



Comune di Bagno a Ripoli

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"

DISCIPLINARE

Indice generale

PREMESSE.....	2
1. Oggetto della concessione.....	3
2. Durata della concessione.....	3
3. Canone concessorio.....	3
4. Principi regolatori del rapporto concessorio.....	4
5. Procedura di scelta del concessionario.....	4
6. Soggetti ammessi alla partecipazione.....	4
7. Requisiti minimi per la partecipazione.....	4
7.1 Requisiti di ordine generale.....	4
7.2 Requisiti speciali/tecnico professionali di partecipazione.....	5
8. Sopralluogo.....	6
9. Richieste di chiarimenti.....	7
10. Comunicazioni relative alla procedura.....	7
11. Modalità di partecipazione alla gara.....	7
12. Documentazione.....	7
12.1 Busta A - Documentazione amministrativa.....	8
12.2 Busta B - Offerta tecnica - gestionale.....	8
12.3 Busta C - Offerta economica.....	9
13. Validità dell'offerta e vincoli conseguenti.....	9
14. Criterio di aggiudicazione.....	9
15. Valutazione dell'offerta economica.....	9
16. Commissione giudicatrice.....	10
17. Graduatoria e aggiudicazione.....	10
19. Garanzia a tutela degli obblighi concessori.....	11
20. Polizze assicurative.....	11
21. Clausola tutela stabilità occupazionale.....	11
22. Comunicazioni, trattamento dei dati personali e accesso agli atti.....	11
23. Definizione delle controversie.....	12
24. Trattamento dei dati personali.....	12

PREMESSE

Il presente Disciplinare regola la procedura ad evidenza pubblica indetta dall'Amministrazione comunale di Bagno a Ripoli per l'affidamento in concessione amministrativa d'uso per la durata di 10 anni dell'immobile denominato "*Antico Spedale del Bigallo*" in Bagno a Ripoli appartenente al patrimonio demaniale dell'Ente, destinato urbanisticamente ad attività ricettiva di tipo "*ostello*", secondo quanto previsto dal presente Disciplinare, dai relativi documenti allegati, nonché dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento per la concessione in uso di spazi, locali e immobili di proprietà comunale del Comune di Bagno a Ripoli approvato con Delibera del Consiglio n. 77 del 22/04/2009 e ss.mm.ii.

La presente procedura è disciplinata da:

- a) Codice civile, con particolare riferimento agli articoli 822, 823, 824, 826 e 828, per quanto compatibili con la natura del bene e del rapporto concessorio;
- b) Regolamento per la concessione in uso di spazi, locali e immobili di proprietà comunale del Comune di Bagno a Ripoli approvato con Delibera del Consiglio n. 77 del 22/04/2009 e ss.mm.ii;
- c) L. n. 241 del 7 agosto 1990, e successive modificazioni, per gli aspetti inerenti al procedimento amministrativo;
- d) principi di trasparenza, pubblicità, imparzialità, parità di trattamento, non discriminazione, proporzionalità, concorrenza, buon andamento, economicità, efficacia desumibili dalla normativa nazionale e unionale applicabile, tutela del patrimonio pubblico e perseguimento dell'interesse pubblico.

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 e istituti desumibili dal medesimo Codice, nonché, ove espressamente richiamate nell'Avviso e nel presente 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.

La procedura è finalizzata ad individuare il soggetto maggiormente idoneo ad assicurare una gestione qualificata dell'immobile denominato "*Antico Spedale del Bigallo*", garantendone il corretto utilizzo, la conservazione, la manutenzione ordinaria, la piena funzionalità e la fruizione nel rispetto della destinazione del bene.

L'Amministrazione, attraverso la presente procedura, intende perseguire la finalità di garantire l'utilizzo dell'immobile secondo la destinazione urbanistica vigente, assicurarne la corretta conservazione, favorire lo sviluppo dell'offerta ricettiva del territorio promuovendo attività coerenti con gli interessi della collettività, da un lato, e mantenendo la disponibilità dell'immobile per esigenze istituzionali nei limiti stabiliti dalla documentazione della presente procedura, dall'altro.

