



COMUNE DI TERNI

DIREZIONE LAVORI PUBBLICI - MANUTENZIONI - PATRIMONIO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Numero 1000 del 11/04/2024

OGGETTO: Concessione di Valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 del bene immobile comunale, ex sede del Centro Sociale Valenza, sito a Terni in Via Ippocrate n.190, destinato ad Attrezzature di interesse comune[G2] (N.T.A. art. 124) in attuazione alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 27/11/2023 e Deliberazione di Consiglio Comunale- DUP n.111 del 22/12/2023. Approvazione bando ed impegno di spesa per pubblicazione GURI.

ESERCIZIO 2024

Imputazione della spesa di: €. 800

CAPITOLO:	700
CENTRO DI COSTO:	200
IMPEGNO:	IMP. 1811/2024
CONTO FINANZIARIO	1.03.02.99.999

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Ai sensi ed agli effetti dell'art.151 – comma 4 - del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, si esprime parere di regolarità contabile:

FAVOREVOLE

Oggetto: *Concessione di Valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – del bene immobile comunale, ex sede del Centro Sociale Valenza, sito a Terni in Via Ippocrate n.190, destinato ad Attrezzature di interesse comune[G2] (N.T.A. art. 124) in attuazione alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 27/11/2023 e Deliberazione di Consiglio Comunale- DUP n.111 del 22/12/2023. Approvazione bando ed impegno di spesa per pubblicazione GURI.*

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- Con Deliberazione di Giunta Comunale n.173 del 27/11/2023, e Deliberazione di Consiglio Comunale- DUP n.111 del 22/12/2023 si è dato mandato al dirigente della Direzione Patrimonio, di formulare lo schema di Bando Integrale di Concessione di Valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – per l'immobile di proprietà comunale, ex sede del Centro Sociale Valenza e relativa area di pertinenza, sito a Terni, in Via Ippocrate n.190, assegnandolo pertanto alla Direzione scrivente, tenuto conto che lo stato di manutenzione attuale rende necessari lavori di ripristino della funzionalità sia impiantistica che strutturale, tenuto altresì conto dei costi di gestione e mantenimento, presumibilmente sostenibili con difficoltà da soggetti del terzo settore;
- L'immobile è individuato catastalmente al Catasto Fabbricati al Foglio n. 183 particella 623. La superficie catastale del fabbricato è pari a mq 985,00, l'area ha una superficie catastale pari a mq 3.350,00 con destinazione “Zone [G2] Attrezzature di interesse comune (art. 124 delle N.T.A.)”
- In attuazione della citata Deliberazione n.173/2023, si prevedono le seguenti condizioni essenziali del bando di gara:
 - a. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
 - b. Ai sensi dell'art. 3-bis comma 5 lett. b) D.L. n. 351/2001, è ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene.
 - c. La durata della concessione viene stabilita da un minimo di anni 15 (quindici) ad un massimo di anni 50 (cinquanta).
 - d. La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.
 - e. Le condizioni generali di intervento sono il ripristino della funzionalità sia impiantistica che strutturale del fabbricato, ivi inclusi i lavori necessari e conseguenti ad un eventuale cambio di destinazione dell'immobile;
 - f. La destinazione urbanistica dell'immobile è “Zone [G2] Attrezzature di interesse comune (art. 124 delle N.T.A.)” con tutte le destinazioni previste all'art.124 delle NTA del vigente PRG, già deliberate dal Consiglio Comunale, giusta D.C.C. n. 111 del 22/12/2023, al fine di ampliare il numero dei potenziali operatori economici che dovranno anche sostenere gli oneri di trasformazione;
 - g. E' previsto un canone di concessione a base d'asta pari ad €/mq 1,00 mese oltre IVA (corrispondente per l'intera superficie utile ad € 880,00 mese oltre IVA);

- h. L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione;
 - i. Gli Interventi dovranno concludersi entro 48 (quarantotto) mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, – o, se inferiore al suddetto termine - secondo la tempistica indicata nella proposta progettuale presentata in sede di gara.
 - j. Su richiesta del Concessionario, valutate le circostanze, il Comune potrà fissare un ulteriore periodo di tempo, comunque non superiore a 12 (dodici) mesi.
 - k. Per i parcheggi esistenti sull'area in concessione dovrà essere mantenuto l'uso pubblico ivi incluso l'accesso permanente al limitrofo parcheggio pubblico non in concessione.
 - l. La manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli immobili in concessione (fabbricato ed aree pertinenziali, incluso il parcheggio), rimane a carico del Concessionario per tutta la durata del contratto.
- ai fini della pubblicità del bando di gara occorre la pubblicazione, ai sensi dell'art. 66 del R.D. 827/1924, in estratto sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale, con una spesa presunta pari ad € 800,00 compresa IVA.

