

COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

AVVISO PUBBLICO

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE AMMINISTRATIVA D'USO, PER LA DURATA DI ANNI 10, DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "Antico Spedale del Bigallo"

Il Comune di Bagno a Ripoli, con sede in **Bagno a Ripoli, Piazza della Vittoria 1 50012, C.F. 01329130486**, in esecuzione della determinazione del Responsabile del Settore [] n. [] del [],

RENDE NOTO

che intende individuare, mediante procedura ad evidenza pubblica, un soggetto cui concedere in uso l'immobile comunale denominato **"Antico Spedale del Bigallo", sito in Bagno a Ripoli Via del Bigallo e Apparita n. civici 12/a, 14, 16, 18 e Via San Quirico a Ruballa m.c. 33**, per la durata di anni **10 (dieci)**, da destinare alle attività e secondo le condizioni indicate nel presente Avviso e nel Disciplinare.

La concessione sarà assegnata al soggetto che avrà presentato l'offerta complessivamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto tra la qualità del progetto tecnico-gestionale proposto e l'offerta economica relativa al canone concessorio.

ART. 1 – AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

Comune di Bagno a Ripoli

Sede: Piazza della Vittoria 1 - 50012

PEC: comune.bagno-a-ripoli@postacert.toscana.it

Responsabile del procedimento: Arch. Antonino Gandolfo

ART. 2 – OGGETTO DELLA PROCEDURA

La procedura ha ad oggetto la concessione amministrativa d'uso dell'immobile comunale denominato **"Antico Spedale del Bigallo", sito in Bagno a Ripoli Via del Bigallo e Apparita n. civici 12/a, 14, 16, 18 e Via San Quirico a Ruballa m.c.33, categoria catastale E9.**

L'immobile è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto nella documentazione tecnica allegata al presente Avviso.

La concessione è finalizzata alla piena fruizione del bene attraverso un progetto gestionale coerente con le caratteristiche dell'immobile e nel rispetto della destinazione d'uso individuata dall'Amministrazione.

ART. 3 – DESTINAZIONE D'USO E FINALITÀ DELLA CONCESSIONE

L'immobile dovrà essere utilizzato esclusivamente per lo svolgimento di attività coerenti con la destinazione prevista dal presente Avviso e, in particolare:

- a) attività ricettiva di ostello;
- b) attività ricreative;
- c) attività culturali;
- d) ulteriori attività complementari e accessorie che risultino coerenti con le predette finalità e siano preventivamente autorizzate dall'Amministrazione, ove necessario.

È fatto divieto al concessionario di destinare l'immobile ad attività incompatibili con la destinazione sopra indicata o comunque diverse da quelle previste dal progetto tecnico presentato e approvato.

La destinazione d'uso costituisce elemento essenziale della concessione.

Il concessionario sarà tenuto a svolgere le attività secondo quanto previsto nel progetto tecnico-gestionale presentato in sede di procedura ed assunto quale parte integrante degli obblighi concessori.

ART. 4 – NATURA DEL RAPPORTO

La presente procedura ha ad oggetto la concessione amministrativa dell'uso di un bene di proprietà comunale.

Il rapporto concessorio sarà disciplinato dal presente Avviso, dal Disciplinare, dall'ulteriore documentazione amministrativa e tecnica della procedura, dalle disposizioni dell'atto di concessione, nonché dalle disposizioni di legge applicabili alla fattispecie.

Il concessionario non potrà vantare nei confronti del Comune alcuna pretesa in ordine al raggiungimento di un determinato livello di ricavi, presenze, utenza o redditività delle attività esercitate nell'immobile.

ART. 5 – PRINCIPI DELLA PROCEDURA

La procedura è svolta nel rispetto dei principi di:

- trasparenza;
- pubblicità;
- imparzialità;
- parità di trattamento;
- non discriminazione;
- proporzionalità;
- concorrenza;
- buon andamento;
- economicità;
- efficacia.

In considerazione della natura del rapporto e dell'oggetto della procedura, il Comune non applica direttamente la disciplina di dettaglio contenuta nel D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, recante il Codice dei contratti pubblici.

Tuttavia, al fine di assicurare un elevato livello di trasparenza, imparzialità e verificabilità della procedura, il Comune dichiara di assumere come riferimento, in quanto compatibili con la natura della concessione di bene e con le caratteristiche della procedura, alcuni principi ed istituti desumibili dal medesimo Codice, nonché, ove espressamente richiamate nel presente Avviso e nel Disciplinare, specifiche modalità procedurali.

Tali disposizioni opereranno, pertanto, quale disciplina volontariamente recepita dall'Amministrazione e non comporteranno la trasformazione della presente procedura in una procedura di affidamento disciplinata dal D. Lgs. 36/2023.

ART. 6 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà durata di **10 (dieci) anni**, decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione o dalla diversa data indicata nell'atto medesimo.