La scelta del concessionario avverrà mediante valutazione comparativa sulla base della qualità del progetto tecnico-gestionale proposto e l'offerta economica relativa al canone concessorio secondo il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Amministrazione Comune di Bagno a Ripoli Tel. 055 63901 Fax 6390322 e-mail: urp@comune.bagno-a-ripoli.fi.it;
indirizzo internet: comune.bagno-a-ripoli@postacert.toscana.it.

Il luogo di svolgimento è il **Comune di Bagno a Ripoli [codice NUTS ITI14]**

Determinazione approvazione documentazione di gara: n. del / / .

Il Responsabile unico del procedimento (RUP) l'Arch. **Antonino Gandolfo**, giusto decreto di nomina sindacale n. 88 del 01/08/2024 con il quale è stata affidata la direzione dell'Area 5 - Gestione del Territorio ai sensi dell'art. 4 della L. 241/90.

1. Oggetto della concessione

La procedura ha ad oggetto la concessione amministrativa d'uso dell'immobile appartenente al patrimonio demaniale dell'Ente 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 Disciplinare.

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.

L'immobile conserva integralmente la propria natura di bene appartenente al patrimonio demaniale dell'Ente. Il concessionario acquisisce esclusivamente il diritto di utilizzare il bene nei limiti stabiliti dal presente disciplinare nonché dall'allegata documentazione della procedura e dallo schema di concessione.

2. Durata della concessione

La concessione ha durata di 10 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione o dalla diversa data indicata nell'atto medesimo.

La concessione non sarà rinnovabile. La durata è determinata tenendo conto della natura del rapporto concessorio e delle esigenze di stabilità della gestione. Alla scadenza il concessionario dovrà riconsegnare il bene libero da persone e cose, salvo quanto previsto dall'atto di concessione.

L'Amministrazione concedente procederà alla consegna dell'immobile oggetto della presente procedura previa esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria a propria cura e spese, necessari ai fini della sua consegna e del successivo utilizzo.

La data di consegna prevista per il giorno 01/04/2027 deve intendersi meramente presuntiva e non vincolante, in quanto subordinata all'effettivo completamento degli interventi sopra indicati.

Pertanto, eventuali circostanze tecniche, operative o amministrative connesse all'esecuzione degli interventi, che determinino la necessità di prorogare i tempi di ultimazione, potranno comportare il differimento della consegna rispetto alla data inizialmente prevista. In tale ipotesi, l'Amministrazione provvederà a dare tempestiva comunicazione al soggetto individuato quale concessionario, indicando, ove possibile, la nuova data presunta di consegna.

Il differimento della consegna comporterà il conseguente slittamento della decorrenza degli obblighi connessi all'effettiva disponibilità dell'immobile, compresi quelli relativi al pagamento del canone concessorio.

Resta inteso che il differimento della consegna non attribuisce al concessionario alcun diritto ad indennizzi o risarcimenti, fatti comunque salvi i diritti eventualmente spettanti in base alla normativa applicabile e alle circostanze concrete del caso.

3. Canone concessorio

Il **canone annuo posto a base della procedura** è determinato in:

€ 52.500,00 - Euro cinquantaduemilacinquecento/00 (esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972), per un totale sulla durata complessiva della concessione di € 525.000,00 Euro cinquecentoventicinquemila/00 (esente da IVA ai sensi del citato art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972).

L'importo deriva dalla "Relazione estimativa" redatta secondo i criteri previsti dal Regolamento del patrimonio immobiliare comunale approvato con Delibera del Consiglio n. 77 del 22/04/2009 e ss.mm.ii.

L'offerta economica dovrà essere formulata in valuta ed esclusivamente in aumento rispetto al canone posto a base della procedura. Non sono ammesse offerte pari o in diminuzione.

