



# COMUNE di CERRETO di SPOLETO

Provincia di Perugia

**S.U.A.P.E.**

*Spertello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia*

---

## DISCIPLINARE

(ALLEGATO 2)

Attuazione articolo 5 Ordinanza Commissario Straordinario sisma 2016 n. 30 del 30 giugno 2022, recante "Approvazione del bando relativo all'attuazione della macro-misura B "Rilancio economico sociale", sub misura B2 "Turismo, cultura, sport e inclusione", linea di intervento B2.2 "Contributi destinati a soggetti pubblici per Iniziative di Partenariato Speciale Pubblico Privato per la valorizzazione del patrimonio storico-culturale, ambientale e sociale del territorio" del Programma unitario di intervento - Interventi per le aree del terremoto del 2009 e 2016, del Piano nazionale complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza".

**Procedura per la individuazione del soggetto privato a cui affidare in concessione la valorizzazione e la gestione dell' Hotel Panorama e della piscina scoperta adiacente di proprietà del Comune di Cerreto di Spoleto.**

### 1. PREMESSE

Con l'art. 5 dell'ordinanza n. 30 del 30 giugno 2022 del Commissario straordinario per la ricostruzione nei territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, On.le Avv. Giovanni Legnini, nominato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri in data 14 febbraio 2020, ai sensi dell'articolo 38 del decreto legge 28 settembre 2018, n.109, e successivamente prorogato con decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 29 dicembre 2020 e 10 febbraio 2022, che adotta il presente atto ai sensi dell'art. 2, comma 2, del decreto legge 7 ottobre 2016, n. 189, convertito con modificazioni dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e dell'art.14 bis, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n.77, convertito con modificazioni dalla legge 28 luglio 2021, n.108, vengono previsti accordi e forme di collaborazione con i privati ai fini dell'attuazione della linea di intervento indicata nel titolo del presente avviso;

Il citato art. 5 prevede che

«1. Per assicurare la rapida ed efficace attuazione degli Interventi previsti dalla sub misura B2 "Turismo, cultura, sport e inclusione", linea di intervento B2.2 "Contributi destinati a soggetti pubblici per Iniziative di Partenariato Speciale Pubblico Privato per la valorizzazione del patrimonio storico-culturale, ambientale e sociale del territorio" del PNC sisma, nel rispetto degli obiettivi e del cronogramma stabiliti dal decreto del 15 luglio 2021 del Ministro dell'economia e delle finanze, gli enti locali e le altre amministrazioni pubbliche comprese nel novero di cui al d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, e ai suoi allegati, al fine di promuovere la valorizzazione culturale e ambientale del territorio, anche in chiave socio-economica e turistica, attivano le forme di collaborazione con soggetti privati di cui d'appresso.

2. In relazione alle caratteristiche e alle finalità dell'intervento, le forme di collaborazione ammissibili sono le seguenti: a) i partenariati speciali pubblico-privato previsti dall'articolo 151

comma 3 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, basati su procedure semplificate di individuazione del partner privato, e che sono da intendersi applicabili, anche in deroga alla disciplina di legge vigente, ai sensi dell'articolo 2 del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, ad ogni intervento ammissibile nell'ambito delle finalità indicate nel bando allegato, e dunque finalizzati anche alla valorizzazione e gestione di beni culturali e paesaggistici a fini sociali, turistico-culturali e ricreativi; b) la concessione, la locazione, l'affitto del bene oggetto dell'intervento o altro contratto pubblico con un partner privato, da selezionare sulla base dello schema di avviso pubblico allegato (all. 3); la scelta del partner privato dovrà essere effettuata mediante l'acquisizione di un progetto gestionale ed economico presentato da operatori economici o enti del terzo settore, nell'ambito di una procedura ad evidenza pubblica e di un confronto concorrenziale, che garantisca l'affidabilità e la stabilità dell'iniziativa e la coerenza con gli obiettivi della linea d'intervento.

3. Nel caso della procedura di cui alla lettera a) del comma 2, l'ente pubblico dovrà concludere, in tempo utile per la presentazione della domanda, la fase di selezione del partner privato nelle forme e nei modi previsti dagli articoli 19 e 151 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, pubblicando sul proprio sito internet istituzionale, per almeno trenta giorni, apposito avviso, con il quale si rende nota la ricerca di partner per specifici interventi. La definizione dell'accordo di partenariato è condizionata all'ammissione a finanziamento del progetto presentato dall'ente pubblico.

