



AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE
SITO IN CORSO CESARE BATTISTI SNC CATASTALMENTE INDIVIDUATO AL FOGLIO 27,
PARTICELLA 338 E DELL'AREA ESTERNA DI PERTINENZA,
DENOMINATO

"PICCOLA SALA POLIFUNZIONALE VECCHIA STAZIONE"

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n.40 del 05/04/2024

RENDE NOTO

Che è indetta una procedura ad evidenza pubblica, per l'assegnazione in locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Corso Cesare Battisti Snc, e censito in catasto al foglio 27 particella 338.

PREMESSE E NORMATIVA APPLICABILE

La procedura verrà svolta applicando i principi di cui al R.D. 827/1924 e Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Al presente procedimento si applicano le disposizioni di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 per quanto concerne la stipula del contratto; quelle del codice civile per quanto concerne la fase di esecuzione.

CAPO 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Art. 1 Oggetto del contratto

1. Il presente Avviso ha per oggetto la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Corso Cesare Battisti Snc, e censito in catasto al foglio 27 particella 338, di superficie lorda 58 mq, e dell'area esterna di pertinenza.
2. La locazione avviene nel rispetto della naturale destinazione del bene concesso, che dovrà, in via principale, essere adibito a sala polifunzionale, cioè in grado di ospitare mostre, congressi, convegni, corsi di formazione e aggiornamento, fornendo i relativi servizi di segreteria.

Art. 2 Durata della locazione

1. la locazione avrà durata di anni 6 (sei) a partire dalla sottoscrizione del contratto eventualmente rinnovabili ad altri 6 anni.
2. È espressamente esclusa la possibilità di tacito rinnovo.



3. Il locatario può rinunciare anticipatamente alla locazione, dandone comunicazione esclusivamente a mezzo PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il rilascio dovrà avere esecuzione.

Art. 3 - Condizioni generali

1. I locali verranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.
2. Eventuali lavori di adeguamento strutturale e impiantistico, funzionali all'esercizio dell'attività che il locatario intenderà effettuare o che saranno necessarie, saranno ad esclusivo carico dello stesso, senza alcun diritto di restituzione o di rimborso delle spese sostenute, né ristoro per migliorie effettuate; tali lavori potranno essere effettuati solo dietro espressa autorizzazione da parte del Settore Tecnico di questo Comune, subordinata, qualora fosse necessario, agli ulteriori nulla osta e/o pareri necessari degli uffici comunale o degli enti sovracomunali competenti.
3. Il locatario si assume ogni responsabilità e onere inerente all'assolvimento di tutti gli obblighi nascenti, sia preventivi che conseguenti, con gli altri uffici di questo Comune e/o altre pubbliche amministrazioni per il rilascio di altri provvedimenti autorizzatori necessari all'esecuzione dei lavori, esonerando il Comune di Subiaco, in qualità di proprietario, da qualsiasi incombenza, responsabilità e onere.
4. I lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte e alla conclusione dei medesimi dovranno essere fornite tutte le dichiarazioni e le certificazioni di legge attestanti le conformità alle vigenti normative degli impianti e/o degli interventi di adeguamento effettuati.
5. **Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, e prima dell'apertura al pubblico del centro polifunzionale, dovrà essere presentata segnalazione certificata di agibilità, corredata da tutta la documentazione di cui all'art. 24 comma 5 del D.p.r. 380/2001.**
6. Durante il periodo di esecuzione dei lavori l'assegnatario esenta l'amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità per eventuali danni occorsi a terzi, alla sua persona o a beni di sua proprietà o di terzi.
7. Ogni modifica, miglioramento o addizione effettuata nel locale, non preventivamente autorizzata, dovrà essere rimossa immediatamente, salvo che questa amministrazione comunale accetti di volerla ritenere a titolo gratuito.
8. Il locatario si impegna a curare personalmente l'ottenimento di ogni licenza, autorizzazione o certificato che si rendesse necessario per l'attività che si intende svolgere nel locale, e che comunque dovrà rispettare la destinazione d'uso dichiarata nel bando.
9. **Sono a carico del locatario gli oneri relativi ad eventuali allacci alle reti di servizi e sottoservizi, le volture, i consumi e il pagamento dei tributi locati (TARI).**
10. A seguito della segnalazione certificata di agibilità, in base alla disciplina civilistica della locazione la manutenzione c.d. "ordinaria" sarà a carico del locatario (artt. 1576 e 1621 del c.c.). La manutenzione ordinaria riguarda tutti quegli interventi che si sostanziano in piccole riparazioni che pongono rimedio a guasti e rotture oppure in interventi di natura ricorrente diretti a mantenere in efficienza e in buono stato di funzionamento l'immobile e i relativi impianti. Le manutenzioni di natura straordinaria sono invece a carico del locatore ai sensi di quanto previsto dal Codice Civile. Eventualmente interventi



