsi anche a decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di Procedura penale;

d) indicazione di tutti i provvedimenti astrattamente idonei a rientrare nella definizione di "gravi illeciti professionali"; ai fini della compilazione del relativo riquadro l'operatore economico dovrà tenere conto delle indicazioni delle Linee Guida n. 6 dell'A.N.AC. recanti "Indicazione dei mezzi di prova adeguati e delle carenze nell'esecuzione di un precedente contratto di appalto che possano considerarsi significative per la dimostrazione delle circostanze di esclusione di cui all'artt. 94-95-96-98 – allegato II.10 del D.Lgs. 36/2023".

e) **Nella parte III del DGUE è necessario dichiarare il possesso dei requisiti di cui all'art. all'artt. 94-95-96-98 – allegato II.10 del D.Lgs. 36/2023**, con riferimento a tutti i soggetti indicati al comma 3 del medesimo articolo, da individuarsi come segue:

- Impresa individuale: titolare;
- Società in nome collettivo: socio;
- Società in accomandita semplice: soci accomandatari;
- Altri tipi di società: i membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli istitori e i procuratori generali dei membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti dei poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiore a quattro, se si tratta di altro tipo di società o di consorzio. Se la società ha due soci ciascuno in possesso del 50% della partecipazione azionaria, le dichiarazioni devono essere rese da entrambi i soci persone fisiche.

Nelle Società con sistema di amministrazione tradizionale (artt. 2380- bis e ss. Codice civile) e monistico (art. 2409 – sexiesdecies cp. 1 Codice civile) il requisito deve essere verificato sui membri del C.d.A. cui sia stata conferita la legale rappresentanza (Presidente del Consiglio di Amministrazione, Amministratore Unico, Amministratori delegati anche se titolari di una delega limitata a determinate attività ma che per tali attività conferisca poteri di rappresentanza); nonché sui membri del Collegio sindacale per le Società di amministrazione tradizionale e sui membri del comitato per il controllo sulla gestione nelle Società con sistema di amministrazione monistico.

Nelle Società con sistema di amministrazione dualistico (artt. 2409 – octies e ss. Codice civile) il requisito va verificato sui membri del Consiglio di gestione e sui membri del Consiglio di sorveglianza.

Tra i “soggetti muniti di poteri di rappresentanza” rientrano i procuratori dotati di poteri così ampi e riferiti ad una pluralità di oggetti così che, per sommatoria, possano configurarsi omologhi se non di spessore superiore a quelli che lo statuto assegna agli amministratori. Tra i soggetti muniti di poteri di direzione rientrano, invece, i dipendenti o i professionisti ai quali siano stati conferiti significativi poteri di direzione e gestione dell’impresa e tra i soggetti muniti di poteri di controllo il revisore contabile e l’Organismo di Vigilanza di cui all’art. 6 del D.Lgs. n. 231/2001 cui sia affidato il compito di vigilare sul funzionamento e sull’osservanza dei modelli di organizzazione e di gestione idonei a prevenire reati.

In caso di affidamento del controllo contabile a una Società di revisione, la verifica del possesso del requisito di cui all’artt. 94-95-96-98 – allegato II.10 del D.Lgs. 36/2023, non deve essere condotta sui membri degli organi sociali della Società di revisione, trattandosi di Soggetto giuridico distinto dall’operatore economico concorrente cui vanno riferite le cause di esclusione.

Il legale rappresentante dell’operatore economico dovrà indicare la banca dati ufficiale o il pubblico registro o la competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura presso i quali ricavare i dati identificativi dei soggetti come sopra individuati, aggiornati alla data di presentazione dell’offerta.

4. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA	Dichiarazione complementare al DGUE redatta utilizzando modello
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	Documento <u>sottoscritto</u> dal soggetto titolato a rappresentare il concorrente (incompatibilità – assenza conflitto interessi)

Il documento dovrà essere sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante del concorrente ovvero da altro soggetto in grado di impegnare validamente il concorrente stesso:

- nel caso di professionista singolo, dal professionista;
- nel caso di studio associato, da tutti gli associati o dal rappresentante munito di idonei poteri;
- nel caso di società o consorzi, dal legale rappresentante

In caso di concorrenti che si presentano in forma plurisoggettiva (RTI/Consorzio di varia natura/GEIE/rete) la dichiarazione complementare al DGUE deve essere presentata e sottoscritta:

- nel caso di operatori economici con le forme previste ai sensi dell’art. 65 del D.Lgs. 36/2023, per ciascuno degli operatori economici partecipanti è presentato un DGUE distinto;
- nel caso di partecipazione dei consorzi di cui all’art. 67 del D.Lgs. 36/2023, il DGUE è compilato separatamente dal consorzio e dalle consorziate esecutrici ivi indicate.