4. Nel caso della procedura di cui alla lettera b) del precedente comma 2, l'amministrazione interessata pubblica l'avviso, sulla base dello schema di cui all'allegato 4, sul proprio sito internet istituzionale, e provvede a dare la più ampia informazione nelle forme previste, assegnando il termine finale di presentazione della proposta da parte dei soggetti privati in tempo utile per la presentazione della propria domanda.

5. Nei casi previsti dai precedenti commi 3 e 4, l'amministrazione proponente dovrà concludere il procedimento di scelta del contraente con provvedimento motivato da trasmettere unitamente alla domanda di contributo entro il termine previsto dal bando. Negli stessi casi, l'amministrazione proponente, ove abbia già ricevuto una proposta di valorizzazione, provvede a pubblicare l'avviso dando atto e conoscenza della proposta ricevuta, e assegnando congruo termine per un confronto concorrenziale con ogni altro possibile soggetto interessato; trascorso il periodo di pubblicazione dell'avviso, il contratto può essere liberamente negoziato, nel rispetto dei principi di imparzialità, di parità di trattamento, di legalità e di moralità previsti dagli articoli 4 e 80 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

6. E' fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione, delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea.

7. I soggetti pubblici individuati quali beneficiari degli interventi, che avessero già promosso forme speciali di partenariato, possono trasformare tali forme in partenariati speciali ai sensi del comma 2.

8. Fermo restando che la linea di intervento è dedicata in via prioritaria a promuovere forme di collaborazione e sinergia tra iniziativa pubblica e iniziativa e capacità privata, è consentita la proposta di progetti fondati sulla gestione diretta del bene da parte dell'amministrazione proponente, anche attraverso società in house, fatta salva la non finanziabilità dei costi di funzionamento a regime».

Il Comune di Cerreto di Spoleto intende avvalersi delle procedure previste dalla lettera b) del comma 2, dell'articolo 5 del bando allegato 1) all'ordinanza 30/2022 al fine di selezionare un progetto gestionale ed economico presentato da associazioni di natura sociale, imprese e operatori economici, in coerenza con la linea di intervento PNC sisma sopra indicata e pertanto l'amministrazione ha stabilito di pubblicare l'avviso sul proprio sito internet istituzionale, e provvedendo a dare la più ampia informazione nelle forme previste, assegnando il termine finale di presentazione della proposta da parte dei soggetti privati in tempo utile per la presentazione della propria domanda, secondo termini e modalità stabilite dal Commissario Straordinario.

Il Comune di Cerreto di Spoleto dovrà concludere il procedimento di scelta del contraente con provvedimento motivato da trasmettere unitamente alla domanda di contributo entro il termine previsto dal bando che al momento risulta fissato al 31 ottobre 2022.

Come stabilito dalle norme del bando è fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione, delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché dei vincoli inderogabili derivanti dall'appartenenza all'Unione europea.

In esecuzione della delibera di Giunta Comunale **n. 127. del 03/10/2022** di avviare la procedura prevista dall'Ordinanza n. 30 del 30 giugno 2022 del Commissario Straordinario Ricostruzione post sisma 2016 per l'affidamento in concessione della valorizzazione e la gestione dell'Hotel Panorama e dell'adiacente piscina scoperta di proprietà del Comune di Cerreto di Spoleto.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO (RUP) E' STATO INDIVIDUATO NELLA PERSONA DEL geom. PIETRO FORTI Responsabile Servizio Lavori Pubblici DEL COMUNE DI CERRETO DI SPOLETO – PROVINCIA DI PERUGIA, TEL. 0743 - 91231  
MAIL [tecnica@comune.cerretodispoletto.pg.it](mailto:tecnica@comune.cerretodispoletto.pg.it) PEC: [comune.cerretodispoletto@postacert.umbria.it](mailto:comune.cerretodispoletto@postacert.umbria.it)

## **2. DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI.**

### **2.1 DOCUMENTI DI GARA**

La documentazione di gara comprende:

- 1) Avviso pubblico;
- 2) Relazione (Allegato 1);
- 3) Disciplinare (Allegato 2);

La documentazione di gara e tutti gli altri atti e documenti attinenti i beni oggetto della concessione è disponibile sul sito internet: <http://www.comune.cerretodispoletto.pg.it>;

## **3. OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO.**

La presente procedura è finalizzata alla individuazione di un soggetto privato a cui, se la domanda di finanziamento che il Comune di Cerreto di Spoleto presenterà, secondo le modalità ed i termini stabiliti dalla Ordinanza n. 30 del 30 giugno 2022 del Commissario Straordinario per la ricostruzione post sisma 2016 verrà accolta, sarà affidata con contratto di locazione la valorizzazione e la gestione dell'Hotel Panorama e della piscina scoperta in corso di realizzazione sull'area pertinenziale della struttura ricettiva.