Il canone sarà soggetto ad aggiornamento annuale a partire dal secondo anno di durata contrattuale secondo le modalità previste all'art. 3 dello Schema di atto di concessione. Restano a carico del concessionario tutte le imposte, tasse, tributi e spese comunque connesse all'utilizzazione dell'immobile.

4. Principi regolatori del rapporto concessorio

Il concessionario esercita la propria attività secondo criteri di correttezza, continuità, efficienza, sicurezza e rispetto delle finalità pubbliche perseguite dall'Amministrazione. L'Amministrazione conserva, per tutta la durata della concessione, il potere di effettuare verifiche, controlli, sopralluoghi ed ispezioni, nonché di impartire le prescrizioni necessarie per assicurare il corretto utilizzo del bene. Le disposizioni del presente disciplinare e del successivo atto di concessione costituiscono parte integrante ed essenziale del rapporto concessorio.

5. Procedura di scelta del concessionario

L'Amministrazione procede all'individuazione del concessionario mediante procedura ad evidenza pubblica.

La scelta del concessionario avviene mediante la valutazione comparativa dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata sulla base dei criteri indicati dal documento allegato alla presente "Allegato A - Criteri di valutazione".

La procedura non ha ad oggetto l'affidamento di un servizio pubblico.

6. Soggetti ammessi alla partecipazione

Possono partecipare alla procedura i seguenti soggetti:

- 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 Disciplinare.

I soggetti partecipanti dovranno dimostrare di non trovarsi in situazioni che comportino la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché di possedere gli ulteriori requisiti necessari per la partecipazione, come dettagliati nei successivi paragrafi.

La partecipazione alla procedura non determina alcun diritto del concorrente all'ottenimento della concessione, che sarà rilasciata esclusivamente a seguito del perfezionarsi del provvedimento amministrativo e della successiva sottoscrizione dell'atto di concessione.

7. Requisiti minimi per la partecipazione

7.1 Requisiti di ordine generale

I soggetti partecipanti devono essere in possesso dei requisiti di affidabilità morale e professionale necessari per instaurare un rapporto concessorio con una pubblica amministrazione e, in particolare:

- a) di non trovarsi in condizioni che determinino l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sospensione di tale capacità, in forza della normativa vigente;

- b) di 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) di 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 presente Disciplinare.

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

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.

L'Amministrazione procederà alle verifiche previste dalla normativa vigente nei confronti dell'aggiudicatario.

7.2 Requisiti speciali/tecnico professionali di partecipazione

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

1) essere iscritto al 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 della presente Procedura, la gestione di almeno 2 attività analoghe per una durata complessiva non inferiore a 2 (due) 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 e alla complessità delle attività previste dalla concessione.

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

Le dichiarazioni circa il possesso dei requisiti dovranno essere rese nelle forme di cui all'art. 47 del T.U. n. 445/2000 e s.m.i..

L'Amministrazione potrà richiedere, in sede di verifica dell'aggiudicazione, documentazione idonea a comprovare quanto dichiarato.

8. Sopralluogo

Al fine di garantire la piena conoscenza dello stato dei luoghi, delle caratteristiche dell'immobile e di ogni circostanza rilevante ai fini della formulazione dell'offerta, il concorrente è tenuto ad effettuare un sopralluogo assistito presso l'immobile oggetto della concessione con il rilascio di attestazione da parte dell'Amministrazione.

Il sopralluogo sarà effettuato con l'assistenza di personale incaricato dall'Amministrazione nel periodo compreso dal **09/11/2026 al 30/11/2026** previo appuntamento concordato inviando comunicazione a mezzo pec avente il seguente oggetto *"Richiesta sopralluogo per la 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" da inviarsi all'indirizzo "comune.bagno-a-ripoli@postacert.toscana.it"*

Il sopralluogo è finalizzato esclusivamente a consentire una corretta formulazione dell'offerta e non costituisce fase di qualificazione del concorrente.

Il sopralluogo consentirà al concorrente di verificare le caratteristiche degli spazi e lo stato dei luoghi.