Si precisa che la dichiarazione complementare al DGUE dovrà contenere anche la seguente informazione: nel caso in cui le condanne per i reati agli artt. 94, 95, 96 e 98, si riferiscano a soggetti cessati dalla carica, è necessario indicare le misure di autodisciplina adottate, da parte dell’operatore economico, atte a dimostrare che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata.

In caso di impresa ammessa a concordato con continuità aziendale l’operatore economico dovrà

indicare gli estremi dell'autorizzazione.

5. DOCUMENTAZIONE EVENTUALE	Documentazione per concorrenti con idoneità plurisoggettiva costituiti e consorzi
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	a del documento

Di seguito la documentazione che deve essere presentata dai concorrenti con idoneità plurisoggettiva già costituiti e consorzi:

- consorzi stabili: atto costitutivo e statuto del consorzio con indicazione delle imprese consorziate;

- raggruppamenti temporanei già costituiti: mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza

conferito alla mandataria di cui all'art. 68 e allegato II.12 del D.Lgs. 36/2023;

- consorzio ordinario già costituito: atto costitutivo e statuto del consorzio con indicazione del soggetto designato quale capogruppo;

- aggregazione di imprese aderenti al contratto di rete: contratto di rete, redatto per atto pubblico o scrittura privata o mandato collettivo speciale irrevocabile con rappresentanza di cui all'art. 68 e allegato II.12 del D.Lgs. 36/2023 conferito all'Impresa mandataria o all'Organo comune.

6. DOCUMENTAZIONE EVENTUALE	Documentazione da produrre nel caso di avalimento
	1) Formulario DGUE compilato dall'impresa ausiliaria con le informazioni pertinenti richieste nella sezione C della Parte II; 2) Dichiarazione modello– Dichiarazione complementare al DGUE; 3) Contratto in virtù del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata dell'appalto.
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	1), 2) Documento <u>sottoscritto</u> dal soggetto titolato a rappresentare l'impresa ausiliaria. 4) Documento firmato da entrambe le parti contraenti o copia del documento.

Ai fini della partecipazione alla gara, ai sensi dell'art. 104 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., l'operatore economico, singolo o associato, può dimostrare il possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale di cui all'art. 100 e allegati II.11 e II.12 del D.Lgs. 36/2023

avvalendosi dei requisiti di altri soggetti, anche partecipanti al raggruppamento.

Non è consentito l'avvalimento per la dimostrazione dei requisiti generali e di idoneità professionale.

In caso di avvalimento gli operatori economici, oltre ad allegare il DGUE e la dichiarazione complementare al DGUE, dovranno allegare anche la documentazione di cui all'art. 104 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. di seguito elencata:

- la dichiarazione sottoscritta dall'impresa ausiliaria, con cui la stessa si obbliga verso il concorrente e verso il Comune di Pavone a mettere a disposizione per tutta la durata dell'affidamento le risorse necessarie di cui è carente il concorrente;
- la dichiarazione sottoscritta dall'impresa ausiliaria, con cui la stessa attesta di non partecipare alla gara, né in forma singola, né in forma associata o consorziata, né in qualità di ausiliario di un altro concorrente;
- il contratto in virtù del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata dell'appalto.

Si precisa che i contratti di avvalimento, a pena di nullità, devono riportare la specificazione dei requisiti forniti e delle risorse messe a disposizione dall'impresa ausiliaria.

7. DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA	Dichiarazione di avvenuto sopralluogo secondo il modello Allegato 5
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	Copia del documento

Deve essere inserita la copia della Dichiarazione che sarà sottoscritta anche dal Comune di Pavone il giorno in cui sarà effettuato il sopralluogo, a conferma dello stesso, compilata secondo quanto indicato all'Art. 2 del presente Bando.

Art. 13 - SUBLOCAZIONE - CESSIONE

È fatto divieto alla Locatario di cedere, sub-locare, sub-concedere o dare a qualsiasi titolo in godimento a terzi i locali di cui trattasi, pena la risoluzione del contratto per inadempimento, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 36 della L. 392/1978 e s.m.i.

L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa di immediata risoluzione del contratto.

Art. 14 - BUSTA B - OFFERTA TECNICA (massimo 80 punti)

La mancata presentazione dell'offerta tecnica relativa ai criteri A - B - C e D di seguito esplicitati non costituisce causa di esclusione dalla procedura di gara ma comporta automaticamente e tassativamente la valutazione pari a 0 (zero) punti per lo specifico elemento ponderale.