*L'Hotel Panorama è insediato nell'immobile di proprietà del comune di Cerreto di Spoleto ubicato nel Capoluogo di Cerreto in via Vittime del Terrorismo e distinto al catasto al foglio n. 34 particella n.133. Intorno all'edificio è presente un terreno di pertinenza identificato con i mappali n.133 e 97 avente una superficie in mq. 2.000. Si tratta di un edificio complesso ed articolato, collocato a monte del nucleo urbano di Cerreto di Spoleto, su terreno in posizione molto panoramica; è disposto sul colle in lunghezza, secondo le curve di livello, per meglio adattarsi al terreno in forte pendenza verso il lato est, dove si apre verso la vallata sottostante.*

*L'Hotel Panorama è l'unica struttura alberghiera presente nel territorio comunale, conta di n. 26 camere (per complessivi 56 posti letto suddivisi in 6 camere singole, 10 camere doppie e 10 camere triple), la cucina, il ristorante, il bar ed il salone delle feste oltre ai locali di servizio per una superficie calpestabile di circa 1.270,00 mq. di cui mq 933,00 per la parte commerciale e di mq 337,00 per la parte accessoria.*

La descrizione puntuale dell'immobile, degli interventi in corso già finanziati e quelli ancora da eseguire ed i relativi costi stimati, sia di investimento che di gestione, sono descritti nella Relazione (Allegato 1).

Per partecipare alla procedura è necessario che il concorrente sia a conoscenza dello stato del bene per il quale presenta offerta; al tal fine, è possibile effettuare il sopralluogo previo concordamento con l'ufficio tecnico del Comune di Cerreto di Spoleto.

Tutti gli spazi saranno concessi al locatario ad avvenuta conclusione dei lavori attualmente in corso nonché a conclusione del piano di investimento previsto nell'ambito della presente procedura per il quale viene chiesto il contributo di cui alla Ordinanza commissariale n. 30/2022.

L'affidamento in locazione per la valorizzazione e la gestione dei beni e servizi comunali, di cui alla presente procedura, è condizionato e subordinato all'ottenimento da parte del Comune di Cerreto di Spoleto dei finanziamenti di cui all'ordinanza n. 30 del 30 giugno 2022. Nel caso il progetto presentato dal Comune di Cerreto di Spoleto non sarà finanziato il soggetto privato, che risulterà individuato con la presente procedura come partner privato, non può chiedere rimborsi spese o vantare alcun diritto nei confronti del Comune di Cerreto di Spoleto.

Laddove l'istanza di finanziamento venga accolta, sarà cura del Comune di Cerreto di Spoleto espletare le funzioni di soggetto attuatore nel rispetto della vigente normativa in materia di trasparenza e di gestione dei contratti pubblici nel più breve tempo possibile e comunque entro 18 mesi dalla approvazione del progetto.

In ogni caso nulla è dovuto di risarcimento in favore dell'affidatario in caso di ritardi per cause di forza maggiore.

L'immobile Hotel Panorama verrà consegnato al locatario in possesso della "Dichiarazione di Agibilità" ai sensi della L.R. 01/2015 e previa redazione del verbale di consegna e consistenza dell'immobile.

Il canone annuo che il locatario dovrà corrispondere al Comune di Cerreto di Spoleto a partire dal terzo mese successivo dal verbale di consegna di cui sopra è pari ad € **12.000,00** (dodicimila euro, importo a base di gara). Tale importo è soggetto soltanto a rialzo d'asta.

#### **4. TIPOLOGIA E DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione sarà regolata dagli articoli 27 e seguenti della Legge n. 392 del 27/07/1978 nonché dalle norme del codice civile attinenti.

La durata della locazione è di 9 anni rinnovabili di ulteriori 9 anni.