Nell'ambito della "Allegato 1 - Domanda di partecipazione e dichiarazione unica" il concorrente dovrà dichiarare:

- a) di aver effettuato il sopralluogo assistito presso l'immobile comunale denominato "Antico Spedale del Bigallo" in data ____/____/____;
- b) di aver preso visione dello stato dei luoghi, delle caratteristiche dell'immobile, degli spazi disponibili e degli elementi conoscibili mediante sopralluogo e documentazione di gara;
- c) di aver acquisito gli elementi conoscitivi necessari alla formulazione della propria offerta e alla valutazione degli obblighi connessi alla concessione;
- d) di accettare le condizioni dell'immobile risultanti dalla documentazione di gara e dagli elementi legittimamente conoscibili in sede di sopralluogo, fatto salvo quanto inderogabilmente previsto dalla legge e dal Disciplinare;

9. Richieste di chiarimenti

I concorrenti potranno formulare richieste di chiarimento esclusivamente inviando una comunicazione a mezzo pec all'indirizzo pec ***comune.bagno-a-ripoli@postacert.toscana.it*** entro e non oltre la data del **14/12/2026**. L'Amministrazione fornirà risposta ai quesiti pervenuti **entro il 22/12/2026 con le stesse modalità di trasmissione**.

Si precisa che eventuali chiarimenti di interesse generale saranno pubblicati nella sezione "Novità" presente nell'home page del sito del Comune di Bagno a Ripoli al seguente link: <https://www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it/novita>

10. Comunicazioni relative alla procedura

Tutte le comunicazioni inerenti alla procedura saranno effettuate mezzo pec all'indirizzo ***comune.bagno-a-ripoli@postacert.toscana.it***. Nelle comunicazioni inviate nonché nelle dichiarazioni il concorrente è tenuto ad indicare un domicilio digitale o un recapito idoneo per le comunicazioni relative alla procedura. L'Amministrazione non assume responsabilità per il mancato ricevimento delle comunicazioni derivante da inesattezza dei dati forniti dal concorrente. Le comunicazioni relative all'aggiudicazione, alla verifica dei requisiti ed alla stipula dell'atto di concessione saranno effettuate secondo la normativa vigente e secondo quanto previsto dal presente Disciplinare.

11. Modalità di partecipazione alla gara

I plichi, idoneamente sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura, recanti i dati identificativi dell'offerente e la dicitura: **“NON APRIRE - 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" e contenenti la documentazione di seguito indicata, pena l'esclusione, devono pervenire materialmente entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 11/01/2027, con qualsiasi mezzo, all'Ufficio Protocollo del Comune di Bagno a Ripoli – Piazza della Vittoria, 1 - 50012 Bagno a Ripoli (FI).**

NOTA BENE: ai fini della comprova del rispetto del termine ultimo per la ricezione farà fede la data e l'ora apposta dall'Ufficio Protocollo.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti; resta esclusa qualsiasi responsabilità dell'Ente ove, per disguidi postali o di altra natura, il plico non pervenga nei termini suddetti.

I plichi devono contenere al loro interno **n. 3 buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti all'esterno l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente “Busta A - Documentazione Amministrativa”, “Busta B – Offerta tecnica-gestionale”, “Busta C - Offerta Economica”.**

12. Documentazione

Costituiscono documentazione della procedura ad evidenza pubblica:

- Avviso;
- Disciplinare;
- Relazione Generale;
- Relazione Funzionale
- Documentazione catastale;
- Documentazione tecnica relativa all'immobile;
- Schema di atto di concessione;
- Modello 1 Domanda di partecipazione e dichiarazioni;

- Modello 2 - Offerta economica;
- Allegato A Criteri valutazione;
- Allegato B_Informativa-Affidamenti-lavori-servizi-ing.-arch;
- Allegato C_Codice di Comportamento Bagno a Ripoli;
- Allegato D_Protocollo stazione appaltante - sindacati;
- Allegato E_Calcolo superfici_20.10.2026

12.1 Busta A - Documentazione amministrativa

Il concorrente dovrà presentare la documentazione amministrativa richiesta dal presente Disciplinare, finalizzata alla verifica della sussistenza dei requisiti generali e speciali necessari per instaurare un rapporto concessorio con l'Amministrazione.