L'offerta tecnica non dovrà recare, a pena di esclusione, alcun riferimento al prezzo offerto ovvero agli elementi che consentano di desumere l'offerta economica.

L'offerta tecnica costituirà parte integrante e sostanziale del contratto di locazione che verrà

sottoscritto: conseguentemente le indicazioni e descrizioni contenute nel presente Bando dovranno intendersi automaticamente sostituite con quelle offerte dal concorrente aggiudicatario.

Il proponente, presentando l'offerta, conferma di averla valutata e ritenuta congrua, idonea e remunerativa nel suo complesso.

Modalità operative

Nella **BUSTA B – offerta tecnica** dovrà essere inserita la documentazione per la presentazione dell'offerta relativa ai criteri di valutazione dell'offerta tecnica di seguito precisati.

1. DOCUMENTAZIONE EVENTUALE	Criterio A – “Piano economico-finanziario” Punteggio massimo 10 punti
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	Documento <u>sottoscritto</u> dal soggetto titolato a rappresentare il concorrente

Il criterio di cui sopra sarà oggetto di valutazione sulla scorta degli elementi indicati all'art. 17.2 del presente bando

Il concorrente, al fine di ottenere un punteggio per il criterio di valutazione A “Piano economico finanziario”, dovrà allegare una relazione firmata dal soggetto titolato a rappresentare il concorrente, nella quale venga dimostrato l'equilibrio economico finanziario per i sei anni di locazione e quindi la sostenibilità della stessa, basato su di una attenta analisi dello stato dei luoghi, delle voci di costo comprese le migliori proposte, dei flussi attivi di gestione e di quant'altro incida su una corretta conduzione della Casa per Ferie / Ostello.

Tale relazione deve essere composta da un numero massimo di **tre** facciate complessive, numerate, in fogli formato A4, con scrittura in carattere Arial, tipo “normale” e dimensione “11”, interlinea singola e un numero massimo di **tre** facciate in fogli formato A3 per eventuali planimetrie, disegni, particolari costruttivi, grafici e tabelle, utili ad illustrare i servizi svolti.KN

2. DOCUMENTAZIONE EVENTUALE	Criterio B – “Esperienza specifica - Curriculum” Punteggio massimo 10 punti
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	Documento <u>sottoscritto</u> dal soggetto titolato a rappresentare il concorrente

Il criterio di cui sopra sarà oggetto di valutazione sulla scorta degli elementi indicati all'art. 17.2 del presente bando

Il concorrente, al fine di ottenere un punteggio per il criterio di valutazione B “Esperienza specifica - Curriculum”, dovrà allegare una relazione firmata dal soggetto titolato a rappresentare il concorrente, nella quale viene riportato il Curriculum Vitae del concorrente e ogni documentazione comprovante esperienze professionali strettamente legate alle attività extralberghiere, finalizzate a contribuire allo sviluppo turistico del territorio.

Tale relazione deve essere composta da un numero massimo di **tre** facciate complessive,

numerate, in fogli formato A4, con scrittura in carattere Arial, tipo “normale” e dimensione “11”, interlinea singola e un numero massimo di **tre** facciate in fogli formato A3 per eventuali immagini, particolari, grafici e tabelle, utili ad illustrare i servizi svolti.

3. DOCUMENTAZIONE EVENTUALE	Criterio C – “Progetto di promozione turistica della struttura e delle attività e servizi integrativi” Punteggio massimo 30 punti
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	Documento <u>sottoscritto</u> dal soggetto titolato a rappresentare il concorrente

Il criterio di cui sopra sarà oggetto di valutazione sulla scorta degli elementi indicati all’art. 17.2 del presente bando

Il concorrente, al fine di ottenere un punteggio per il criterio di valutazione C “**Progetto di promozione turistica della struttura e delle attività e servizi integrativi**”, dovrà allegare una relazione firmata dal soggetto titolato a rappresentare il concorrente, nella quale vengono riportate l’eventuale inserimento della Casa per Ferie / Ostello nell’ambito della promozione turistica del territorio (verrà valutata la fondatezza e credibilità del progetto proposto, il programma di promozione e la sinergia con le altre strutture anche culturali / turistiche / sportive del Comune di Pavone e dei territori limitrofi) e la fruizione dei locali e il soggiorno nella struttura da parte di gruppi, associazioni con previsione di agevolazione.

Tale relazione deve essere composta da un numero massimo di **tre** facciate complessive, numerate, in fogli formato A4, con scrittura in carattere Arial, tipo “normale” e dimensione “11”, interlinea singola e un numero massimo di **tre** facciate in fogli formato A3 per eventuali immagini, particolari, grafici e tabelle, utili ad illustrare i servizi svolti.