urgenti di manutenzione straordinaria potranno essere realizzati dal locatario a scomputo del canone di locazione **solo previa richiesta e autorizzazione del proprietario del bene.**

Art.4 Canone a base d'asta

1. L'importo del canone annuale a base d'asta è fissato in € 3.600,00.
2. Non potrà essere offerto un canone annuo inferiore a quello posto a base d'asta.
3. La locazione è condizionata al versamento di un canone annuo, risultante dalla gara, sulla base dell'offerta che verrà formulata dall'aggiudicatario.
4. Il canone dovuto verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura del 100% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale.
5. Il mancato pagamento del canone di locazione entro il termine del giorno 5 di ogni mese comporta il pagamento degli interessi per morosità, nella misura del tasso legale vigente. Ove la morosità si protragga per oltre sessanta giorni si fa luogo alla decadenza della locazione, previa comunicazione di avvio del procedimento oltre alla valutazione di una pretesa risarcitoria.

CAPO 2 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Art.5 Soggetti ammessi

1. Sono ammessi a partecipare alle procedure di affidamento della locazione dell'immobile: gli imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative.

Art.6 Requisiti di ordine generale

1. Sono esclusi dalla gara gli operatori economici per i quali sussistono, alla data di pubblicazione del bando:
 - condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei seguenti reati:
 - a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale oppure delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis oppure al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del testo unico delle disposizioni legislative in materia doganale, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 452-quaterdecies del codice penale, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione europea, del 24 ottobre 2008;



- b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
- c) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
- d) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee, del 26 luglio 1995;
- e) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
- f) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109;
- g) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- h) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

- ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione, ovvero a divenire concessionari di beni pubblici.

2. Sono altresì esclusi gli operatori economici che, secondo motivata valutazione del locatore, abbiano commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione di appalti o concessioni affidate dal locatore medesimo, ovvero che si trovino in situazione debitoria nei suoi confronti, non onorata o non assistita da un impegno vincolante al pagamento formalizzato prima del termine ultimo previsto per la presentazione delle offerte, ovvero in relazione ai quali sussistano contenziosi con il Comune di Subiaco in relazione a pregresse vicende contrattuali analoghe.

Art.7 Requisiti speciali

1. I concorrenti, a pena di esclusione, devono essere in possesso, alla data di pubblicazione del bando, dei requisiti di seguito indicati:

Requisiti di idoneità professionale: iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura, attinente all'oggetto del presente avviso.

Requisiti di capacità tecnica: aver gestito attività analoga per almeno 24 mesi all'interno del periodo intercorrente tra il 01/07/2018 ed il 30/06/2023.

CAPO 3 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Art.8 Modalità di partecipazione

1. I soggetti interessati dovranno far pervenire la domanda di partecipazione e la documentazione indicata negli articoli che seguono, a pena di esclusione dalla gara entro il termine perentorio del:

27 Aprile 2024 ore 12.00

con una delle seguenti modalità:



- a mezzo posta raccomandata a/c al seguente indirizzo: Comune di Subiaco, P.zza S.Andrea n. 01 - 00028 SUBIACO;
 - consegna a mano presso l'ufficio protocollo negli orari di apertura al pubblico (consultabili sul sito internet del Comune di Subiaco: www.comune.Subiaco.it);
2. Il recapito del plico rimane a esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione entro il sopra indicato termine perentorio.
 3. La persona incaricata della consegna è tenuta a richiedere e conservare l'apposita ricevuta che l'Ufficio Protocollo emetterà a comprova dell'avvenuta ricezione del plico. L'esibizione di tale ricevuta potrà essere richiesta al concorrente da parte dell'Ente a conferma della regolare consegna effettuata.
 4. A pena di esclusione, sul plico dovrà essere indicato, oltre all'intestazione del soggetto offerente e all'indirizzo dello stesso, la seguente dicitura: **“Partecipazione al bando per la locazione di dell'immobile comunale sito in Corso Cesare Battisti SNC, “Piccola Sala Polifunzionale Vecchia Stazione” _____NON APRIRE”**. Il plico dovrà essere controfirmato su tutti i lembi di chiusura.
 5. Il plico deve contenere al proprio interno, oltre alla documentazione di cui all'art. 10, le due buste previste dagli artt. 11 e 12, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura inequivocabile, rispettivamente come segue:

«Proposta progettuale» e «Offerta economica»

6. Le buste interne devono essere chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura.

Art.9 Sopralluogo assistito obbligatorio

1. Costituisce presupposto necessario ed essenziale ai fini della ricevibilità dell'offerta, e costituirà causa di esclusione in caso di omissione, l'effettuazione di un sopralluogo presso i luoghi oggetto di locazione. Trattasi infatti di adempimento imprescindibile per la formulazione di un'offerta consapevole.
2. La richiesta di sopralluogo deve essere inoltrata al seguente indirizzo pec protocollo@pec.comunesubiaco, almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, al fine di consentire l'organizzazione tecnica del sopralluogo, indicando almeno due disponibilità (giorno ed orario), ed un numero di cellulare per il contatto.

CAPO 4 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Art.10 Documentazione amministrativa

1. Il plico contenente l'offerta dovrà contenere, in forma “sciolta” e senza l'inserimento in una specifica busta, la seguente documentazione:
 - a) dichiarazioni in ordine ai requisiti di partecipazione, conformi al modello allegato al presente bando;
 - b) documento di identità del sottoscrittore.



a) Dichiarazioni in ordine al possesso dei requisiti

Il concorrente dovrà presentare la dichiarazione secondo l'allegato modello predisposto dal Locatario (Allegato 1) .

La corretta compilazione del modello di partecipazione esaurisce gli obblighi dichiarativi degli operatori economici.

Tutte le dichiarazioni richieste dal presente Documento:

- ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del d.P.R. n. 445 del 2000, sono rilasciate con la sottoscrizione del dichiarante, con allegazione del documento di identità del sottoscrittore;
- ai sensi dell'articolo 47, comma 2, del d.P.R. n. 445 del 2000, in quanto rese nell'interesse proprio del dichiarante possono riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui il dichiarante abbia diretta conoscenza;
- devono essere presentate da tutti gli operatori economici, in qualsiasi forma di partecipazione o coinvolgimento, singoli, raggruppati, consorziati.

b) Documento d'identità del sottoscrittore

Nel plico dovrà essere inserito il documento d'identità del sottoscrittore, che s'intenderà riferito a tutte le dichiarazioni contenute nel plico.

CAPO 5 – DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE

Art. 11 Proposta progettuale (busta a)

1. All'interno del plico deve essere inserita la busta relativa alla proposta progettuale, la quale dovrà:
 - a) essere formulata in lingua italiana e priva, a pena esclusione dalla procedura di gara, di qualsivoglia indicazione (diretta o indiretta) di carattere economico idonea a consentire la ricostruzione del rialzo offerto;
 - b) essere sottoscritta dal legale rappresentante;
 - c) contenere una relazione che descriva puntualmente gli aspetti da sottoporre a valutazione secondo i criteri e sub criteri di cui all'art. 15.

CAPO 6 – DOCUMENTAZIONE ECONOMICA

Art. 12 Documentazione economica (busta b)

1. All'interno del plico deve essere inserita la busta relativa alla proposta economica, che dovrà contenere l'offerta economica, composta sulla base del modello allegato (Allegato 2), la quale dovrà evidenziare il rialzo offerto sul canone posto a base di gara.
2. L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.