La **documentazione amministrativa** dovrà comprendere:

Modello 1 - Domanda di partecipazione e dichiarazioni

La compilazione incompleta del documento determinerà l'attivazione del procedimento di soccorso amministrativo documentale nelle forme e nei limiti di quanto previsto dal L. 241/1990.

La documentazione della busta "A" sarà esaminata in seduta pubblica in data e ora che verranno comunicate agli operatori economici partecipanti con le modalità di cui all'art. 10 del presente disciplinare.

12.2 Busta B - Offerta tecnica - gestionale

La **Busta B - Offerta tecnica - gestionale** dovrà contenere i seguenti documenti:

Progetto tecnico-gestionale relativo all'utilizzo ed alla gestione dell'immobile per l'intera durata della concessione.

L'operatore economico inserisce nella Busta B il Progetto tecnico-gestionale redatto sulla base dei criteri e sub-criteri relativi alla valutazione del progetto, come specificati nell'"Allegato A - Criteri valutazione" a pena di inammissibilità.

Si raccomanda agli operatori di attenersi al rispetto delle prescrizioni contenute nel suddetto documento in merito alla modalità di elaborazione e presentazione del Progetto tecnico-gestionale.

Allo scopo si richiede di seguire, nell'elaborazione della proposta, l'ordine dei criteri indicati nell'Allegato A come elementi di valutazione per l'attribuzione dei punteggi.

Con la stessa finalità si invitano gli operatori economici a contenere il Progetto tecnico-gestionale **entro un numero di pagine (fronte - retro) formato UNI A4 pari a 8 - OTTO (16 facciate) carattere Times New Roman dimensione 10, interlinea 1,5**. Eventuali pagine in soprannumero rispetto ai limiti sopraindicati non verranno tenute in considerazione ai fini della valutazione dell'offerta tecnica. Si precisa che non sono computati nel numero delle pagine le copertine e i sommari/indici.

Nella valutazione verrà data particolare rilevanza, oltre che al contenuto, alla chiarezza ed esaustività nella descrizione delle soluzioni tecniche e gestionali proposte nonché alla capacità di coniugare la sintesi con l'efficacia dell'esposizione.

Il progetto tecnico-gestionale deve essere sottoscritto ai sensi del decreto legislativo n. 82/2005. **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.**

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

La valutazione del progetto e l'attribuzione dei punteggi avverrà in seduta riservata, secondo quanto stabilito nel paragrafo "Allegato A - Criteri di valutazione" del presente disciplinare.

12.3 Busta C - Offerta economica

L'offerta economica consiste nella proposta di rialzo rispetto al canone annuo posto a base della procedura.

Il concorrente dovrà indicare all'interno del "Modello 2 Offerta economica" il corrispettivo annuo offerto a titolo di canone concessorio (sono ammessi fino ad un massimo di 2 decimali).

Non sono ammesse offerte economiche pari o inferiori al canone posto a base di gara.

L'offerta economica dovrà essere espressa in modo chiaro, determinato e senza condizioni.

Il canone risultante dall'offerta aggiudicataria costituirà il corrispettivo annuo dovuto dal concessionario per l'utilizzo dell'immobile.

Il pagamento del canone avverrà secondo le modalità stabilite nello schema di concessione.

13. Validità dell'offerta e vincoli conseguenti

L'offerta presentata dal concorrente rimane valida per il periodo di 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Durante tale periodo il concorrente è vincolato alla propria proposta.

L'aggiudicatario rimane obbligato alla sottoscrizione dell'atto di concessione alle condizioni risultanti dagli atti di gara e dall'offerta presentata.

Il Progetto tecnico-gestionale presentato dall'aggiudicatario costituisce parte integrante e sostanziale dell'atto di concessione e vincola il concessionario per tutta la durata del rapporto.