Alla prima scadenza contrattuale (trascorsi 9 anni), sia il locatario che l'amministrazione avranno la facoltà di optare, valutare ed approvare, ciascuno per le proprie competenze, anche per l'eventuale acquisto dell'immobile al prezzo che verrà valutato in sede di sottoscrizione dell'atto di locazione; in tal caso le annualità versate saranno considerate anticipo del prezzo di acquisto, il saldo potrà essere dilazionato nei successivi cinque anni.

#### **5. SOGGETTI AMMESSI IN FORMA SINGOLA E ASSOCIATA E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE**

Gli operatori economici interessati possono partecipare alla presente gara in forma singola o associata, secondo le disposizioni dell'art. 45 del Codice dei Contratti, purché in possesso dei requisiti prescritti dai successivi articoli.

Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 47 e 48 del Codice.

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

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

I consorzi di cui all'articolo 45, comma 2, lettere b) e c) del Codice sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è vietato partecipare, in qualsiasi altra forma, alla presente gara. In caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'articolo 353 del codice penale.

Nel caso di consorzi di cui all'articolo 45, comma 2, lettere b) e c) del Codice, le consorziate designate dal consorzio per l'esecuzione del contratto non possono, a loro volta, a cascata, indicare un altro soggetto per l'esecuzione.

Il ruolo di mandante/mandataria di un raggruppamento temporaneo di imprese può essere assunto anche da un consorzio di cui all'art. 45, comma 1, lett. b), c) ovvero da una sub- associazione, nelle forme di un RTI o consorzio ordinario costituito.

Ai sensi dell'art. 186-bis, comma 6 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267, l'impresa in concordato preventivo con continuità aziendale può concorrere anche riunita in RTI purché non rivesta la qualità di mandataria e sempre che le altre imprese aderenti al RTI non siano assoggettate ad una procedura concorsuale.

## 6. REQUISITI GENERALI

Sono esclusi dalla gara gli operatori economici per i quali sussistono cause di esclusione di cui all'art. 80 del Codice.

I concorrenti non devono avere alcun impedimento a contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi di legge.

Sono comunque esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001 n. 165.

## 7. SUB-LOCAZIONE.

La sub-locazione totale è ammessa soltanto in presenza di espresso consenso del Comune di Cerreto di Spoleto il quale avrà la prerogativa di valutare la capacità e l'affidabilità professionale.

## 8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA

Il termine perentorio per la presentazione delle offerte risulta essere – **ore 12:00 del 20.10.2022.**

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente in plico chiuso e sigillato controfirmato sui lembi di chiusura a mano presso l'ufficio protocollo ovvero per posta raccomandata o corriere fermo restando il fatto che è a rischio dell'interessato la consegna entro il termine suddetto.

In considerazione dei tempi ristretti, si specifica che fa fede la data e l'ora di arrivo al protocollo del Comune di Cerreto di Spoleto. I plichi pervenuti oltre non verranno presi in esame.

L'operatore economico dovrà predisporre ed inviare:

**1) Istanza di partecipazione e offerta**, redatta utilizzando il modello (Allegato 3), debitamente sottoscritta con firma digitale dal rappresentante legale del concorrente, ovvero dal rappresentante legale del mandatario capogruppo in caso di Raggruppamento/consorzio/GEIE già costituito, ovvero da tutti i rappresentanti legali dei soggetti facenti parte del Raggruppamento/consorzio/GEIE non ancora costituito.

La domanda di partecipazione è redatta, in bollo (versamento di € 16,00 mediante modello F23 – Codice Tributo 456T, Codice Ente T3H, causale: oggetto sintetico della gara – beneficiario Comune di Cerreto di Spoleto.

Nell'istanza di partecipazione il concorrente, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, dichiara:

a) di non incorrere nelle cause di esclusione di cui all'art. 80, comma 5, lett. c), c-bis), c- ter), f-bis) e f-ter) del Codice dei contratti;