CAPO 7 – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

Art. 13 La commissione giudicatrice

1. La commissione giudicatrice sarà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte e dovrà essere composta da un numero dispari pari a 3 membri.
2. La Commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle proposte progettuali.
3. La commissione potrà essere composta:
 - da dipendenti dell'Ente;
 - da dipendenti di altre amministrazioni pubbliche o altri enti aggiudicatori, con priorità a quelle che prestino il personale in forma gratuita, in ossequio al principio di economicità;
 - da professionisti esterni con specifica formazione ed esperienza in relazione all'oggetto del contratto.
4. Non possono essere nominati commissari:
 - a) coloro che nel biennio precedente all'indizione della procedura di aggiudicazione sono stati componenti di organi di indirizzo politico della stazione appaltante;
 - b) coloro che sono stati condannati, anche con sentenza non passata in giudicato, per i reati previsti nel Capo I del Titolo II del Libro II del codice penale;
 - c) coloro che si trovano in una situazione di conflitto di interessi con uno degli operatori economici partecipanti alla procedura; costituiscono situazioni di conflitto di interessi quelle che determinano l'obbligo di astensione previste dall'articolo 7 del regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62.
5. Resta fermo quanto previsto dall'art. 107 del d.lgs. 267/2000 relativamente alla presidenza delle commissioni.

Art. 14 Criterio di aggiudicazione

1. La locazione è aggiudicata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo il miglior rapporto qualità-prezzo.
2. La relativa graduatoria di merito verrà formata in ragione dei criteri di valutazione di seguito stabiliti:

COMPONENTE QUALITATIVA: Proposta progettuale (PTec)	Punteggio massimo 30
COMPONENTE ECONOMICA : Rialzo canone (PEco)	Punteggio massimo 70
Totale (PTOT)	Punteggio massimo 100



Art. 15 Punteggio tecnico (PTec)

1. Il Punteggio Tecnico (PTec) è determinato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti a ogni singolo elemento di cui si compone la proposta progettuale, con le modalità di seguito indicate:

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE		Punteggio Max 30
A	Requisiti soggettivi dell'offerente	10
A1	Curriculum dell'offerente (di tutti gli operatori economici in caso di partecipazione in forma di raggruppamento), con specifica indicazione delle principali esperienze gestionali in attività quanto più affini a quelle oggetto di locazione, in particolare di gestione in locazione di bene pubblico e/o esperienze e collaborazioni con enti pubblici	7
A2	Imprenditori di giovane età compresa tra 20 e 35 anni (assegnazione proporzionale);	3
B	Proposta gestionale	5
B1	Piano delle attività che intendono realizzare	5
C	Proposta migliorativa e prestazioni accessorie	15
C1	Progetto di miglioramento dell'immobile	10
C2	Piano di manutenzione del verde circostante	5

3. Ai fini dell'attribuzione dei coefficienti V(a)i verrà attribuito da ciascun commissario della Commissione Giudicatrice, per ogni sub-criterio di valutazione del servizio offerto, un giudizio sintetico a cui corrisponde un coefficiente compreso tra 0 ed 1 (vedi prospetto sotto riportato). Quindi la Commissione giudicatrice calolerà la media dei coefficienti assegnati dai singoli componenti per ogni elemento (sub-criterio) di valutazione;

GIUDIZIO GENERALE ATTRIBUITO AD OGNI ASPETTO QUALITATIVO COEFFICIENTE
Insufficiente - da 0,00 a 0,59 - Proposte e soluzioni (e/o beni) generiche – attinenti ma difficilmente attuabili e/o di dubbia utilità – determinate in modo vago per quanto riguarda tempi, qualità e modalità esecutive – difficilmente verificabili - complessivamente di dubbia adeguatezza rispetto alla possibilità di garantire in ogni aspetto la regolare gestione dei beni affidati.
Sufficiente - da 0,60 a 0,79 - Proposte e soluzioni (e/o beni) sostanzialmente complete – adeguate – attuabili e utili – ben determinate per quanto riguarda tempi, qualità e modalità esecutive – verificabili – complessivamente più che sufficienti rispetto alla possibilità di garantire la regolare gestione dei beni affidati.
Buono - da 0,80 a 0,89 - Proposte e soluzioni (e/o beni) precisamente determinate e apprezzabili per quanto riguarda tempi, qualità e modalità esecutive, bene illustrate – attività realizzabili e misurabili – con contenuti innovativi – con apprezzabile garanzia di qualità ed efficienza nella gestione dei beni affidati.
Ottimo - da 0,90 a 1 - Proposte e soluzioni (e/o beni) eccellenti, originali e di pregio – idonee, per qualità e quantità – in grado di far conseguire finalità ulteriori, sia per quantità che per qualità che in termini di efficienza e di efficacia. Concretezza, fattibilità e verificabilità degli interventi pregevole, con ampia garanzia di qualità ed efficienza nella gestione dei beni affidati.