4. DOCUMENTAZIONE EVENTUALE	Criterio D – “Fornitura arredi e sistemazione dei locali” Punteggio massimo 30 punti
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	Documento <u>sottoscritto</u> dal soggetto titolato a rappresentare il concorrente

Il criterio di cui sopra sarà oggetto di valutazione sulla scorta degli elementi indicati all’art. 17.2 del presente bando

Il concorrente, al fine di ottenere un punteggio per il criterio di valutazione D “**Fornitura arredi e sistemazione dei locali**”, dovrà allegare una relazione firmata dal soggetto titolato a rappresentare il concorrente, nella quale vengono riportati gli arredi che verranno acquistati e le manutenzioni o le modifiche edili che si intendono realizzare.

Tale relazione deve essere composta da un numero massimo di **tre** facciate complessive, numerate, in fogli formato A4, con scrittura in carattere Arial, tipo “normale” e dimensione “11”, interlinea singola e un numero massimo di **tre** facciate in fogli formato A3 per eventuali immagini, particolari, grafici e tabelle, utili ad illustrare i servizi svolti.

Il concorrente allega anche una copia firmata della relazione tecnica adeguatamente oscurata nelle parti ritenute costituenti segreti tecnici e commerciali. Resta ferma, la facoltà della stazione appaltante di valutare la fondatezza delle motivazioni addotte e di chiedere al concorrente di dimostrare la tangibile sussistenza di eventuali segreti tecnici e commerciali.

AVVERTENZE

Tutte le relazioni e/o le dichiarazioni da inserire nella Busta B – Offerta Tecnica **dovranno essere sottoscritte** dal legale rappresentante del concorrente ovvero da altro soggetto in grado di impegnare validamente il concorrente stesso.

Art. 15 - BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA (massimo 20 punti)

Il concorrente, all'interno della **BUSTA C - Busta Economica**, dovrà inserire il rialzo offerto sul canone annuale di locazione posto a base di gara, **a pena di esclusione**, come di seguito indicato.

5. OFFERTA OBBLIGATORIA	Criterio E - "Rialzo sul canone annuale di locazione posto a base di gara" Punteggio massimo 20 punti
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE	sottoscritto dal soggetto titolato a rappresentare il concorrente e con marca da bollo di €. 16,00.=

Il concorrente dovrà inserire, **a pena di esclusione**, all'interno della busta economica, l'allegato di cui sopra riportante il rialzo sul canone annuale di locazione posto a base di gara.

Il corrispettivo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere. In caso di incongruenza tra il valore in cifre e quello in lettere, verrà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.72, comma 2, del Regolamento Contabilità generale dello Stato (R.D. 827/1924).

Il modello di cui al presente punto deve essere sottoscritto da persona abilitata ad impegnare il concorrente, con firma leggibile e per esteso.

Le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o comunque non conformi allo schema sono escluse dalla gara.

Sono ammesse esclusivamente offerte migliorative (al rialzo) sul canone annuale. Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto all'importo base e tale evenienza è considerata causa di esclusione dalla procedura di gara.

Non è consentita la presentazione di offerte parziali, limitate ad una sola o più parti di quanto previsto dai documenti di gara. Tale circostanza sarà pertanto motivo di esclusione dell'offerta la quale deve riguardare la totalità di quanto richiesto negli articoli precedenti.

AVVERTENZE

L'allegato da inserire nella Busta C – Offerta Economica **dovrà essere sottoscritto** dal legale rappresentante del concorrente ovvero da altro soggetto in grado di impegnare validamente il

concorrente stesso.

Art. 16 - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto verrà affidato con il criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** con riferimento ai criteri e ai punteggi di ponderazione riportati nella seguente tabella:

	CRITERI DI VALUTAZIONE	Punteggi
A	Piano economico-finanziario	10
B	Esperienza specifica	10
C	Progetto di promozione turistica della struttura e delle attività e servizi integrativi	30
D	Fornitura arredi e sistemazione dei locali	30
E	Rialzo sul canone annuale di locazione posto a base di gara	20
TOTALE PUNTEGGIO		100

Le operazioni di gara verranno svolte in tornate successive.

Il Comune di Pavone comunicherà le date per lo svolgimento delle operazioni di gara, ad eccezione delle sedute riservate per la valutazione dell'offerta tecnica, su espressa richiesta dei singoli partecipanti mediante pubblicazione sul sito internet istituzionale.

Il controllo della documentazione amministrativa sarà svolto dal RUP, dal Seggio di gara o da apposito ufficio a ciò preposto con le modalità di seguito indicate.