ART. 7 – CANONE CONCESSORIO

Il canone annuo posto a base della procedura è stabilito in:

€ 52.500,00 - cinquantaduemilacinquecento/00 annui (esente da IVA ai sensi del citato art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972)

Il canone offerto dovrà essere **in aumento** rispetto al canone posto a base di procedura.

Non saranno ammesse offerte pari o inferiori a € 52.500,00 annui.

ART. 8 – SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è obbligatorio ai fini della partecipazione alla procedura.

Il concorrente dovrà dichiarare di aver preso conoscenza dello stato dei luoghi, delle caratteristiche dell'immobile e di ogni circostanza rilevante ai fini della formulazione dell'offerta.

ART. 9 – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a partecipare alla procedura:

- operatori economici;
- imprese individuali;
- società commerciali;
- cooperative e consorzi;
- associazioni, fondazioni ed enti senza scopo di lucro, qualora l'oggetto sociale sia compatibile con la gestione dell'attività prevista;
- raggruppamenti e altre forme associative, ove compatibili con la natura della procedura.

Sono ammessi, altresì, i soggetti costituiti o costituendi nelle forme consentite dalla legge, purché in possesso dei requisiti previsti dal presente Avviso.

ART. 10 – REQUISITI GENERALI di PARTECIPAZIONE

I concorrenti devono:

- a) non trovarsi in condizioni che determinino l'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione o la sospensione di tale capacità, in forza della normativa vigente;
- b) non essere incorso in cause di esclusione, divieti o altre condizioni ostative alla partecipazione alla presente procedura, previste dalla normativa vigente e applicabili alla tipologia di soggetto partecipante;
- c) essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse e, ove applicabili, dei contributi previdenziali e assistenziali, secondo la normativa vigente;
- d) di non trovarsi in situazioni di conflitto di interessi o in altre condizioni di incompatibilità che impediscano la partecipazione alla procedura o compromettano il corretto svolgimento del rapporto concessorio;
- e) di possedere i requisiti e le eventuali autorizzazioni, abilitazioni o iscrizioni previsti dalla normativa vigente per l'esercizio delle attività che si intendono svolgere nell'immobile oggetto della concessione, ovvero di impegnarsi a conseguirli prima dell'avvio delle attività, nei casi e nei termini consentiti dalla legge e dal Disciplinare;
- f) di essere consapevole che il Comune si riserva di effettuare le verifiche sulla veridicità e completezza delle dichiarazioni rese, richiedendo la documentazione comprovante il possesso dei requisiti dichiarati.

Il possesso dei requisiti sarà dichiarato mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000, con le modalità indicate nel Disciplinare.

Il Comune si riserva di effettuare le verifiche sulle dichiarazioni rese.

ART. 11 – REQUISITO SPECIALI/TECNICO PROFESSIONALI DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della partecipazione alla procedura, il concorrente dovrà dichiarare il possesso dei seguenti requisiti:

1) essere iscritto Registro delle Imprese oppure nell'Albo delle Imprese artigiane per attività pertinenti con quelle oggetto della presente procedura di gara.

Per l'operatore economico di altro Stato membro, non residente in Italia: iscrizione in uno dei registri professionali o commerciali degli altri Stati membri di cui all'allegato II.11 del Codice;

Inoltre:

- se Cooperativa o Consorzio di cui all'art. 65, comma 2, lett. b) del D. Lgs. 36/2023 essere iscritto all'Albo delle Società Cooperative istituito con D.M. (Ministero delle Attività Produttive) del 23/06/04 e s.m.i. da cui risulti specificatamente l'esercizio delle attività oggetto di affidamento;

- se Cooperativa sociale e/o Consorzio di Cooperative sociali di cui alla L. 381/1990 essere iscritta all'Albo Regionale delle cooperative sociali o consorzi di cooperative sociali con oggetto sociale da cui risulti specificatamente l'esercizio della attività oggetto di affidamento.

Si applicano per analogia le disposizioni del D. Lgs. 36/2023 ai fini della regolamentazione della partecipazione da parte di soggetti aggregati costituiti e costituendi.

Per gli enti del Terzo Settore si richiede l'Iscrizione al RUNTS (Registro Unico Nazionale del Terzo Settore).

2) aver maturato esperienza nella gestione di attività analoghe a quelle oggetto della concessione.

A tal fine dovrà essere documentata, nell'arco dei 10 anni antecedenti la data di pubblicazione del presente Avviso, la gestione di almeno 2 attività analoghe per una durata complessiva non inferiore a 2 anni continuativi.

Per attività analoghe si intendono, a titolo esemplificativo:

gestione di strutture ricettive ostelli (da intendersi come strutture con capacità ricettiva almeno pari a quella dell'immobile oggetto della presente convenzione) con caratteristiche funzionali analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente procedura (attività complementari e secondarie rispetto alla principale).

Il concorrente dovrà indicare:

- denominazione e ubicazione della struttura;
- periodo di gestione;
- natura delle attività svolte (con dettaglio delle attività complementari rispetto all'attività principale di ostello);

La previsione del requisito è finalizzata a garantire che il soggetto concessionario disponga di un'adeguata esperienza professionale in relazione alle caratteristiche ed alla complessità delle attività previste dalla concessione.