- b) dichiara i dati identificativi (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, comune di residenza etc.) dei soggetti di cui all'art. 80, comma 3 del Codice, ovvero indica la banca dati ufficiale o il pubblico registro da cui i medesimi possono essere ricavati in modo aggiornato alla data di presentazione dell'offerta;
- c) dichiara remunerativa l'offerta economica presentata giacché per la sua formulazione ha preso atto e tenuto conto:
- delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi quelli eventuali relativi in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere svolti i servizi/fornitura;
  - di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla prestazione dei servizi/fornitura, sia sulla determinazione della propria offerta;
- d) accetta, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nella documentazione gara;
- e) indica i seguenti dati: domicilio fiscale .....; codice fiscale ....., partita IVA;
- f) indica l'indirizzo PEC oppure, solo in caso di concorrenti aventi sede in altri Stati membri, l'indirizzo di posta elettronica ..... ai fini delle comunicazioni di cui all'art. 76, comma 5 del Codice;
- g) *(solo in caso di raggruppamenti temporanei/consorzi/GEIE non ancora costituiti)*: dichiarazione attestante:
- l'operatore economico al quale, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo;
  - l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente con riguardo ai raggruppamenti temporanei o consorzi o GEIE ai sensi dell'art. 48 comma 8 del Codice conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza all'impresa qualificata come mandataria che stipulerà il contratto in nome e per conto delle mandanti/consorziate;
- h) *(per i raggruppamenti temporanei/consorzi/GEIE costituiti/non ancora costituiti)* dichiarazione in cui si indica, ai sensi dell'art. 48, co 4 del Codice, le parti del servizio/fornitura, ovvero la percentuale in caso di servizio/forniture indivisibili, che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti o consorziati.
- i) autorizza qualora un partecipante alla gara eserciti la facoltà di "accesso agli atti", la stazione appaltante a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla gara oppure non autorizza, qualora un partecipante alla gara eserciti la facoltà di "accesso agli atti", la stazione appaltante a rilasciare copia dell'offerta tecnica e delle spiegazioni che saranno eventualmente richieste in sede di verifica delle offerte anomale, in quanto coperte da segreto tecnico/commerciale.
- j) attesta di essere informato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente gara, nonché dell'esistenza dei diritti di cui all'articolo 7 del medesimo decreto legislativo.

**2) "Progetto gestionale, economico e di valorizzazione"** dei beni pubblici indicati nella nell'avviso coerente con le finalità richiamate dall'Ordinanza n. 30 del 30 giugno 2022 e meglio specificate nella relazione allegata al presente avviso (Allegato 1).

Il "Progetto gestionale, economico e di valorizzazione" dei beni pubblici dovrà contenere, a pena di inammissibilità, i seguenti elementi essenziali:

- a) una relazione esplicativa degli obiettivi che si intendono conseguire in coerenza con le previsioni della linea di intervento B2.2 del PNC sisma e del presente avviso, di massimo 10 cartelle formato standard, con eventuali documenti anche fotografici;
- b) la descrizione della personalità del soggetto proponente, e dell'organizzazione e dei mezzi finanziari dedicati al "Progetto di valorizzazione";
- c) la descrizione dei vantaggi economico-sociali del progetto proposto per il territorio ai fini occupazionali e della attrattività;
- d) un'idonea garanzia della stabilità del "Progetto di valorizzazione" e della durata per un arco temporale non inferiore a cinque anni;
- e) la dimostrazione del possesso dei requisiti di legalità e moralità previsti dal Codice antimafia ai fini della contrattazione pubblica e dall'art. 80 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50;
- f) l'indicazione dell'eventuale contributo economico da parte del soggetto privato per la realizzazione degli obiettivi previsti dal "Progetto di valorizzazione" nonché l'indicazione dell'eventuale miglioramento del canone di locazione indicato nel disciplinare allegato all'avviso pubblico;

**3. certificato camerale o visura camerale nel quale siano desumibili: settori di attività, inizio attività, Codici Ateco**

**4. copia documento di identità in corso di validità**

## 9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La locazione è aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 2 del Codice. La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	80
Offerta economica	20
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Per quanto riguarda l'offerta tecnica i criteri qualitativi individuati tengono conto delle indicazioni dell'Ordinanza n. 30 del 30 giugno 2022 e dell'allegato bando e risultano essere i seguenti:

1. *impatto occupazionale, economico e sociale dell'intervento progettuale;*
2. *validità della proposta dal punto di vista culturale, naturalistico e sociale; coerenza con gli obiettivi della misura e corrispondenza con le caratteristiche del territorio;*
3. *sostenibilità economico-gestionale del progetto, validità delle scelte organizzative e garanzie per il mantenimento nel tempo dell'iniziativa (minimo 12 anni);*
4. *capacità di coinvolgimento del territorio anche in relazione alle caratteristiche della collaborazione prescelta.*
5. *Capacità ed affidabilità dell'operatore economico.*

Nella tabella vengono indicati i “Punteggi discrezionali massimi”, vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell’esercizio della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice, articolati nei vari criteri qualitativi ed il “Punteggio massimo” per il criterio quantitativo del miglioramento del canone annuo di concessione.