Nella prima seduta il RUP o il Seggio o l'ufficio a ciò preposto, procederà alla ricognizione dei "pliche" pervenuti entro i termini previsti. Si passerà quindi all'esame della documentazione relativa alla qualificazione dei candidati contenuta nella "Busta Amministrativa", procedendo a una immediata valutazione circa il possesso dei requisiti soggettivi dei concorrenti al fine della loro ammissione alla gara. Qualora il soggetto titolato al controllo della documentazione amministrativa verifichi carenze di qualsiasi elemento formale, lo stesso, ai sensi e nei limiti di cui all'art. 100 – allegati II.11 – II.12 del D.Lgs 36/2023, potrà invitare il concorrente a regolarizzare, completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto della documentazione contenuta nella "Busta Amministrativa", assegnando un termine perentorio.

In tal caso, il RUP, il seggio di gara o l'ufficio preposto dichiarerà chiusa la seduta aggiornando la stessa ad una nuova data.

A conclusione dell'esito della verifica della documentazione attestante l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'artt. 94-95-96-98, il Comune di Pavone provvederà alle comunicazioni previste dalla normativa vigente in merito alle esclusioni e alle ammissioni nell'ambito della procedura di locazione.

A seguire, in sedute riservate, la Commissione giudicatrice, nominata ai sensi degli artt. 51-93 del D.Lgs. 36/2023 esaminerà le offerte tecniche medesime e attribuirà i punteggi relativi con il metodo di cui al successivo articolo 10.

In successiva seduta la Commissione procederà alla lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche, all'apertura della Busta Economica di ciascun concorrente ammesso alla gara, contenente l'offerta economica, e, data lettura dei rialzi, alla determinazione dell'offerta economica più vantaggiosa applicando i criteri di cui al successivo articolo 17.2.

La Commissione è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti.

Art.17 - METODO DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE

17.1 Il **calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa** verrà effettuato mediante applicazione del metodo aggregativo-compensatore, di attuazione del D.Lgs. 36/2023 recante "offerta economicamente più vantaggiosa" approvate dal Consiglio dell'autorità Nazionale Anti corruzione con delibera n. 1005 del 21 settembre 2016 e aggiornate al D.Lgs. 56/2017 con Delibera del Consiglio n.424 del 2 maggio 2018 con la seguente formula:

$$P_i = \sum [W_i * V_{ai}] / n$$

dove:

P_i = Punteggio dell'offerta i-esima n = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

V_{ai} = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno.

Il coefficiente V_{ai} pari a 0 (zero) in corrispondenza della prestazione minima possibile e pari a 1 (uno) in corrispondenza della prestazione massima offerta.

Il punteggio per ciascun criterio di valutazione e per la successiva riparametrazione sarà arrotondato alla terza cifra decimale. Eventuali arrotondamenti del terzo decimale dovranno essere di tipo matematico: se il quarto decimale è inferiore a 5 (cinque) si arrotonda per difetto, se invece è uguale o superiore a 5 (cinque) si arrotonda per eccesso.

L'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa verrà effettuata sommando i punteggi ottenuti in ogni elemento dal singolo concorrente.

Si informa che, ove la Commissione dovesse riscontrare all'interno dell'offerta elementi di incongruenza con la documentazione presentata o di non rispondenza alle norme così come espressamente richiesto dalla presente lettera di invito e dichiarato dal concorrente, tali mancanze e/o carenze non daranno luogo né a richieste di chiarimento e/o implementazione degli atti prodotti, né all'esclusione del concorrente, ma solamente alla penalizzazione della valutazione, rimanendo l'obbligo per lo stesso, nel caso risultasse aggiudicatario, dell'attuazione di quanto

previsto dalla documentazione a base di gara.

La gara sarà aggiudicata al concorrente la cui offerta avrà ottenuto il punteggio totale più alto. Nel caso di più offerte che riportino un punteggio complessivo uguale, l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio in relazione all'offerta tecnica.

Al permanere della parità, si procederà all'individuazione dell'aggiudicatario mediante sorteggio pubblico.

La Commissione giudicatrice, nella valutazione di ogni criterio e/o sub criterio e relativa attribuzione dei coefficienti *Vai* terrà conto dei criteri motivazionali di seguito indicati per ciascun criterio di valutazione.

17.2– VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Una volta attribuiti, per ciascun offerente, i coefficienti **Vai** relativi all'offerta tecnica, si dovrà applicare – singolarmente per ogni concorrente – **la formula** innanzi riportata, usufruendone per i soli parametri di tipo tecnico, pervenendo pertanto ad un punteggio complessivo che per ciascuna offerta tecnica potrà variare tra 0 e 80.