Ritenuto:

- di dover procedere all'approvazione del Bando di Gara in oggetto;
- di provvedere in merito e di assumere il conseguente impegno a carico del bilancio, con imputazione agli esercizi in cui l'obbligazione è esigibile;
- Visto il principio contabile applicato alla contabilità finanziaria allegato 4/2 al d.Lgs. n. 118/2011;
- Tenuto conto che le apposite dotazioni sono previste al Cap.700 cc 200 denominato "Prestazioni varie-Patrimonio" del bilancio di previsione 2024, sufficientemente capiente;

Visto il Decreto Sindacale prot. 0211405 del 27/12/2023, con il quale è stato attribuito all'Arch. Piero Giorgini, l'incarico dirigenziale della Direzione Lavori Pubblici-Manutenzioni-Patrimonio.

Dato atto che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 22.12.2023 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione - Dup – Sezione Strategica 2023-2028, Sezione Operativa 2024-2026, con contestuale aggiornamento 2023;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 22.12.2023 è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2024-2026;
- con delibera di Giunta n.59 del 7.03.2024 si è proceduto all'Aggiornamento del PEG 2024/2026, a seguito dell'integrazione e modifica del modello organizzativo dell'Ente di cui alla delibera di Giunta n.35 del 22.02.2024;
- con delibera di Giunta n.21 del 30.01.2024 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024-2026- ai sensi dell'art.6 del D.lgs. n.80/2021, convertito con modificazioni in legge n.113/2021.

- il presente atto non comporta, allo stato, riflessi a carico del Bilancio dell'Ente, oltre all'introito derivante dal canone dovuto, da accertarsi con atti successivi come di seguito specificato;

VISTO:

- l'art.183 (U) 179 (E) e segg. Del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267;
- il Decreto Lgs. 18.8.2000, n.267 e la legge 7 agosto 1990, n.241;
- il D.Lgs. 118/2011 e s.m.i. e, in particolare, il principio contabile finanziario applicato alla competenza finanziaria (allegato 4/2 del D. Lgs. 118/2011);
- l'art. 4 del D. Lgs. 165/2001;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente regolamento di contabilità;
- l'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 recante disposizioni in materia di Tracciabilità dei flussi finanziari (U);
- il vigente Regolamento Comunale sui controlli interni;
- l'art. 107 del decreto legislativo 267/2000;
- il Regolamento comunale sulle competenze dei dirigenti, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 17.02.1997;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n.173 del 27/11/2023;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n.111 del 22/12/2023;
- l' art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001;
- il R.D. 23 maggio 1924 n. 827;
- il R.D. n. 2440 del 1923;
- il D.Lgs 36/2023;

Richiamato il principio contabile applicato alla contabilità finanziaria, all. 4/2 al d.Lgs. n. 118/2011, e in particolare il punto 3, il quale pone l'obbligo di accertare integralmente tutte le entrate, anche quelle di dubbia e difficile esazione;

Ritenuto di provvedere in merito e di assumere i conseguenti accertamenti di entrata, con successivi atti, a seguito della sottoscrizione dell'atto di concessione e della corresponsione del relativo canone;

Ritenuto, altresì, di provvedere in merito e di assumere l'impegno a carico del bilancio, conseguente alla necessità di pubblicazione del Bando di gara, ai sensi dell'art. 66 del R.D. 827/1924, in estratto sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale, con una spesa presunta pari ad € 800,00 compresa IVA;

Tenuto conto che le apposite dotazioni sono previste al Cap.700 cc 200 denominato "Prestazioni varie-Patrimonio" del bilancio di previsione 2024;

D E T E R M I N A

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate e trascritte come parte integrante, formale e sostanziale della presente Determinazione:

- di approvare l'allegato Bando di gara per la Concessione di Valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – per l'immobile di proprietà comunale, ex sede del Centro Sociale Valenza e relativa area di pertinenza, sito a Terni, in Via Ippocrate n.190, individuato catastalmente al Catasto Fabbricati al Foglio n. 183 particella 623, con destinazione "Zone [G2]"

Attrezzature di interesse comune (art. 124 delle N.T.A.)” con tutte le destinazioni previste all’art.124 delle NTA del vigente PRG;

- di rinviare ad apposito atto la prenotazione dell’accertamento di entrata, in quanto il canone di concessione sarà dovuto solo a seguito dell’espletamento della presente procedura e della conseguente definizione del canone;
- di pubblicare il Bando sulla GURI ai sensi dell’art. 66 del R.D. 827/1924;
- di impegnare, ai sensi dell’articolo 183, comma 1, del d.Lgs. n 267/2000 e del principio contabile applicato all. 4/2 al d.Lgs. n. 118/2011, le seguenti somme corrispondenti ad obbligazioni giuridicamente perfezionate, con imputazione agli esercizi in cui le stesse sono esigibili:

Eserc. Finanz.	2024				
Cap./Art.	700	Descrizione	Prestazioni Varie		
Miss./Progr.		PdC finanz.	U.1.03.02.99.999	Spesa non ricorr.	
Centro di costo	200			Compet. Econ.	
CIG	No			CUP	No
Creditore	Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato spa				
Causale	Spese pubblicazione estratto bando di gara su Gazzetta Ufficiale				
Modalità finan.				Finanz. da FPV	
Imp./Pren. n.	v. allegato	Importo	800,00	Frazionabile in 12	No

- di accertare, ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 183, comma 8, del d.Lgs. n. 267/2000, che il seguente programma dei pagamenti è compatibile con gli stanziamenti di bilancio e con i vincoli di finanza pubblica:

Data emissione fattura	Scadenza pagamento	Importo
aprile 2024	maggio 2024	€ 800,00

- di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all’articolo 147bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell’azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente atto da parte del responsabile del servizio;
- di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall’art. 147bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento, oltre all’impegno di cui sopra, non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell’Ente;
- che ai sensi dell’art. 151 T.U.E.L. (D.L. 267/2000) la presente determinazione diverrà esecutiva con l’apposizione del visto di regolarità contabile;
- di dichiarare l’assenza di conflitto di interessi ex art.6 bis della legge n.241/90, così come introdotto dal’art.1 comma 41, legge 6 novembre 2012 n.190;
- di garantire, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento europeo n. 679/2016 “sulla protezione dei dati personali” in vigore a far data dal 25.05.2018, che l’atto non contiene dati personali o sensibili;
- la presente determinazione sarà pubblicata all’Albo Pretorio online del Comune di Terni;
- di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell’amministrazione trasparente di cui al D.Lgs. n. 33/2013;
- di rendere noto ai sensi dell’art. 3 della legge n. 241/1990 che il responsabile del procedimento è il Funzionario Tecnico E.Q Arch. Angelo Baroni;
- di trasmettere il presente provvedimento all’Ufficio Ragioneria per il controllo

contabile e l'attestazione della copertura finanziaria della spesa.

Il Dirigente

Arch. Piero Giorgini



COMUNE DI TERNI

AVVISO DI GARA

per la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – del bene immobile comunale, ex sede del Centro Sociale Valenza e relativa area di pertinenza, sito a Terni, in Via Ippocrate n.190, destinato ad Attrezzature di interesse comune[G2] (N.T.A. art. 124).

IL COMUNE DI TERNI

PREMESSO CHE

- l'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 prevede: *“I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni”;*
- il comma 6 dell'art.58 del D.L. n.112/2008, convertito con modificazioni in L. n.133/2008 prevede: *“la procedura prevista dall'[articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351](#), convertito con modificazioni dalla [legge 23 novembre 2001 n. 410](#), per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato [decreto-legge n. 351 del 2001](#) si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente*

proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato [decreto-legge n. 351 del 2001](#) sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare”, estendendo pertanto la norma di cui al punto precedente ai beni di proprietà comunale;

- al fine di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare in oggetto, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, si è ritenuto che lo strumento di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 presenti caratteristiche peculiari, coerenti con le finalità di recupero e riuso del patrimonio comunale;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 173 del 27/11/2023, si è disposto l'inserimento dell'immobile comunale in oggetto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio n.183 P.III n.623 Cat. B4 (Uffici pubblici), nel Piano delle Valorizzazioni, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112/2008, convertito in L. 133/2008, successivamente allegato quale parte integrante nel Documento Unico di Programmazione, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.111 del 22/12/2023;
- ad oggi l'immobile in argomento non è sede di alcuna attività;
- In attuazione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 173 del 27/11/2023, si sono stabilite le condizioni essenziali del presente bando di gara;
- con Determinazione Dirigenziale n..... del..... si è approvato il presente Avviso di Gara;

VISTO

- l'art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001 n. 410, rubricato: “*Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione*”;
- in conformità alle disposizioni del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e del RD n. 2440 del 1923, per quanto compatibili;

RENDE NOTO

che intende procedere, ai sensi del citato art. 3-bis D.L. n. 351/2001, alla concessione di cui all'oggetto del presente Avviso, pubblicato sul sito www.comune.terni.it unitamente alla ulteriore documentazione di gara, da pubblicarsi altresì in estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – GURI V Serie speciale, ai sensi dell'art.66 del RD 827/1924, salve ulteriori forme di pubblicità.

