



CITTA' DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

Via Berni 25 – 52011 Bibbiena /Ar)- Tel. 0575 530601 - Partita IVA 00137130514

UNITA' ORGANIZZATIVA N. 2

Servizi alla persona, istruzione pubblica, cultura, sport e turismo

AVVISO PUBBLICO PER LA MESSA A DISPOSIZIONE DI LOCALI PER LA REALIZZAZIONE DEL CENTRO CIVICO COMUNALE DI SOCI (AR).

Il Comune di Bibbiena, unitamente all'esigenza di agevolare l'accessibilità ai servizi da parte degli abitanti di Soci, ha come obiettivo quello di avviare un processo di miglioramento diffuso del Paese attraverso l'elaborazione da parte di operatori interessati di una proposta che miri alla rigenerazione urbana integrata e capace di rappresentare un presidio sociale sul territorio di Soci evitando così fenomeni di progressivo abbandono e di rarefazione delle reti socio-economiche.

1) OGGETTO DELL'AVVISO

Oggetto del presente avviso è l'avvio di un percorso volto ad individuare un concorrente che presenti una proposta progettuale relativa alla messa a disposizione di una unità immobiliare o porzione di essa dove il Comune di Bibbiena realizzerà Centro Civico comunale.

Non saranno in ogni caso prese in considerazione proposte che prevedano una destinazione d'uso del locale che, ad insindacabile giudizio del Comune:

- presenti problematiche di ordine pubblico;
- non siano consone al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente;
- non valorizzino le tipicità del territorio;

L'offerente sarà selezionato mediante procedura comparativa delle offerte pervenute, sulla base di criteri di cui al punto 3).

2) CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare o porzione dovrà essere nel Paese di Soci ed essere costituita da:

- N° 2 stanze ad uso ufficio aventi superfici utili comprese tra 9 mq e 12 mq
- N° 1 locale destinato a sala riunioni/sala conferenze.
- Servizi igienici

I locali ad uso ufficio dovranno essere muniti ognuno di:

- N° 1 scrivania con cassetiera e sedia
- N° 1 mobile per archiviazione documenti con chiusura a chiave
- N° 2 sedie
- Connessione Internet

L'unità immobiliare dovrà essere ubicata all'interno del perimetro urbano di Soci e nelle sue immediate vicinanze dovrà essere presente parcheggio pubblico con a disposizione almeno n. 10 posti auto.

Il locale destinato a sala riunioni dovrà essere munito:

- N° 1 tavolo per presentazione conferenze
- Serie di sedute (circa 15) per pubblico
- N° 1 tavolo di servizio con 3 sedute
- N° 1 schermo per proiezioni video completo di sistema integrato di proiezione
- Connessione Internet

Tutti gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente e conformi alle prescrizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

I locali, compreso eventuali percorsi di accesso, dovranno essere realizzati a cura dell'offerente in modo tale garantire il rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche per gli edifici aperti al pubblico e delle prescrizioni relative al contenimento della diffusione del COVID, manlevando il Comune di Bibbiena da ogni responsabilità.

Il Comune di Bibbiena si impegna a corrispondere a favore dell'offerente che abbia presentato la migliore proposta a seguito di valutazione di cui al punto 3) si impegna a corrispondere un canone di locazione che non potrà superare € 12.500,00 annui diminuito dell'importo indicato in sede di offerta, da corrispondere in rate mensili anticipate e che coprirà anche i costi delle utenze e di manutenzione in generale.

L'unità immobiliare dovrà essere assegnata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pertanto, non vi sarà luogo né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi, nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

3) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte ammissibili, presentate sotto forma di relazione illustrativa da cui si possa evincere la presenza di tutte le caratteristiche dell'immobile di cui al precedente articolo 2 e di relativa planimetria, saranno valutate da una commissione appositamente nominata.

La commissione procederà alla valutazione delle offerte in base ai seguenti criteri:

a) Qualità del progetto- massimo punti 70

a.1) Chiarezza e completezza della descrizione dell'unità immobiliare presentata, compresa l'indicazione dell'ubicazione del parcheggio di cui l'utenza potrà usufruire. (massimo punti 50)

a.2) Grado di legame con il territorio e valorizzazione dello stesso. (massimo punti 20)

b) Offerta economica (punti 30)

I punti verranno attribuiti come segue:

- qualora l'importo del canone di locazione offerto sia uguale all'importo massimo che il Comune si impegna a corrispondere (€ 12.500,00 annui), sarà attribuito un punteggio pari **a zero**;
- qualora l'importo del canone di locazione offerto sia minore rispetto a quello che il Comune si impegna a corrispondere, il punteggio sarà attribuito secondo la seguente formula:

Punteggio concorrente = (canone più basso offerto / canone offerto dal concorrente) x 30

L'importo minimo offerto in diminuzione rispetto al canone base è fissato in € 500,00 e multipli. Offerte in diminuzione diverse da multipli di 500,00 saranno arrotondate al ribasso.

Saranno ammesse solo offerte che raggiungano **almeno punti 85**.

Saranno escluse le offerte economiche in rialzo rispetto al canone base.

4) REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Possono presentare offerta le persone fisiche e giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Una volta individuata la miglior offerta da parte della Commissione, prima di procedere alla formalizzazione e sottoscrizione del contratto di locazione, il Comune di Bibbiena effettuerà un

sopralluogo della struttura messa a disposizione dell'offerente al fine di verificare che la stessa risponda alle proprie necessità.

5) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto soggetto a registrazione. Si riportano di seguito gli elementi essenziali e le condizioni principali che saranno contenute nell'atto contrattuale.

5.1 Durata

La durata dell'affitto è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge.