Per quanto riguarda la determinazione dei coefficienti **Vai** si procederà come di seguito indicato:

- ciascun commissario attribuirà per ciascuno dei fattori dei criteri di valutazione (A- B -etc.) un coefficiente compreso **tra 0 e 1**; **Le ragioni di tale attribuzione dovranno essere adeguatamente motivate e la motivazione dovrà essere collegata ai criteri presenti nel bando.**

Ciascun commissario, a proprio insindacabile giudizio, valuterà le offerte attribuendo il coefficiente sulla base della seguente scala di valutazione:

Descrizione	Coefficiente
Il requisito è trattato in modo completamente esauriente e quanto proposto risponde in modo assolutamente migliorativo alle attese	1
Il requisito è trattato in modo esauriente e quanto proposto risponde pienamente alle attese	0,75
Il requisito è trattato in modo accettabile e quanto proposto risponde in misura soddisfacente alle attese	0,50
Il requisito è trattato in modo appena sufficiente e quanto proposto è appena adeguato alle attese	0,25
Assolutamente non adeguato	0

- successivamente sarà effettuata la media dei coefficienti espressi dai singoli commissari per ciascuno dei fattori dei sub-elementi di valutazione di ciascuna offerta;
- si procederà poi a **trasformare la media** dei coefficienti attribuiti da parte di tutti i commissari a ciascun fattore dei sub-elementi di valutazione di ciascuna offerta in coefficienti definitivi, riportando ad **1** la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie

provvisorie prima calcolate e determinando il singolo coefficiente **Vi(a) (prima riparametrazione)**;

- si precisa che la Riparametrazione verrà effettuata con riferimento ai singoli fattori dei sub-elementi di valutazione, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo;
- successivamente i coefficienti medi riparametrati relativi a ciascun fattore dei sub-elementi di valutazione come sopra calcolati verranno moltiplicati per il peso previsto per ciascuno dei suddetti fattori dei sub-elementi di valutazione;
- all'offerente che avrà ottenuto la media di 1, sarà attribuito il punteggio massimo previsto per ciascuno dei fattori dei sub-elementi di valutazione in esame; agli altri concorrenti il punteggio sarà attribuito proporzionalmente.
- successivamente, applicando la formula verrà calcolato il punteggio (componente tecnica dell'offerta)

complessivo relativo alle offerte presentate.

- infine, se nessuna offerta avrà raggiunto il punteggio massimo (i.e. 80) si procederà con la **riparametrazione** riportando a 80 il punteggio più alto e riproporzionando di conseguenza i punteggi attribuiti a tutti i concorrenti (Consiglio di Stato sez. III 16/3/2016 n. 1048).

Nella definizione dei coefficienti si terrà conto di due cifre decimali dopo la virgola, con arrotondamento del secondo decimale all'unità superiore se il terzo decimale è maggiore o uguale a cinque, ovvero all'unità inferiore se il terzo decimale è inferiore a cinque. La sommatoria, in relazione a tutti i sub- elementi di valutazione, dei punteggi (ottenuti dai prodotti dei coefficienti *Via* per i relativi pesi), determinerà il punteggio complessivamente conseguito da ciascun concorrente in relazione all'offerta tecnica.

17.3– VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

CRITERIO E – “Rialzo sul canone annuale di locazione posto a base di gara” – punteggio massimo 20 punti.

L'attribuzione del coefficiente per il suddetto criterio, relativo al rialzo sul canone annuale di locazione posto a base di gara, sarà effettuata con l'applicazione della seguente formula, fermo ed impregiudicato il rialzo proposto dai concorrenti che risulterà vincolante contrattualmente per gli stessi:

$$P_i = P_{\max} \times (A_i / A_{\max})$$

dove:

P_i = Punteggio attribuito al concorrente i-esimo

$P_{\max}$ = punteggio massimo

A_i = Valore offerta (rialzo) del concorrente i-esimo

$A_{\max}$ = Valore offerta (rialzo) più conveniente

17.4 RIPARAMETRAZIONE DEI PUNTEGGI ASSEGNATI

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato. La c.d. “riparametrizzazione” si applica ai criteri di natura qualitativa nonché a quei criteri di natura quantitativa, la cui formula non consenta la distribuzione del punteggio massimo. Il Comune di Pavone procederà ad assegnare al concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto su un singolo criterio il massimo punteggio previsto per lo stesso e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

Art. 18 - GARANZIA DEFINITIVA

A garanzia delle obbligazioni che saranno contenute nel contratto, il concorrente aggiudicatario dovrà costituire una garanzia definitiva, a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all’art. 117 del D.Lgs. 36/2023, pari al 10% dell’importo di contratto, tenendo altresì conto di quanto disposto al comma 1 del citato articolo. Alla garanzia si applicano le riduzioni previste dall’art. 117 per la garanzia definitiva. La fideiussione deve essere conforme agli schemi tipo di cui all’art. 110.