ART 1 INFORMAZIONI GENERALI

1. Il presente avviso rientra nell'ottica di valorizzazione del patrimonio pubblico attraverso il ripristino della funzionalità sia impiantistica che strutturale e/o trasformazione, dell'immobile ex sede del Centro Sociale di Valenza;
2. E' possibile prevedere una gamma di funzioni che, nel caso di specie, destinazione urbanistica “*Zone [G2] Attrezzature di interesse comune (art. 124 delle N.T.A.)*” precede tutte le destinazioni previste all'art.124 delle NTA del

vigente PRG, già deliberate dal Consiglio Comunale, giusta D.C.C. n. 111 del 22/12/2023, al fine di ampliare il numero dei potenziali operatori economici che dovranno anche sostenere gli oneri di trasformazione; le stesse sono elencate nell'art. 124 delle N.T.A, nonché nell'allegato certificato di Destinazione Urbanistica prot.n.....del (**Allegato A**).

3. Alla concessione in oggetto non si applicano le disposizioni di cui al Codice degli Appalti, D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., salvo per i principi generali e per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
4. Ai sensi dell'art. 3-bis co. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001, è ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio da instaurare sul bene.
5. La durata della concessione viene stabilita da un minimo di anni 15 (quindici) ad un massimo di anni 50 (cinquanta) e comunque dovrà essere commisurata ad un periodo di tempo necessario al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.
6. La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.
7. Le condizioni generali di intervento sono:
 - il ripristino della funzionalità sia impiantistica che strutturale del fabbricato, ivi inclusi i lavori necessari e conseguenti ad un eventuale cambio di destinazione dell'immobile, con possibilità di attuazione di tutte le destinazioni previste all'art.124 delle N.T.A. del vigente PRG, già deliberate dal Consiglio Comunale, giusta D.C.C. n. 111 del 22/12/2023;
 - gli interventi dovranno essere eseguiti entro il termine di 48 mesi dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna o, se inferiore al suddetto termine, secondo la tempistica indicata nella proposta progettuale presentate in sede di gara, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, per un tempo non superiore a 12 mesi, da concedersi esclusivamente per cause non imputabili al contraente.
8. E' previsto un canone di concessione a base d'asta pari ad €/mq 1,00 mese oltre IVA (corrispondente per l'intera superficie utile ad € 880,00 mese oltre IVA). Dal secondo anno si applicherà l'aggiornamento ISTAT nella misura del 100%.
9. Per i parcheggi esistenti sull'area in concessione dovrà essere mantenuto l'uso pubblico ivi incluso l'accesso permanente al limitrofo parcheggio pubblico non in concessione.
10. La manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli immobili in concessione (fabbricato ed aree pertinenziali, incluso il parcheggio), rimane a carico del Concessionario per tutta la durata del contratto.
11. L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (.....ore 12:00). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione, per cause non dipendenti dall'Aggiudicatario, entro il predetto periodo, il Comune richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che il Comune riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto/contratto. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione, per

qualunque causa, nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario. La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale del Comune, mediante il percorso "*Bandi e Avvisi di Gara*" (<https://www.comune.terni.it/bandi-avvisi-gara-in-corso>). Le informazioni relative alla partecipazione all'asta saranno fornite dalla Direzione Lavori Pubblici-Manutenzioni-Patrimonio, sita in Terni Corso del Popolo n.30, unitamente alle informazioni di carattere tecnico, utilizzando gli indirizzi email angelo.baroni@comune.terni.it e sabrina.belli@comune.terni.it

12. Ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii., si rende noto che Il Responsabile del Procedimento è il Funzionario Tecnico arch. Angelo Baroni, reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica angelo.baroni@comune.terni.it

ART 2 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. L'immobile oggetto della concessione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio n.183 P.III n.623. L'intera superficie catastale dell'area di sedime del fabbricato e dell'area pertinenziale con destinazione urbanistica "*Zone [G2] Attrezzature di interesse comune (art. 124 delle N.T.A.)*" come individuata nel vigente PRG, è pari a mq 3.350,00, comprensiva del parcheggio pertinenziale di cui va mantenuto l'uso pubblico. Il Fabbricato è costituito da n.2 piani, piano terra di superficie pari a circa mq 694,00 ed un primo piano di superficie pari a circa mq 189,00 da cui si accede a due terrazze calpestabili scoperte di superficie rispettivamente pari a circa mq 264,00 e mq 275,00. L'area in concessione verrà individuata sul posto successivamente alla stipula del contratto.
2. Gli elementi specifici degli immobili ivi incluse le planimetrie catastali, sono riportati nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito www.comune.terni.it ed accessibili mediante il suddetto percorso "Bandi e Avvisi di Gara".

ART 3 CONOSCENZA DELLO STATO DEI LUOGHI

1. Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà certificare la conoscenza del bene per il quale presenta offerta previa esecuzione di un **sopralluogo** da effettuarsi fino al secondo i tempi e le modalità, da concordare con il referente del Comune di Terni; a tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, e comunque entro....., dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "**Attestato di visita dei luoghi**" redatto secondo lo schema dell'**Allegato III**, di cui il Comune conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. Si indicano di seguito i referenti e l'indirizzo di posta elettronica ai quali trasmettere la predetta richiesta di sopralluogo:

Arch. Angelo Baroni angelo.baroni@comune.terni.it

Arch. Sabrina Belli sabrina.belli@comune.terni.it

ART 4 SOGGETTI AMMESSI

1. Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista all'articolo successivo del presente Avviso. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., 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, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.
2. E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.
3. E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
4. E' fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane e ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile, di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 c.p.