4. La commissione valuterà in ogni caso la qualità, i contenuti e l'effettiva aderenza del progetto alla specificità dell'affidamento in oggetto.
5. Al termine dell'attribuzione dei coefficienti la Commissione giudicatrice incaricata della valutazione delle proposte progettuali procederà quindi nei seguenti termini:
 - a) alla moltiplicazione di ciascun coefficiente per il relativo sub-peso;
 - b) alla stesura quindi della graduatoria parziale, senza procedere ad alcuna riparametrazione.

Art. 16 Punteggio economico (PEeco)

1. Con riferimento al criterio di valutazione della componente economica, il Punteggio Economico (PEco) è determinato sulla base della seguente formula matematica di attribuzione del punteggio con arrotondamento in eccesso:

$$\text{punteggio da attribuire all'offerta} = \text{offerta presa in esame} \times 30 / \text{offerta più alta}$$

2. Il punteggio massimo attribuibile all'offerta più alta è 30.
3. Per la formulazione dell'offerta deve essere utilizzato il modello allegato al presente bando. Non sono ammesse offerte inferiori al canone annuo posto a base di gara ma solo in rialzo.
4. Qualora due o più imprese abbiano conseguito il medesimo punteggio nell'ambito della graduatoria formata dalla Commissione e, pertanto, siano state poste a pari merito al primo posto della graduatoria, l'affidamento avverrà a favore del concorrente che ha offerto il canone più alto.
5. La proposta formulata costituisce impegno unilaterale.

CAPO 8 – FASE DI GARA

Art.17 Verifica dei plichi e apertura busta della documentazione amministrativa

1. Il RUP, ovvero altro soggetto all'uopo delegato che presiederà il seggio di gara, il giorno:

30/04/2024

presso la sede comunale, in seduta pubblica, dopo aver numerato progressivamente i plichi pervenuti nei termini, provvede a verificare:

- la correttezza formale e il confezionamento dei plichi e, in caso di violazione delle disposizioni di gara, ne dispone l'esclusione;
- la correttezza formale e il confezionamento delle buste interne contenenti la «Proposta progettuale», dopo aver numerato progressivamente le buste in modo univoco con i relativi plichi;
- la correttezza formale e il confezionamento delle buste interne contenenti la «Offerta economica», dopo aver numerato progressivamente le buste in modo univoco con i relativi plichi; in caso di violazione delle disposizioni di gara, ne dispone l'esclusione; diversamente provvede ad apporre all'esterno della busta dell'offerta la propria firma, o a far apporre la firma di uno dei componenti del seggio di gara;



2. Il soggetto che presiede il seggio di gara, sulla base della documentazione contenuta nel plico, provvede inoltre a verificare l'adeguatezza della documentazione presentata, in relazione ai requisiti necessari alla partecipazione e ad ogni altro adempimento richiesto dal presente bando, nonché a verificare:
 - che non abbiano presentato offerte concorrenti che sono fra di loro in situazione di controllo o con commistione di centri decisionali e, in caso positivo, ad escluderli entrambi dalla gara;
3. Il soggetto che presiede il seggio di gara provvede a proclamare l'elenco dei concorrenti ammessi e, separatamente, di quelli eventualmente esclusi esponendo per questi ultimi le relative motivazioni.

Art.18 Cause di esclusione relative a requisiti o altre clausole essenziali

1. Sono esclusi, senza che si proceda all'apertura delle Buste delle Offerte, gli offerenti:
 - a) il cui plico è pervenuto dopo il termine perentorio previsto per la presentazione delle offerte, ancorché spedito entro tale data;
 - b) che in una o più d'una delle dichiarazioni, hanno palesemente esposto condizioni oggettivamente e irrimediabilmente ostative alla partecipazione, autoconfessorie, non rimediabili con soccorso istruttorio, previste inderogabilmente da una disposizione del presente bando, oppure hanno esposto dichiarazioni mendaci o prodotto documenti palesemente falsi, al fine di poter essere ammessi;
 - c) che incorrono in irregolarità essenziali costituite da carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa;
 - d) che incorrono violazioni o inadempimenti oggettivamente irrimediabili, quali:
 - motivi di esclusione, anche qualora intervenisse successivamente la cessazione postuma dei predetti motivi di esclusione;
 - dichiarazione esplicita di condizioni ostative senza possibilità di diversa interpretazione;
 - assenza o carenza dei requisiti non risolvibile senza il concorso di nuovi operatori economici, anche qualora tali requisiti maturassero successivamente al procedimento di ammissione;