**Tabella dei criteri discrezionali di valutazione dell’offerta tecnica**

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO massimo	
OFFERTA TECNICA	1)	IMPATTO OCCUPAZIONALE, ECONOMICO E SOCIALE	Offerta tecnica	P1= max 20	80
	2)	VALIDITA’ PROPOSTA CULTURALE, NATURALISTICO E SOCIALE	Offerta tecnica	P2= max 10	
	3)	SOSTENIBILITA’ ECONOMICA E GESTIONALE	Offerta tecnica	P3= max 20	
	4)	CAPACITA’ DI COINVOLGIMENTO DEL TERRITORIO	Offerta tecnica	P4= max 10	
	5)	CAPACITA’ E AFFIDABILITA’ DELL’OPERATORE ECONOMICO	Offerta tecnica	P5= max 20	
OFFERTA ECONOMICA	6)	CANONE	Offerta economica	P6= max 20	20

A ciascuno degli **elementi qualitativi** cui è assegnato un punteggio discrezionale massimo nella tabella è attribuito un coefficiente variabile da zero ad uno in ragione della discrezionalità spettante a ciascun commissario, in base ai diversi livelli di valutazione, come di seguito indicato:

Giudizio	Valore C <sub>i</sub>
Ottimo	1,00
Molto Buono	0,90
Buono	0,80
Discreto	0,70
Sufficiente	0,60
Insufficiente	0,50
Scarso	0,40
Limitato	0,30
Molto Limitato	0,20
Appena trattato	0,10
Non valutabile	0,00

In cui:

**Ottimo:** la valutazione sarà Ottimo nel caso vi sia assoluta rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; concreta fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; massima chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti; massima concretezza e innovazione di soluzioni; notevole grado di personalizzazione del servizio. In conclusione molto superiore agli standard richiesti.

**Molto buono:** la valutazione sarà Molto Buono nel caso vi sia una evidente rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; concreta fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; evidente chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti; evidente concretezza e innovazione di soluzioni; elevato grado di personalizzazione del servizio. In conclusione superiore agli standard richiesti.

**Buono:** la valutazione sarà Buono nel caso vi sia buona rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti; concretezza delle soluzioni; buon grado di personalizzazione del servizio. In conclusione completamente in linea con gli standard richiesti.

**Discreto:** la valutazione sarà Discreto nel caso vi sia discreta rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; sufficiente chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti; concretezza delle soluzioni; discreto grado di personalizzazione del servizio. In conclusione abbastanza in linea con gli standard richiesti.

**Sufficiente:** La valutazione sarà Sufficiente nel caso vi sia sufficiente rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; sufficiente fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; sufficiente chiarezza nell'esposizione degli impegni assunti; sufficiente concretezza delle soluzioni; sufficiente grado di personalizzazione del servizio. In conclusione quasi in linea con gli standard richiesti.

**Insufficiente:** La valutazione sarà Insufficiente nel caso in cui vi sia poca rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; lieve carenza di fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; lieve carenza di concretezza delle soluzioni; insufficiente grado di personalizzazione del servizio. In conclusione, poco inferiore agli standard richiesti.

**Scarso:** La valutazione sarà Scarso nel caso in cui vi sia scarsa rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; carenza di fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; carenza di concretezza delle soluzioni; scarso grado di personalizzazione del servizio. In conclusione, inferiore agli standard richiesti.

**Limitato:** La valutazione sarà Limitato nel caso in cui vi sia minima rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; grave carenza di fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; grave carenza di concretezza delle soluzioni; limitato grado di personalizzazione del servizio. In conclusione, molto inferiore agli standard richiesti.

**Molto Limitato:** La valutazione sarà Molto Limitato nel caso in cui vi sia esigua rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; gravissima carenza di fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; gravissima carenza di concretezza delle soluzioni; esiguo grado di personalizzazione del servizio. In conclusione, decisamente inferiore agli standard richiesti.