Il mancato rispetto degli impegni assunti nel Progetto tecnico-gestionale costituisce inadempimento degli obblighi concessori.

14. Criterio di aggiudicazione

La concessione sarà affidata mediante valutazione comparativa sulla base del miglior rapporto tra qualità del progetto tecnico-gestionale ed elemento economico.

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

OFFERTA TECNICO-GESTIONALE: massimo 90 punti

L'attribuzione dei punteggi avverrà secondo i criteri e sotto-criteri, nonché sulla base dei parametri predeterminati individuati nel documento "Allegato A - Criteri di valutazione".

Non saranno attribuiti punteggi sulla base di elementi non previamente indicati nella documentazione della procedura.

OFFERTA ECONOMICA: massimo 10 punti

L'attribuzione del punteggio avverrà secondo le modalità indicate nel documento "Allegato A - Criteri di valutazione".

15. Valutazione dell'offerta economica

L'offerta economica sarà valutata esclusivamente sulla base del rialzo offerto rispetto al canone annuo posto a base della procedura.

Il punteggio massimo attribuibile all'offerta economica è pari a 10 punti.

Il punteggio sarà attribuito secondo la seguente formula:

Punteggio economico = (importo offerto dal concorrente/importo massimo offerto) × 10

Non saranno ammesse offerte economiche inferiori al canone posto a base di gara.

16. Commissione giudicatrice

Le offerte saranno valutate da una Commissione nominata dall'Amministrazione successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

La Commissione procederà alla valutazione delle offerte secondo i criteri e sub-criteri stabiliti nel documento "Allegato A - Criteri di valutazione".

La composizione della Commissione e le relative dichiarazioni di assenza di conflitti di interesse saranno disciplinate secondo i principi applicabili alle procedure comparative ad evidenza pubblica e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione.

La gara si svolgerà presso la sede del Comune di Bagno a Ripoli - Piazza della Vittoria, 1 - secondo la seguente modalità:

- in seduta pubblica, alla quale potranno assistere i rappresentanti degli Operatori concorrenti (ove diversi dal firmatario dovranno essere muniti di apposita delega), la Commissione aggiudicatrice procederà alla verifica dell'integrità dei plichi pervenuti e successivamente all'apertura della "Busta A – Documentazione amministrativa" ed all'ammissione alla gara dei partecipanti, nonché alla verifica della regolarità formale e della completezza della documentazione in essa contenuta;
- al termine della valutazione dei documenti di cui al punto precedente, la Commissione aggiudicatrice procederà all'esclusione dalla gara dei concorrenti per i quali non risulti confermato il possesso dei requisiti minimi necessari per la partecipazione alla medesima;
- successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà nel merito la documentazione contenuta nella "Busta B – Offerta Tecnica" e procederà all'assegnazione dei relativi punteggi, formando una graduatoria provvisoria;
- in seduta pubblica che sarà comunicata secondo le modalità previste all'art. 10 del presente Disciplinare, la Commissione procederà all'apertura della busta "C - Offerta Economica" ed all'attribuzione dei relativi punteggi; sempre nella stessa seduta la Commissione procederà alla sommatoria dei punteggi parziali (offerta tecnica + offerta economica) ed alla proclamazione dell'aggiudicazione provvisoria;

L'aggiudicazione definitiva è subordinata alla positiva verifica sulla sussistenza dei requisiti dichiarati per l'ammissione alla gara, da esperirsi nelle forme e nei modi di legge.

17. Graduatoria e aggiudicazione

La graduatoria sarà determinata sommando i punteggi attribuiti all'offerta tecnica e all'offerta economica. Risulterà primo classificato il concorrente che avrà conseguito il punteggio complessivo più elevato. In caso di parità sarà preferito il concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio nell'offerta tecnica.

L'individuazione del primo classificato non determina automaticamente il diritto alla stipula dell'atto di concessione in quanto l'efficacia dell'assegnazione è subordinata alla verifica del possesso dei requisiti dichiarati e all'adozione degli atti amministrativi conseguenti.