La garanzia fideiussoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune di Pavone nonché la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957, co. 2 del codice civile.

La Locatario ha l’obbligo di reintegrare la cauzione per gli importi di cui il Comune di Pavone abbia dovuto eventualmente avvalersi durante l’esecuzione del contratto.

ART. 19 - AGGIUDICAZIONE

La proposta di aggiudicazione è formulata dalla Commissione giudicatrice in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta. Con tale adempimento la Commissione chiude le operazioni di gara e trasmette al RUP tutti gli atti e documenti ai fini dei successivi adempimenti.

L’Amministrazione procede all’aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato l’offerta risultata idonea ed economicamente più vantaggiosa.

L’affidamento è condizionato alla verifica dei requisiti di partecipazione dell’aggiudicatario ai sensi degli art. 94-95-96-98 del D.Lgs. 36/2023, all’inesistenza a carico dell’aggiudicatario stesso delle cause di divieto a concludere contratti previste dalle normative vigenti.

La stipulazione del contratto è comunque subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia tenuto conto di quanto disposto dall’art. 3 del decreto- legge 16 luglio 2020 n. 76.

Il contratto di locazione non conterrà la clausola compromissoria di cui all’art. 213 del D.Lgs. 36/2023.

La locazione può avere inizio solo dopo che il relativo contratto è divenuto efficace, salvo che il Comune di Pavone ne chieda l’inizio anticipato, nei modi previsti dall’art. 18 del D.Lgs. 36/2023.

Art. 20 - STIPULA DEL CONTRATTO

Ad intervenuta adozione della determinazione di aggiudicazione, nel rispetto dei termini di legge, si procederà alla stipula del contratto di locazione.

Alla comunicazione dell'aggiudicazione, il Locatario è tenuta a produrre, con immediatezza e senza ritardo, la garanzia definitiva nella misura e nei modi previsti, ai sensi dell'art. 117 D.Lgs. 36/2023

Tutte le spese contrattuali - bolli, imposta di registro - sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario, senza diritto di rivalsa, anche in deroga alla L. 392/1978 e s.m.i.

Si avvisa che, nell'ipotesi di mancata presentazione della documentazione richiesta ai fini del contratto nonché nell'ipotesi in cui dalle verifiche effettuate il soggetto aggiudicatario non risulti in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla presente gara, si procederà alla decadenza dell'aggiudicazione che fino a tale momento deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa.

Nel caso in cui l'operatore economico non stipuli e/o non versi le spese inerenti al contratto nel termine fissato, decade automaticamente dall'aggiudicazione e il rapporto obbligatorio verrà scisso con comunicazione scritta del Comune di Pavone, che le porrà a carico le eventuali ulteriori spese che dovesse affrontare per la stipulazione con altro contraente.

Si avvisa, altresì, che il venir meno dei requisiti di partecipazione dopo la stipula del contratto costituisce ipotesi di risoluzione dello stesso così come il mancato pagamento di n. 3 canoni mensili consecutivi, entro i termini stabiliti.

Ulteriori ipotesi di risoluzione o recesso dal contratto sono disciplinate dagli artt. 122 e 123 del D.Lgs. 36/2023 e dal Capitolato Tecnico.

Art. 21 - DOCUMENTI CHE REGOLANO L'AFFIDAMENTO

I documenti contrattuali che regolano i rapporti fra le parti sono:

- il presente bando di gara;
- Il Capitolato Tecnico e i suoi allegati;
- l'offerta tecnica ed economica presentata dal Locatario;
- le leggi, i regolamenti ed in genere tutte le norme, nessuna esclusa, che riguardano i lavori oggetto dell'appalto, ancorché non espressamente richiamate nel contratto e nel capitolato speciale d'appalto.

Art. 22 - PRESCRIZIONI GENERALI

Il Comune di Pavone esclude un concorrente in qualunque momento della procedura, qualora risulti che questo si trova, a causa di atti compiuti o omessi prima o nel corso della procedura, in una delle situazioni di cui agli artt. 94-95-96-98 del D.Lgs. 36/2023 fatto salvo quanto disposto dai successivi commi 7 e 8.

Ogni variazione che intervenga, anche in conseguenza di una pronuncia giurisdizionale, successivamente alla fase di ammissione, regolarizzazione o esclusione delle offerte, non rileva ai fini del calcolo di medie nella procedura, né per l'individuazione della soglia di anomalia delle offerte (art. 95 co. 15).

Si precisa che, ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. 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 e del

documento di gara unico europeo di cui all'articolo 91 del D.Lgs. 36/2023, con esclusione di quelle afferenti all'offerta tecnica ed economica, il Comune di Pavone assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci 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.