Art.19 Soccorso istruttorio

1. Fuori dai casi di cui all'art. 18, sono ammessi con riserva di soccorso istruttorio gli offerenti che, in relazione ad una o più d'una delle dichiarazioni richieste, ivi comprese quelle relative all'assenza dei motivi di esclusione, al possesso dei requisiti di partecipazione e di qualificazione:
 - ne hanno omissa la presentazione;
 - hanno dichiarato condizioni errate, non pertinenti, insufficienti, o comunque non idonee all'accertamento dell'esistenza di fatti, condizioni o requisiti per i quali sono prodotte.

Art.20 Procedimento relativo al soccorso istruttorio

1. Prima di procedere all'esclusione per una delle cause di cui ai precedenti articoli, l'Ente:
 - a) assegna all'offerente il termine perentorio non superiore a 5 giorni, da graduarsi in relazione alla complessità dell'adempimento richiesto, perché siano rese, integrate o regolarizzate le



dichiarazioni o la documentazione necessarie, anche di soggetti terzi, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere;

- b) la regolarizzazione degli inadempimenti nei termini prescritti alla lettera a), comporta l'ammissione dell'offerente; è escluso l'offerente che non provvede nei termini alla regolarizzazione;
- c) non è ammesso il soccorso istruttorio in relazione a elementi che attengono all'offerta, se la loro giuridica esistenza non è comprovata con data certa anteriore al termine per la presentazione delle offerte;
- d) per irregolarità o carenze di facile soluzione è ammesso un soccorso istruttorio informale e immediato, anche via telefono, per la soluzione in tempi utili prima della conclusione della seduta di ammissione; la mancata ottemperanza al soccorso istruttorio informale non comporta l'esclusione bensì l'attivazione del soccorso istruttorio di cui alle lettere a) e b).

Art.21 Apertura busta della proposta progettuale

1. Al termine della verifica dei documenti contenuti nella Documentazione amministrativa, il soggetto che presiede il seggio di gara procederà immediatamente e nella medesima seduta pubblica (ovvero, in caso di soccorso istruttorio in successiva data comunicati agli offerenti) all'apertura delle buste contenenti le Proposte Progettuali dei concorrenti ammessi a tale fase, limitandosi ad operare una verifica estrinseca formale della correttezza della documentazione trasmessa, ed alla successiva consegna della documentazione alla commissione giudicatrice all'uopo nominata.
2. Il soggetto che presiede il seggio di gara procede infine:
 - ad archiviare in luogo protetto tutte le buste interne, la cui chiave sarà nella sua esclusiva disponibilità;
 - a dichiarare chiusa la seduta pubblica, in invitando i concorrenti ad allontanarsi dal locale.
3. La Commissione, quindi, procederà, in apposita/apposite seduta/e riservate all'analisi ed alla valutazione delle proposte progettuali, e quindi all'attribuzione dei punteggi tecnici in ragione di quanto stabilito dal presente bando.

Art.22 Cause di esclusione in fase di esame della «Documentazione Tecnica»

1. Sono escluse, dopo l'apertura della Busta interna dell'Offerta tecnica, le offerte:
 - a) carenti di elementi sostanziali attinenti all'offerta o comunque irregolari;
 - b) che contengono indicazioni di carattere economico tali da consentire la ricostruzione del rialzo offerto;

Art. 23 Apertura busta della documentazione economica e formazione della graduatoria

1. Al termine delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche il RUP procederà immediatamente, ovvero in altra data resa nota agli offerenti, all'apertura delle Offerte Economiche dei concorrenti ammessi.