ART. 12 – DOCUMENTAZIONE

Costituiscono documentazione della procedura ad evidenza pubblica:

1. Avviso;
2. Disciplinare;
3. Relazione Generale;
4. Relazione Funzionale
5. Documentazione catastale;
6. Documentazione tecnica relativa all'immobile;
7. Schema di atto di concessione;
8. Modello 1 Domanda di partecipazione e dichiarazioni;

9. Modello 2 Offerta economica

10. Allegato A Criteri valutazione;
11. Allegato B_Informativa-Affidamenti-lavori-servizi-ing.-arch;
12. Allegato C_Codice di Comportamento Bagno a Ripoli;
13. Allegato D_Protocollo stazione appaltante - sindacati;
14. Allegato E_Calcolo superfici_20.10.2026

ART. 13 – CONTENUTO DELL'OFFERTA TECNICO-GESTIONALE

L'offerta tecnica dovrà contenere un **progetto tecnico-gestionale** relativo all'utilizzo e alla gestione dell'immobile per l'intera durata della concessione.

Il progetto dovrà essere formulato nel rispetto dei punti indicati nell'allegato denominato "Allegato A - Criteri di valutazione" e nel rispetto delle relative caratteristiche formali.

Il progetto presentato dal concorrente costituirà, in caso di assegnazione, parte integrante degli obblighi contrattuali del concessionario.

ART. 14 – CRITERI DI VALUTAZIONE

La concessione sarà assegnata mediante valutazione comparativa delle offerte secondo il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Il punteggio massimo attribuibile è pari a **100 punti**, così suddivisi:

A. OFFERTA TECNICO-GESTIONALE: massimo 90 punti

L'attribuzione dei punteggi avverrà secondo i criteri e sotto-criteri individuati nell'"Allegato A - Criteri di valutazione".

B. OFFERTA ECONOMICA: massimo 10 punti secondo la formula indicata nell'"Allegato A - Criteri di valutazione".

ART. 15 – METODO DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO TECNICO

La valutazione dell'offerta tecnica sarà effettuata da una Commissione appositamente nominata dall'Amministrazione sulla base dei criteri di valutazione dettagliati nell'"Allegato A - Criteri di valutazione".

ART. 16 – OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà indicare il canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere al Comune.

Il canone offerto dovrà essere espresso in cifre e in lettere e dovrà essere **superiore** al canone base di € 52.500,00.

ART. 17 – PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente **secondo le modalità indicate nel Disciplinare, entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 11/01/2027.**

ART. 18 – AGGIUDICAZIONE

All'esito della procedura sarà individuato il concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio complessivo.

L'individuazione del primo classificato non determina automaticamente il diritto alla stipula dell'atto di concessione.

L'efficacia dell'assegnazione è subordinata alla verifica del possesso dei requisiti dichiarati e all'adozione degli atti amministrativi conseguenti.

Il Comune si riserva di non procedere alla concessione qualora nessuna delle proposte presentate risulti coerente con le finalità perseguite o comunque idonea a garantire un'adeguata gestione dell'immobile.

ART. 19 – GARANZIA E COPERTURE ASSICURATIVE

Prima della sottoscrizione dell'atto di concessione il concessionario dovrà costituire garanzia e polizze assicurative secondo le modalità indicate nel Disciplinare e nello Schema di concessione.

ART. 20 – SPESE E ONERI

Sono a carico del concessionario tutte le spese relative alla stipula ed all'esecuzione dell'atto di concessione, nonché ogni altro onere posto a suo carico dalla normativa vigente e dall'atto concessorio.

ART. 21 – PUBBLICITÀ DELLA PROCEDURA

Il presente Avviso sarà pubblicato:

- all'Albo Pretorio online del Comune;
- sul sito istituzionale del Comune;
- nella sezione dedicata agli avvisi e alle procedure ad evidenza pubblica;
- nella sezione "Amministrazione Trasparente", secondo le disposizioni applicabili;
- BURT.

ART. 22 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali acquisiti nell'ambito della procedura saranno trattati dal Comune nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali e, in particolare, del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003, come modificato.

ART. 23 – DISPOSIZIONI FINALI

La partecipazione alla procedura comporta la piena accettazione delle condizioni contenute nel presente Avviso, nel Disciplinare, nello schema di concessione e nella restante documentazione di gara.

Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia di beni pubblici, patrimonio degli enti locali, concessioni amministrative, procedimento amministrativo e ogni altra disposizione applicabile alla fattispecie.

Il Comune si riserva, per motivate ragioni di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'ordinamento, la facoltà di sospendere, modificare, prorogare o revocare la procedura prima della stipula dell'atto di concessione, senza che i concorrenti possano avanzare pretese o richieste di indennizzo, salvo quanto eventualmente previsto dalla legge.

[Luogo], [data]

Il Responsabile del settore

Governo del Territorio - Area 5

Arch. Antonino Gandolfo