ART 5 TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato¹ contenente la documentazione indicata al punto 3 del presente articolo, entro il termine perentorio del giorno..... **ore 12:00.**

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine ultimo presentazione offerteore 12:00
Prenotazione sopralluogo	Dalla data di pubblicazione del bando al.....
Effettuazione sopralluogo	Fino al
Inoltro quesiti	Fino al
Termine ultimo risposte quesiti	Fino al
Apertura plichi in seduta pubblicaore

¹L'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

2. Il plico (formato max A3), dovrà essere trasmesso al Comune di Terni – Direzione Lavori Pubblici-Manutenzioni-Patrimonio, Piazza Mario Ridolfi n.1, 05100 Terni - con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito

autorizzata ovvero consegnato a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Terni (piano terra Palazzo Spada, Piazza M. Ridolfi n. 1). Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. Il Comune di Terni non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione. Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

3. Sul plico dovrà essere indicato: **“Offerta per Avviso di gara per la concessione di valorizzazione dell’immobile comunale sito a Terni, in via Ippocrate, 190, destinato ad attività di interesse generale G2”** e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:
- denominazione o ragione sociale,
 - indirizzo,
 - numero di telefono,
 - indirizzo PEC (gli operatori stranieri, in alternativa, potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria).

N.B.: In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

All'interno del plico dovranno essere inserite, **a pena di esclusione**, tre distinte buste sigillate sui lembi di chiusura e **riportanti l'intestazione del mittente**:

- una busta con dicitura **“A - Documentazione amministrativa”**;
- una busta con dicitura **“B - Proposta Progettuale”**;
- una busta con dicitura **“C - Offerta Economico - Temporale”**;

Si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da:

- per i documenti di cui alla BUSTA A: traduzione giurata in lingua italiana;
- per tutti gli altri documenti: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione di cui al successivo art.7 punto 1, terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

4. Contenuto **BUSTA “A – Documentazione Amministrativa”**:

Nella **BUSTA “A - Documentazione Amministrativa”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

- a) **domanda di partecipazione alla procedura** oggetto del presente avviso, redatta in bollo da € 16,00 in conformità all'**Allegato II**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall'eventuale procura del sottoscrittore, nella quale riportare:
- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - la forma di partecipazione alla procedura, fermo restando che:
 - nel caso di consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre indicare, per ciascun componente:
 - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - la dichiarazione di autorizzare il Comune di Terni, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. n. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura².

² (Qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un'apposita dichiarazione da inserire nella **BUSTA B**, le motivazioni a sostegno del diniego di accesso ed indicare nella Proposta progettuale (**Allegato VI**) le parti coperte da segreto tecnico/commerciale).

- b) **l'attestato di visita dei luoghi** rilasciato durante il sopralluogo, redatto secondo lo schema dell'**Allegato III**;
- c) una **dichiarazione sostitutiva di certificazione**, in conformità all'**Allegato IV**, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:
- I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94-95-96-97-

98 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii;

- II. di accettare il contenuto dei documenti di gara, ivi compreso l'**Allegato B**, Informativa Privacy, da inserire nella **busta A** debitamente sottoscritto;
- III. di rilasciare il consenso al trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 e ss.mm.ii. e del Regolamento UE 679/2016 per tutte le esigenze procedurali.

- d) una **referenza bancaria** rilasciata da un istituto di credito;
- e) **dichiarazione di impegno**, in conformità all'**Allegato V**, ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
- f) **cauzione provvisoria**, di importo fisso (non riducibile) pari a **€ 2.000,00 (euro duemila)**

che potrà essere prestata, a scelta del concorrente, a mezzo di:

- 1) fideiussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 106, comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii, che dovrà prevedere espressamente:
 - una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc.;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 cc.;
 - la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune di Terni;

I concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <https://www.bancaditalia.it/>
- <https://www.ivass.it/>

- 2) Pagamento tramite la piattaforma PagoUmbria accedendo al portale <https://pagoumbria.regione.umbria.it/pagoumbria/> selezionando poi **"ACCESSO PAGAMENTI SPONTANEI"** e nella sezione dedicata al Comune di Terni il link **"Deposito cauzionale Gara"**, indicando quale causale: **"Cauzione provvisoria avviso concessione di valorizzazione immobile via Ippocrate, 190 Terni - cognome e nome o ragione sociale del depositante"**.

In tal caso dovrà essere presentata copia della ricevuta di avvenuto pagamento, sottoscritta dal concorrente.

La Cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla

gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto. Si precisa che tale cauzione è unica. In caso di mancata sottoscrizione dell'atto di concessione per fatto non imputabile all'Ente concedente, la cauzione sarà escussa integralmente.

Al momento dell'aggiudicazione l'Ente concedente provvederà a svincolare l'intero importo della Cauzione provvisoria presentata dai concorrenti non risultati aggiudicatari. La Cauzione provvisoria presentata dall'aggiudicatario sarà sostituita dalla Cauzione definitiva di cui all'art.8 punto 2 Capoverso 3 lettera a) dell'Avviso di gara al momento della stipula dell'atto.

N.B.:

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente; nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella Busta A potranno essere oggetto di richieste, ai concorrenti, di chiarimenti/integrazioni, da fornire, **a pena di esclusione**, entro il termine perentorio (non superiore a dieci giorni), che sarà a tal fine assegnato.

In caso di partecipazione in forma di:

➤ **Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:**

- nell'ambito della **Busta A** "Documentazione Amministrativa" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
 - in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
 - in caso di RT o Consorzio *costituendo*: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti (già inclusa nell'**Allegato II**);
- la domanda di partecipazione di cui all'art.5 punto 4. lett. a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- l'**attestato di visita dei luoghi** di cui all'art.5 punto 4. lett. b, sarà rilasciato durante il sopralluogo congiunto con i rappresentanti del Comune di Terni e redatto secondo lo schema dell'**Allegato III**;
- la dichiarazione di cui all'art.5 punto 4. lett. c) (**Allegato IV**) dovrà essere presentata da ciascun componente;

- la referenza di cui all'art.5 punto 4. lett. d) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l'impegno di cui all'art.5 punto 4. lett. e) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui all'art.5 punto 4. lett. f) n. 1 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente.

➤ **Consorzio tra società cooperative e Consorzio stabile che NON partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui all'art.5 punto 4. lett. a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'**attestato di visita dei luoghi** di cui all'art.5 punto 4. lett. b del presente Avviso, redatto secondo lo schema dell'**Allegato III**, dovrà essere sottoscritto da un rappresentante del Consorzio;
- la dichiarazione di cui all'art.5 punto 4. lett. c) (**Allegato IV**) dovrà essere presentata sia dal Consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- la referenza di cui all'art.5 punto 4. lett. d) dovrà essere presentata dal Consorzio;
- l'impegno di cui all'art.5 punto 4. lett. e) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal Consorzio;
- la cauzione di cui all'art.5 punto 4. lett. f) n. 1 dovrà essere intestata al Consorzio.

➤ **Consorzio stabile che partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui all'art.5 punto 4. lett a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del Consorzio;
- l'**attestato di visita dei luoghi** di cui all'art.5 punto 4. lett. b) del presente Avviso, redatto secondo lo schema dell'**Allegato III**, dovrà essere sottoscritto da un rappresentante del Consorzio;
- la dichiarazione di cui all'art.5 punto 4. lett. c) (**Allegato IV**) dovrà essere presentata dal Consorzio;
- la referenza di cui all'art.5 punto 4. lett. d) dovrà essere presentata dal Consorzio;
- l'impegno di cui all'art.5 punto 4. lett. e) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal Consorzio;
- la cauzione di cui all'art.5 punto 4. lett. f) n. 1 dovrà essere intestata al Consorzio.

5. **Contenuto BUSTA "B – Proposta Progettuale":**

La **Busta "B - Proposta Progettuale"**, ad oggetto gli interventi di ripristino della funzionalità impiantistica e strutturale e/o trasformazione dovrà contenere, **a pena di esclusione:**

a) **Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato VI)**, articolata in:

Premesse

1. Intenti progettuali

2. Conformità con gli strumenti vigenti

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Riqualficazione del territorio
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
4. Tabella di sintesi

La Relazione Tecnico-Illustrativa dovrà, **a pena di esclusione**, essere compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta, secondo il format proposto nell'**Allegato VI**.

- b) Materiali Illustrativi**, da elaborare secondo le specifiche indicate nell'**Allegato VI** e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, che consistono in:

Elaborati

1. Inquadramento
2. Usi
3. Interventi
4. Visione progettuale

Gli elaborati elencati dovranno essere tutti presentati, **a pena di esclusione**.

Tutti gli elaborati dovranno essere debitamente **sottoscritti**, fermo restando che, in caso di omessa sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale **l'operatore sarà escluso dalla procedura**.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione**;
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del Consorzio.