**Appena trattato:** La valutazione sarà Appena Trattato nel caso in cui non vi sia rispondenza delle proposte alle esigenze dell'Amministrazione; assoluta carenza di fattibilità delle proposte e soluzioni prospettate; assoluta carenza di concretezza delle soluzioni; nessun grado di personalizzazione del servizio. In conclusione, assolutamente non confacente rispetto agli standard richiesti.

**Non Valutabile:** La valutazione sarà Non Valutabile nel caso in cui l'elemento sia stato solamente accennato, senza essere trattato.

## **Determinazione coefficiente unico**

La commissione calcola il coefficiente unico, per ogni elemento discrezionale esaminato, sulla base della media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all'offerta, in relazione al sub-criterio in esame. I coefficienti e relative medie, verranno approssimati in modo scientifico alla seconda cifra decimale.

Quanto all'offerta economica, si evidenzia che la stessa dovrà essere espressa obbligatoriamente in rialzo rispetto al canone posto a base di gara.

All'elemento economico è attribuito un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato tramite la seguente formula matematica:

$$Ci = \text{Canone-a/Canone-max}$$

dove:

**Ci** = coefficiente attribuito al concorrente *i*-esimo;

**Canone-a** = Canone, espresso in Euro, offerto dal concorrente *i*-esimo;

**Rmax** = Canone, espresso in Euro, massimo offerto.

Il coefficiente **Ci** verrà successivamente moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile pari a 20, ottenendo così il punteggio da assegnare a ciascun concorrente.

## 10. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI GARA

La prima seduta pubblica avrà luogo il **giorno 21.10.2022, alle ore 10:00** presso la sede del Comune di Cerreto di Spoleto, e vi potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore. Tale seduta pubblica, se necessario, sarà aggiornata ad altra ora o a giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che saranno comunicati ai concorrenti mediante avviso presso il Comune.

Ai sensi dell'art. 85, comma 5, primo periodo del Codice, la stazione appaltante si riserva di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario.

## 14. COMMISSIONE GIUDICATRICE

La commissione giudicatrice è nominata, ai sensi dell'art. 216, comma 12 del Codice, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a n. 3 membri. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'art. 77, comma 9, del Codice.

La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti e fornisce ausilio al RUP nella valutazione della congruità delle offerte tecniche.

## 15. AGGIUDICAZIONE DELLA LOCAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

All'esito delle operazioni di cui sopra la commissione formulerà la proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta, chiudendo le operazioni di gara e trasmettendo al RUP tutti gli atti e documenti della gara ai fini dei successivi adempimenti.

**Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, la stazione appaltante si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 95, comma 12 del Codice.**

Al termine della procedura verrà individuato il soggetto privato a cui sarà affidata la valorizzazione e gestione dei beni in oggetto al fine di poter presentare l'istanza secondo le modalità ed i termini fissati dall'ordinanza n. 30/2022 e dal bando allegato. L'affidamento della locazione è condizionato e subordinato dall'ottenimento, da parte del Comune di Cerreto di Spoleto, dei finanziamenti di cui all'ordinanza n. 30 del 30 giugno 2022. Nel caso il progetto presentato dal Comune di Cerreto di Spoleto non sarà finanziato il soggetto privato, che risulterà individuato con la presente procedura come partner privato, non può chiedere rimborsi spese o vantare alcun diritto nei confronti del Comune di Cerreto di Spoleto.

Tutte le altre operazioni saranno pertanto riprese e concluse all'esito positivo del finanziamento

del progetto presentato dal Comune di Cerreto di Spoleto.

Solo a finanziamento concesso si procederà pertanto alla verifica dei requisiti generali che avverrà, ai sensi dell'art. 85, comma 5 Codice, sull'offerente cui la stazione appaltante ha deciso di aggiudicare la gestione.

La stazione appaltante, previa verifica ed approvazione della proposta, aggiudica la locazione e predispone lo schema del contratto di locazione.

Ai fini della valutazione dell'opzione di acquisto trascorsi nove anni, si farà riferimento alla stima che verrà redatta dall'ufficio tecnico comunale o con il supporto dell'Agenzia del demanio in caso di disaccordo.

## 16. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

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

## 17. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), si informa che i datiforniti saranno utilizzati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura.

Cerreto di Spoleto li, 03/10/2022

Responsabile del Procedimento  
Geom. Pietro Forti

  