Qualora, anche a seguito di osservazioni presentate da concorrenti, emergano irregolarità, il Comune di Pavone, in via di autotutela, si riserva di correggere e/o integrare il presente Bando di Gara e altri elaborati e documenti in caso di errori o di contrasti e/o carenze rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente. Le correzioni e/o integrazioni vengono rese note a tutti i concorrenti.

Il Comune di Pavone si riserva la facoltà, mediante adeguata motivazione, di annullare e/o revocare il presente bando di gara, modificare o rinviare i termini, non aggiudicare nel caso in cui nessuna delle offerte presentate sia ritenuta idonea e/o non stipulare il contratto senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni, indennità o compensi di qualsiasi tipo, nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del Codice Civile.

Per le controversie derivanti dal contratto è competente il Foro di IVREA.

L'Amministrazione si riserva sin d'ora la facoltà ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 di effettuare eventuali controlli a campione sulla veridicità delle dichiarazioni rese dai concorrenti al fine della relativa ammissione, fermo restando che detti controlli verranno comunque effettuati sulla Locataria. In caso di fallimento della Locataria o di risoluzione del contratto o in presenza delle altre situazioni di cui all'art. 124 del D.Lgs. 36/2023, il Comune di Pavone si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla presente procedura di gara risultante dalla relativa graduatoria al fine di stipulare un nuovo contratto per l'affidamento della locazione ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. 36/2023.

Al presente affidamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 3 della L. 13.08.2010 n. 136 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, nei confronti della Locataria la quale è altresì tenuta agli obblighi in tema di clausole sociale, come da normativa vigente.

Art. 23 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali acquisiti con la presente procedura saranno trattati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679 esclusivamente per le finalità inerenti alla gara.

Titolare: del trattamento dei dati, ai sensi della Legge, è il Comune di Pavone Canavese (P.zza Municipio 1, 10018 Pavone C.se (TO); telefono: 012551445; C.F./P.I.: 01700790015) nella persona del suo legale rappresentante pro tempore.

Il responsabile della protezione dei dati (DPO) designato dal titolare ai sensi dell'art.37 del GDPR è:

- avv. Luciano Paciello - Telefono:(+39) 0114341715 - PEC:
lucianopaciello@pec.ordineavvocatorino.it .

L'interessato può esercitare i diritti riconosciuti dagli artt. dal 15 al 22 del Regolamento UE n.2016/679.

ALLEGATI AL BANDO DI GARA

Sono parte integrante del presente Bando di Gara i seguenti allegati:

- Istanza di partecipazione
- DGUE
- Dichiarazioni integrative al DGUE
- Patto integrità
- Modello privacy
- Modello Offerta Economica
- Capitolato Speciale
- Fascicolo struttura

Di tutte le ulteriori comunicazioni relative a eventuali quesiti di interesse generale, della pubblicità relativa alle sedute pubbliche di gara e a tutte le attività di valutazione delle offerte, verrà data conoscenza tramite il sito internet istituzionale del Comune di Pavone.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to Dr.ssa Maura Raise

firmato digitalmente

SOMMARIO

Art. 1 - PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.....	1
Art.2 - PRESTAZIONI OGGETTO DELLA LOCAZIONE	2
Art. 3 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	2
Art.4 - CANONE DI LOCAZIONE A BASE DI GARA	3
Art. 5 - DURATA E CONDIZIONI DEL CONTRATTO	4
Art. 6 - TERMINE DI VALIDITA' DELL'OFFERTA.....	4
Art. 7 - DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA.....	4
Art. 8 - INFORMAZIONI E CHIARIMENTI RELATIVI ALLA GARA	4
Art. 9 - PRESA VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE E SOPRALLUOGO.....	5
Art. 10 - TERMINE E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA	5
Art. 11 - CONDIZIONI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE	6
Art. 12 - BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA (DICHIARAZIONI E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA).....	8
Art. 13 - SUBLOCAZIONE - CESSIONE	13
Art. 14 - BUSTA B - OFFERTA TECNICA (massimo 80 punti).....	13
Art. 15 - BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA (massimo 20 punti)	16
Art. 16 - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE.....	17
Art.17 - METODO DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE	18
Art. 18 - GARANZIA DEFINITIVA	21
ART. 19 - AGGIUDICAZIONE	21
Art. 20 - STIPULA DEL CONTRATTO.....	21
Art. 21 - DOCUMENTI CHE REGOLANO L'AFFIDAMENTO	22
Art. 22 - PRESCRIZIONI GENERALI	22
Art. 23 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	23
ALLEGATI AL BANDO DI GARA.....	24