6. Contenuto **BUSTA "C – Offerta Economico – Temporale"**

La **Busta "C - Offerta Economico – Temporale"** dovrà contenere:

a) **a pena di esclusione, il Format di cui all'Allegato VII "Offerta Economico-Temporale"**, da sottoscrivere **a pena di esclusione**, previa compilazione di tutti i campi, indicando, **a pena di esclusione**, i seguenti dati (elementi di valutazione):

- il **Canone mensile unitario fisso** - da esprimere in Euro/mq, in cifre e in lettere - proposto (in relazione alla durata che si intende offrire) per la concessione, che, **a pena di esclusione**, non dovrà essere inferiore ad €/mq 1,00 mese oltre IVA (corrispondente per l'intera superficie utile ad € 880,00 mese oltre IVA);
- la **Durata** proposta per la concessione - da esprimere in anni, in cifre e in lettere - che, **a pena di esclusione**, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 15 (quindici) ed un massimo di anni 50 (cinquanta) e comunque dovrà essere commisurata ad un periodo di tempo necessario al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

b) **a pena di esclusione**, un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto.

Ai fini della redazione del PEF si fornisce il modello di cui all' **Allegato VIII**, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l' **Allegato VIII** ovvero predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.

In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell' "Offerta Economico-Temporale" di cui all' **Allegato VII** ed essere sviluppato come indicato all'art.1 punto 9, per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

c) **la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti** di cui all' **Allegato IX**, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta;

In relazione a quanto richiesto alla lettera a) si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato all'art. 6 del presente Avviso: per l'elemento "canone" il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto; per l'elemento "durata" il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente

In relazione a quanto richiesto alla lettera b) si precisa che:

- il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio;

- in caso di omessa sottoscrizione del PEF, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura

In relazione a quanto richiesto alla lettera c) si precisa che:

- la "Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti" di cui all'**Allegato IX** è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata, e non è oggetto di attribuzione di punteggio; in caso di mancata presentazione della Scheda in questione ovvero di omessa compilazione dei relativi campi, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del Consorzio.

ART 6 VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
	1)	IPOSTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale	P1 = 35
ELEMENTI QUALITATIVI	2)	RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO	Proposta progettuale	P2 = 25
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale	P3 = 20
ELEMENTI	4)	CANONE	Offerta Economico – Temporale	P4 = 10
	5)	DURATA	Offerta Economico – Temporale	P5 = 10
				80

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO– max 35 punti

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le funzioni (accoglienza turistica, attività ricreative, culturali, sportive, di riqualificazione del territorio ecc.) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale ed il tessuto socio-economico.

RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO – max 25 punti

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per l'opera. La proposta sarà valutata in termini di opportunità connessa ai temi del sociale, culturale e ambientale valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per la riqualificazione del territorio, rispettoso dell'ambiente e del paesaggio di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; sviluppo locale.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – max 20 punti

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le specifiche azioni che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

CANONE – max 10 punti

Il canone unitario che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione che, **a pena di esclusione**, non potrà essere inferiore ad €/mq 1,00 mese oltre IVA (corrispondente per l'intera superficie utile ad € 880,00 mese oltre IVA); Il punteggio sarà attribuito in rapporto al maggiore canone offerto.

DURATA – max 10 punti

La durata proposta per la concessione, dovrà, **a pena di esclusione**, essere compresa tra un minimo di anni 15 (quindici) ed un massimo di anni 50 (cinquanta). Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente.

Metodo per attribuzione del punteggio totale:

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore:

L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$P(a) = \frac{\sum_{i=1}^n (P_i * C_i)}{\sum_{i=1}^n P_i}$$

dove:

$P(a)$ Valutazione in punti dell'offerta (a)

n Numero totale degli elementi di valutazione

P_i Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)

C_i Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1

Σ Sommatoria

Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata -

un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte:

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone offerto dal singolo concorrente, si considererà:

$$P_i = P \cdot C_i = 10 \cdot \frac{C_i}{C_{max}}$$

Dove:

P_i = Punteggio dell'offerta i relativo al Canone

P = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 10

C_i = Coefficiente della prestazione dell'offerta i rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

C_{max} = Canone offerto dal concorrente i

C_{max} = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente, si considererà:

$$P_i = P \cdot C_i = 10 \cdot \frac{C_i}{C_{max}}$$

Dove:

P_i = Punteggio dell'offerta i relativo alla Durata

P = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

C_i = Coefficiente della prestazione dell'offerta i rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

C_{max} = Durata offerta dal concorrente i

?(?) = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi, ?(?) e ?(?), rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