2. Si procederà quindi all'attribuzione dei punteggi secondo le formule indicate nel presente documento.
3. In caso di parità in graduatoria si procederà a richiedere un miglioramento sull'offerta economica. In caso di una nuova parità sarà effettuato il sorteggio alla presenza dei concorrenti che hanno presentato le offerte in situazione di parità.
4. Il soggetto che presiede il seggio di gara, nel giorno e nell'ora comunicati ai concorrenti ammessi mediante posta elettronica certificata con almeno 24 ore di anticipo allorché non effettuata nella prima seduta suindicata, procede alla lettura della graduatoria provvisoria derivante dalla valutazione delle offerte tecniche, constata l'integrità delle buste interne della «Offerta economica», procede alla loro apertura, e verifica:
 - la correttezza formale delle sottoscrizioni;
 - la correttezza formale dell'indicazione del rialzo offerto, l'assenza di abrasioni o correzioni non confermate e, in caso di violazione delle disposizioni di gara, ne dispone l'esclusione;
 - la corretta presentazione del piano di fattibilità economica.
5. il medesimo soggetto provvede quindi:
 - alla lettura, ad alta voce, dei rialzi offerti da ciascun concorrente;
 - ad apporre in calce all'offerta la propria firma, o a far apporre la firma di uno dei componenti del seggio di gara; tale adempimento è effettuato anche per le offerte eventualmente escluse;
 - all'assegnazione dei coefficienti e dei punteggi alle singole offerte;
 - alla somma dei punteggi relativi alle offerte tecniche con i punteggi relativi alle offerte economiche, così stilando la relativa graduatoria.

Art. 24 Cause di esclusione in fase di esame della «Documentazione Economica»

1. Sono escluse, dopo l'apertura della Busta interna dell'Offerta economica, le offerte:
 - a) che non contengono l'indicazione del rialzo offerto;
 - b) che recano, in relazione all'indicazione del rialzo offerto segni di abrasioni, cancellature o altre manomissioni, non espressamente confermate con sottoscrizione a margine o in calce da parte del concorrente;
 - c) che contengono condizioni, precondizioni o richieste a cui l'offerta risulti subordinata oppure integrazioni interpretative o alternative rispetto a quanto previsto dagli atti di gara;
 - d) di offerenti per i quali è accertata la mancata formulazione in modo autonomo.

Capo 9 – FASE DI AGGIUDICAZIONE

Art. 25 Proposta di aggiudicazione

1. La proposta di aggiudicazione è formulata dal soggetto che presiede il seggio di gara a favore dell'offerta che risulti utilmente posizionata in graduatoria.



2. La proposta di aggiudicazione è approvata entro 30 (trenta) giorni trascorsi i quali, in assenza di provvedimenti ostantivi, si intende approvata, salvo che prima di tale termine intervenga il provvedimento di aggiudicazione.

Art. 26 Aggiudicazione

1. L'aggiudicazione è disposta con provvedimento esplicito del soggetto competente presso il Comune di Subiaco. In assenza di condizioni ostantive può essere disposta prima della scadenza del termine di cui al precedente art. 26 e, in tal caso, assorbe e tiene luogo anche dell'approvazione della proposta di aggiudicazione.

Art.27 Controllo sul possesso dei requisiti

1. Il Comune di Subiaco si riserva di procedere, anche a campione, alla verifica delle dichiarazioni presentate dagli offerenti, ai sensi degli articoli 71 e 76 del d.P.R. n. 445 del 2000.
2. Il Comune di Subiaco potrà:
 - ritirare o revocare l'aggiudicazione, se accerta in capo all'aggiudicatario, in ogni momento e con qualunque mezzo di prova, l'assenza di uno o più d'uno dei requisiti richiesti in sede di gara, oppure una violazione in materia di dichiarazioni, anche a prescindere dalle verifiche già effettuate;
 - imputare all'aggiudicatario revocato o all'aggiudicatario che recede, i danni emergenti.

Capo 10 – STIPULA DEL CONTRATTO

Art. 28 Obblighi dell'aggiudicatario

1. L'aggiudicatario è obbligato, entro il termine prescritto dal Locatore con apposita richiesta, e, in assenza di questa, entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta conoscenza dell'aggiudicazione:
 - a) a fornire tempestivamente la documentazione necessaria per il perfezionamento del contratto e le informazioni necessarie all'uso richieste;
 - b) a depositare presso il Comune di Subiaco la garanzia fideiussoria, avente le caratteristiche richieste nell'allegato al presente bando;
 - c) a depositare presso il Comune di Subiaco tutti gli oneri e spese connessi alla stipula del contratto;
 - d) se l'aggiudicatario non stipula il contratto nei termini prescritti, oppure non assolve gli adempimenti di cui alle precedenti lettere a), b), c), in tempo utile per la sottoscrizione del contratto, l'aggiudicazione può essere revocata dal Locatore, con la decadenza dall'incarico e la sostituzione dell'aggiudicatario;
 - e) nel caso di cui alla precedente lettera d), il Locatore procederà ad addebitare al soggetto inadempiente i danni ed i maggiori oneri da sostenere per una nuova aggiudicazione.