5.2 Canone di locazione

Il canone annuo di locazione, come definito in esito alla procedura di valutazione e selezione, verrà versato dal Comune di Bibbiena in rate mensili anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento, tramite bonifico bancario.

Il canone rimarrà fisso per tutta la durata contrattuale (anni 6) con possibilità di aggiornamento in caso di rinnovo del contratto stesso.

5.3 Deposito cauzionale, Responsabilità civile e Polizze assicurative

Il Comune di Bibbiena si impegna ad effettuare un deposito cauzionale (o fidejussione bancaria) pari a 3 mensilità ed esonererà espressamente il conduttore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi,

Per quanto sopra, prima della stipula del contratto, il Comune di Bibbiena esibirà Polizza assicurativa di Responsabilità civile verso terzi in cui il conduttore, proprietario dell'immobile, sia espressamente considerata come terzo ed una Polizza Rischio locativo incendio ed atti vandalici per l'attività svolta nell'immobile.

5.4. Oneri accessori

Sono interamente a carico del locatore le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas metano, le spese telefoniche, le spese per servizio di nettezza urbana, le tasse pubblicitarie, i canoni per servizio di vigilanza.

5.5 Destinazione d'uso dei locali

La destinazione d'uso dei locali sarà quella indicata nella Relazione illustrativa sul Centro Civico di Soci, allegata al presente avviso a formarne parte integrante e sostanziale.

5.6 Lavori, migliorie e addizioni

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato da parte del Comune di Bibbiena, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

6) MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Gli interessati dovranno far pervenire, tramite Raccomandata A/R o con corriere o con consegna a mano, il plico contenente tutta la documentazione richiesta, a pena di esclusione, entro **le ore 12.00 del giorno 25 maggio 2022**, secondo una delle seguenti modalità:

- consegna a mano del plico presso il Comune di Bibbiena – Ufficio Protocollo – Via Berni, 25 – Bibbiena;
- tramite PEC al seguente indirizzo: bibbiena@postacert.toscana.it

Si precisa che faranno fede la data, il protocollo e l'ora di ricezione da parte dell'Amministrazione e non quella di spedizione.

Il recapito del plico (indipendentemente dalla modalità di presentazione) è a totale ed esclusivo rischio del mittente restando esclusa qualsiasi responsabilità dell'Ente qualora il plico non giunga a destinazione nel termine stabilito.

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.

Qualora si opti per la consegna a mano, il plico, non trasparente e sigillato sui lembi, con firma, timbri, deve riportare all'esterno a pena di esclusione:

- l'indicazione del mittente
- la seguente dicitura: "OFFERTA LOCAZIONE LOCALI CENTRO CIVICO DI SOCI- NON APRIRE"

Il plico deve contenere:

- 1) Modulo di domanda con offerta economica (come da fac simile allegato A)
- 2) Planimetrie relative ai locali da cui si evincano le caratteristiche dei locali evidenziate all'articolo 2

Qualora si opti per la trasmissione via PEC, l'oggetto della stessa dovrà indicare la seguente dicitura: "OFFERTA LOCAZIONE LOCALI CENTRO CIVICO DI SOCI" e dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1) Modulo di domanda con offerta economica (come da fac simile allegato A)
- 2) Planimetrie relative ai locali da cui si evincano le caratteristiche dei locali evidenziate all'articolo 2

7) APERTURA OFFERTE

Le offerte saranno aperte in seduta pubblica il **giorno 27/05/2022 alle ore 09.00** presso gli uffici dell'U.O n. 2 – Via Berni, 25. L'Amministrazione si riserva, comunque, di dare avviso di eventuali variazioni rispetto a tale data, dandone notizia almeno 24 ore prima, mediante pubblicazione sul proprio sito web.

L'apertura delle buste sarà effettuata dalla Commissione di cui al punto 3). Delle operazioni verrà redatto apposito verbale.

8) SCELTA DEL CONTRAENTE

Le proposte pervenute, ritenute ammissibili e valutate sulla base dei criteri indicati al punto 3) saranno ordinate in ordine decrescente di punteggio complessivo ottenuto.

Il contratto di locazione sarà stipulato con il proponente che avrà presentato la migliore offerta. In caso di impossibilità di contrarre da parte del soggetto primo classificato, l'Amministrazione procederà alla stipula del contratto con il secondo classificato e via a seguire.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto anche in presenza di una sola offerta valida o di non procedere qualora tutte le offerte pervenute siano ritenute insoddisfacenti.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa con rialzi minimi pari ad un ventesimo del prezzo di aggiudicazione. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

9) INFORMAZIONI GENERALI, NORME DI RINVIO E CONTROVERSIE

Del presente Avviso e relativi allegati sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Bibbiena Sezione "Amministrazione trasparente" - "Bandi di gara e contratti".

Per quanto non espressamente previsto si rinvia alla normativa vigente.

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Arezzo.

L'AMMINISTRAZIONE SI RISERVA LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

10) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In ottemperanza a quanto previsto dagli artt. 13 e 22 del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" si informa che i dati raccolti sono finalizzati all'espletamento della procedura e della stipula del contratto.

Il titolare del trattamento è il Comune di Bibbiena - Via Berni, 25 - Bibbiena (AR). In ogni momento possono essere esercitati i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003. La raccolta dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento del servizio di cassa. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione. Il trattamento dei dati verrà attuato mediante strumentazione manuale, informatica e telematica idonea ed in particolare la loro conservazione avverrà tramite archivi cartacei ed informatici.

Allegati:

- A) Fac simile modulo di domanda con offerta economica
- B) Relazione illustrativa Centro Civico di Soci

F.to IL RESPONSABILE DELL'U.O. N. 2
Dr.ssa Michela Cungi