ART 7 INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

1. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno.....dalle ore presso la sede del Comune di Terni in Corso del Popolo n.30, la Commissione di gara, appositamente nominata e costituita ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 36/2023, procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità prevista di richiedere chiarimenti/integrazioni.
2. La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità prevista di richiedere l'integrazione della sottoscrizione dei materiali illustrativi.
3. Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti, fermo restando che quelli di eventuali concorrenti destinatari della predetta richiesta di integrazione, saranno esaminati solo a valle della definizione della relativa posizione. Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato all'art.6 del presente Avviso, ed in particolare, al punto "**Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte**".
4. Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi previste di integrazione, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico — Temporale di cui all'**Allegato VII**.
5. Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico - Temporale secondo quanto indicato all'art.6 del presente Avviso, ed in particolare al punto "**Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte**", fermo restando che, in caso di richieste di integrazione, detto punteggio potrà essere calcolato per tutti i concorrenti solo a valle della definizione della posizione degli operatori destinatari delle stesse. Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.
6. Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sugli elementi qualitativi. Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.
7. Individuata la migliore offerta, l'Ente concedente formalizzerà la determina di aggiudicazione condizionando l'efficacia del provvedimento al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, nonché alla presentazione, da parte dell'aggiudicatario, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni da apposita richiesta del Comune di Terni, dell'asseverazione del Piano

Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'art.1 Legge n.1966/1939.

8. In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida;
- non troveranno applicazione le clausole “a pena di esclusione” previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:
 - I.** assenza della Relazione tecnico-illustrativa (**Allegato VI**) di cui al punto 4.3.2 lett. a) e PEF;
 - II.** mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'**Allegato VII**, del canone e/o della durata;
 - III.** indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'**Allegato VII**, di un canone unitario inferiore ad €/mq 1,00 mese oltre IVA (corrispondente per l'intera superficie utile ad € 880,00 mese oltre IVA);
 - IV.** indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'**Allegato VII**, di una durata non compresa tra 15 e 50 anni e comunque non commisurata ad un periodo di tempo necessario al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

9. Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito istituzionale dell'Ente mediante il percorso indicato all'**art.1 punto 10** del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

ART 8 ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

- 1.** Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione si rinvia alla lettura dell'**Allegato X**.
- 2.** Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio:
 - I.** l'aggiudicatario ha la facoltà di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, previa autorizzazione del Comune, subordinata alla verifica del possesso, in capo agli altri soci, dei requisiti di cui all'artt. 94-95-96-97-98 D. Lgs. n. 36/2023. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula dell'atto concessorio - ed in tal caso il contraente sarà la società stessa e a quest'ultima dovrà essere intestata la cauzione definitiva – ovvero dopo la stipula;
 - II.** non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte del Comune di Terni, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all'aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali, e nulla sarà dovuto ai concorrenti, in tale evenienza. Fermo restando quanto indicato nel precedente capoverso, l'aggiudicatario - a seguito dell'efficacia della determina di aggiudicazione - sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di concessione e contestualmente invitato a produrre la documentazione

necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita si procederà alla sottoscrizione dell'atto; si precisa che l'aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall'Italia, ai fini della stipula dovrà fornire il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell'interessato dall'Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana. In caso di rinuncia, o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della concessione, e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione versata; in tale evenienza, il Comune di Terni si riserva la facoltà, a sua discrezione, di aggiudicare ai successivi concorrenti scorrendo la graduatoria, o di attivare una nuova procedura;

III. a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

➤ **in occasione e ai fini della stipula dell'atto/contratto:**

a) una prima cauzione definitiva per il periodo di 48 mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi - come sintetizzati nella Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX – e del 100% dei canoni annui dovuti per il periodo garantito (48 mesi); la garanzia in questione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

➤ **alla scadenza del periodo di 48 mesi dalla sottoscrizione della concessione:**

b) la seconda cauzione definitiva, potrà avere:

- una validità non inferiore a cinque (5) anni e un importo pari al 100% dei canoni annui dovuti per il periodo garantito; tale garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a cinque (5) anni fino alla conclusione della concessione. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

ovvero

- una validità pari all'intera durata residua della concessione per un importo pari al 100% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione, che sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti.

Le suddette cauzioni potranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 106, comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023, e dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune;

- IV. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 48 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione o, se inferiore al suddetto termine, secondo la tempistica indicata nella proposta progettuale presentata in sede di gara, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso da concedersi per cause non imputabili al contraente, comunque non superiore a 12 (dodici) mesi, nonché a fornire al Comune di Terni la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori, corredata degli elaborati "as built", e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa agli impianti e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il contraente deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale, nel caso di trasformazione dell'immobile;
- V. il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste nell' **Allegato X**;

ART 9 ULTERIORI INFORMAZIONI

1. Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del..... potranno essere inoltrati fino al I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica angelo.baroni@comune.terni.it.
2. Il Comune di Terni, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 e ss.mm.ii., in conformità al Regolamento UE 2016/679, (vedi art.5 punto 4. Lett. c) II e III).
3. Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia di natura civilistica ad essi attinente, sarà competente il Foro di Terni.
4. In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
 - Avviso di gara;
 - Schema di Atto di concessione (**Allegato X**);e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per il Comune.
5. tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del contraente.

ART 10 PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Umbria, nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sulla GURI dell'estratto dell'avviso di gara per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

ART 11 AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