L'Amministrazione procederà alla verifica delle dichiarazioni rese dal concorrente risultato primo classificato.

L'esito negativo delle verifiche comporterà l'esclusione del concorrente e lo scorrimento della graduatoria.

L'aggiudicazione definitiva sarà disposta esclusivamente dopo il completamento delle verifiche previste con provvedimento dell'organo competente dell'Amministrazione. Il rapporto concessorio sorgerà esclusivamente con la sottoscrizione dell'atto di concessione e con la successiva consegna del bene.

L'aggiudicatario sarà tenuto a rispettare integralmente il progetto gestionale presentato, che costituirà parte integrante dell'atto di concessione.

Il Comune si riserva di non procedere alla concessione qualora nessuna delle proposte presentate risulti coerente con le finalità perseguite dall'Amministrazione.

Qualora l'aggiudicatario non proceda alla stipula dell'atto di concessione nei termini stabiliti senza giustificato motivo, l'Amministrazione potrà procedere allo scorrimento della graduatoria.

19. Garanzia a tutela degli obblighi concessori

Prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, il concessionario dovrà costituire una garanzia fideiussoria a favore dell'Amministrazione, finalizzata a garantire il corretto adempimento degli obblighi derivanti dalla concessione,

L'importo della garanzia dovrà corrispondere ad una annualità del canone offerto in sede di gara, con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dalla richiesta del Comune e di durata di ulteriori mesi 6 oltre la data di scadenza del contratto di Concessione.

Detta fideiussione sarà svincolata al termine della concessione dopo che i luoghi oggetto della presente concessione saranno liberati, ricondotti in pristino stato previa verifica del concedente e sempre che non sussistano ragioni di credito.

20. Polizze assicurative

Il concessionario, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, dovrà stipulare idonee polizze assicurative ai sensi di quanto previsto dall'art. 9 dello Schema di concessione.

21. Clausola tutela stabilità occupazionale

Al fine di promuovere la stabilità occupazionale, l'aggiudicatario è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze del concessionario uscente, garantendo l'applicazione dei contratti collettivi di settore.

L'eventuale riassorbimento del personale troverà applicazione nei limiti della compatibilità con la nuova organizzazione d'impresa del nuovo concessionario e con le mansioni del personale uscente, salvaguardando i livelli occupazionali e le condizioni economiche complessive in conformità ai contratti collettivi nazionali di lavoro di riferimento.

L'operatore economico, in sede di offerta, dichiara di impegnarsi, nei limiti della compatibilità della propria organizzazione di impresa, all'assunzione prioritaria del personale impiegato dal precedente concessionario.

22. Comunicazioni, trattamento dei dati personali e accesso agli atti

Tutte le comunicazioni relative alla procedura e al rapporto concessorio saranno effettuate secondo le modalità indicate negli atti di gara e nella normativa vigente.

I concorrenti sono tenuti a comunicare tempestivamente eventuali variazioni dei recapiti indicati nella documentazione presentata.

I dati personali acquisiti dall'Amministrazione nell'ambito della presente procedura saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse allo svolgimento della procedura, alla verifica dei requisiti e alla gestione del rapporto concessorio.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

Gli interessati potranno esercitare i diritti previsti dalla normativa applicabile nei confronti del titolare del trattamento.

L'accesso agli atti della procedura sarà disciplinato secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dalle disposizioni organizzative dell'Amministrazione.

23. Definizione delle controversie

Per le controversie derivanti dal contratto è competente il Foro di Firenze, rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.

24. Trattamento dei dati personali

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 recante il “Codice in materia di protezione dei dati personali” e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione esclusivamente nell’ambito della gara regolata dal presente disciplinare di gara secondo la specifica informativa allegata alla documentazione di gara.

Con la sottoscrizione e l’invio della domanda di partecipazione e della propria offerta, l’operatore economico acconsente espressamente al trattamento dei dati giudiziari necessari per la partecipazione al presente procedimento.

Bagno a Ripoli, / /

Il RUP
Arch. Antonino Gandolfo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D. Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.