Capo 11 – COMUNICAZIONI, QUESITI, DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI

Art.29 Comunicazioni agli operatori economici

1. Le comunicazioni del Locatore agli operatori economici, in tutti i casi previsti dalla normativa o dal presente documento, si intendono validamente ed efficacemente effettuate:
 - a) mediante la pubblicazione sul sito istituzionale:
 - comunicazioni aventi un interesse generale o informazioni riguardanti la generalità degli operatori economici;
 - risposte ai quesiti degli offerenti (pubblicate in forma anonima);
 - b) se rese all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) indicata dagli stessi operatori economici in fase di partecipazione nei seguenti casi:
 - eventuale soccorso istruttorio;
 - altre comunicazioni al singolo offerente o a offerenti specifici, ivi comprese le esclusioni e l'aggiudicazione.

Art. 30 Quesiti, acquisizione delle informazioni e documentazione disponibile

1. I soggetti interessati possono inviare richieste di chiarimenti all'indirizzo PEC indicato in epigrafe, con le modalità che seguono:
 - le richieste di informazioni, compresi i quesiti, le richieste di chiarimento e di documentazione sono presentate in tempo utile per consentirne l'evasione da parte del Comune di Subiaco;
 - il Comune di Subiaco provvede all'evasione delle richieste entro 2 (DUE) giorni feriali dal ricevimento e comunque, se presentate in tempo utile, entro 4 (QUATTRO) giorni antecedenti la data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
 - le richieste devono pervenire in tempo utile per la loro evasione, compatibilmente con i termini di cui ai punti precedenti; il Comune di Subiaco non è tenuto a rispondere alle richieste pervenute tardivamente;
 - Non verranno fornite risposte individuali, ma le richieste s'intenderanno correttamente evase con la pubblicazione sul sito istituzionale di cui al precedente articolo 30.

Art. 31 Accesso agli atti

1. Per quanto concerne eventuali richieste di accesso agli atti, si applica la l. 241/90.

Art. 32 Controversie

1. Contro i provvedimenti che l'operatore economico ritenga lesivi dei propri interessi è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (T.A.R.) della Lazio, , secondo le tempistiche e le modalità previste dal decreto legislativo n. 104 del 2010.
2. Tutte le controversie derivanti dal contratto, previo eventuale esperimento dei tentativi di transazione e di accordo bonario, se non risolte, sono deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria, con esclusione della competenza arbitrale.



Art. 33 Riserva di aggiudicazione

1. Il Comune di Subiaco si riserva, senza alcun diritto degli offerenti a rivendicazioni, pretese, aspettative, risarcimenti, rimborso spese o indennizzi di alcun genere:
 - a) di differire, spostare, sospendere, revocare o annullare il presente procedimento di gara;
 - b) di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
 - c) di procedere all'aggiudicazione anche in caso pervenga una sola offerta, sempreché conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;

Art. 34 Trattamento dei dati personali (informativa)

1. Si comunica che tutti i dati personali (comuni identificativi, particolari e/o giudiziari) comunicati al Comune di Subiaco saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento 679/2016/UE.
2. Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici.
3. Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Subiaco.
4. L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE.
5. L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici dell'Ente e consultabile sul sito web dell'Ente all'indirizzo <http://www.comune.subiaco.rm.it/>

Art. 35 - Pubblicità

Il presente Avviso sarà pubblicato fino alla scadenza, sul sito web istituzionale del Comune, sezione "Amministrazione trasparente/bandi di gara e contratti/atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori/bandi di gara e avvisi attivi", sul sito web istituzionale del Comune di Subiaco: www.comune.subiaco.rm.it e sull'Albo Pretorio on line.

Allegati

1. Allegato 1
2. Allegato 2
3. Mappa Catastale

Il Responsabile del Settore Tecnico

Arch. Elisa Pelliccia

