



COMUNE DI CROTONE

AVVISO D'ASTA

Il DIRIGENTE

In esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 898, del 03/05/2018

RENDE NOTO

che il giorno dodici, del mese di giugno c.a. alle ore 11,00, presso la Sede Municipale di Crotona, avrà luogo un'asta pubblica, ai sensi dell'art. 73, lettera c) e art.76 del R.D. 23.05.1924 n. 827, per la concessione in diritto di superficie di un'area di proprietà comunale sulla quale realizzare un centro finalizzato all'erogazione di servizi residenziali di assistenza sociale in favore di utenti target appartenenti a fasce deboli della popolazione locale, come stabilito con deliberazione del Giunta Comunale n. 95, del 18/04/2018.

1. OGGETTO

L'area oggetto della concessione in diritto di superficie è situata in Località Poggio Verde, prospiciente via Federico Fellini, ed è identificata catastalmente al foglio 50, particella 673, per una superficie complessiva di mq 5.560.

Il vigente PRG include l'area interessata in "Zone per attrezzature pubbliche o di uso pubblico" - "Programma Integrato Straordinario di edilizia art. 18 L. 203 del 01/12/2007, ovvero destinate ad attività pubbliche, con attuazione mediante concessione secondo esigenze di pubblica utilità."

2. PROCEDURA DI SELEZIONE E DI AFFIDAMENTO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario del diritto di superficie in oggetto viene individuato mediante la presente procedura ad evidenza pubblica, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione della concessione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua.

3. REQUISITI TECNICI

Il "centro finalizzato all'erogazione di servizi residenziali di assistenza sociale in favore di utenti target appartenenti a fasce deboli della popolazione locale" (di seguito "Centro") da realizzare sull'area concessa in diritto di superficie dovrà prevedere i seguenti requisiti:

- a) Realizzazione di un Centro residenziale con spazi per uffici, laboratori e servizi per un totale di complessivo di almeno 200,00 mq di edificato da distribuirsi al massimo su due livelli;

- b) Possibilità di rendere operativo il centro in tempi brevi procedendo anche per stralci funzionali;
- c) Basso impatto ambientale, fondando l'intervento su principi di bioarchitettura e di risparmio energetico, nonché l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e ben inserito nel contesto del paesaggio esistente;
- d) Possibilità di un utilizzo flessibile e variabile nel tempo in ogni caso sempre legato a funzioni di carattere pubblico o di uso pubblico;
- e) Agevolare e favorire l'integrazione e l'inclusione sociale degli ospiti del centro con il territorio.

4. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA

Possono presentare istanza per la concessione del diritto di superficie in esame soggetti del terzo settore, in forma singola o associata (stabile o di raggruppamento temporaneo), e operanti senza finalità di lucro.

Si intendono soggetti del terzo settore gli organismi con varia configurazione giuridica attivi nella progettazione e nella realizzazione concertata degli interventi, quali, a titolo esemplificativo:

- A. organismi non lucrativi di utilità sociale (incluse le cooperative sociali);
- B. organismi della cooperazione;
- C. organizzazioni di volontariato;
- D. associazioni ed enti di promozione sociale;
- E. fondazioni;
- F. enti di patronato e altri soggetti privati non a scopo di lucro in attuazione di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, della legge n. 328/2000, dall'art. 2 del D.P.C.M. 30 marzo 2001.

Tali soggetti devono prevedere espressamente nei propri statuti o atti costitutivi e visure camerali lo svolgimento di attività nel settore sociale, il perseguimento di finalità di solidarietà sociale, di iniziative a favore di persone svantaggiate in ragione di condizioni fisiche, psichiche, economiche o sociali.

Sono esclusi dalla procedura i soggetti di cui sopra che ricadono nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del decreto legislativo n. 50/2016 "Codice del appalti" (di seguito Codice).

Sono parimenti esclusi i concorrenti per i quali sussistano ulteriori impedimenti ex lege alla partecipazione alla gara o, in ogni caso, alla sottoscrizione di contratti con soggetti pubblici, ad esempio nel caso in cui sia stata comminata la sanzione dell'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

Per la partecipazione alla procedura sono inoltre richiesti i seguenti requisiti:

- I. *assenza di procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dagli artt. 6 e 67 del D.lgs. 6.9.2011, n.159;*
- II. *inesistenza di sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), del D.lgs. n. 231/2001 o di ogni altra sanzione che comporti il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.lgs. n. 81/2008;*

- III. aver realizzato nel triennio 2014/2016 una attività di gestione relativa a servizi in favore di categorie socialmente svantaggiate per un valore complessivo pari ad almeno € 300.000,00;
- IV. applicare integralmente ai propri addetti il contratto nazionale del settore e i contratti integrativi, territoriali e aziendali vigenti, con particolare riferimento ai salari minimi contrattuali;
- V. aver preso visione degli impegni connessi al presente avviso e di accettare e di impegnarsi a rispettare tutti i gli oneri e le clausole in esso previste senza alcuna riserva, anche ai sensi di quanto previsto dagli articoli 1341 e 1342 del codice civile (per accettazione del legale rappresentante/dei legali rappresentanti);
- VI. indicare la propria PEC (posta elettronica certificata) e specificare di accettare che tutte le comunicazioni da effettuarsi da parte della stazione appaltante in ottemperanza al D.lgs. 53/2010;
- VII. nel caso di mancato possesso di posta elettronica certificata, di indicare e accettare che le suddette comunicazioni vengano inviate all'indirizzo di posta elettronica da indicarsi a cura della ditta e rendersi disponibile a confermare l'avvenuta ricezione delle medesime; in caso di ATI tale dichiarazione deve essere resa da tutte le imprese formanti l'associazione stessa;

Ai fini dell'emissione del provvedimento di assegnazione del terreno in oggetto, la documentazione antimafia prevista dal D.lgs. n.159/2011 dovrà riferirsi ai soggetti individuati dalla normativa vigente.

I concorrenti attestano il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva, da rendersi ai sensi e con le modalità di cui al D.P.R. n. 445/2000, anche utilizzando i moduli "dichiarazioni sostitutive" predisposti dall'Amministrazione comunale.

Le dichiarazioni false o non veritiere comporteranno, oltre alla responsabilità penale del dichiarante, la decadenza del soggetto partecipante ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000.

5. CANONE

- a) *Il canone annuo, a base d'asta, per come stabilito nella determinazione dirigenziale n. 898, del 03/05/2018, è di € 845,58.*
- b) *Nel contratto di concessione del diritto di superficie è previsto il versamento di un corrispettivo, rappresentato dalla somma pari al 25% dell'importo dell'intera durata della concessione per come stabilito al punto 6, oltre la stipula di una polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi assunti.*

6. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione in diritto di superficie dell'area di cui punto 1 sarà pari a 60 (sessanta) anni, a decorrere dalla data di firma del contratto.

Al termine dei 60 anni, il diritto di superficie si estinguerà, e le aree e quanto ivi costruito passerà in piena ed esclusiva proprietà del Comune di Crotona, senza oneri per quest'ultimo, secondo quanto previsto dall'art. 953 c.c.; l'area e i manufatti ivi realizzati dovranno essere riconsegnati al Comune in buone condizioni di manutenzione.

Alla scadenza del diritto di superficie cesseranno tutti i rapporti instaurati con i terzi dall'aggiudicatario, suoi successori o aventi causa sulla base di quanto previsto dall'art. 954

commi 1 e 2 c.c., ferma restando la facoltà del Comune di procedere in tal caso al rilascio di concessioni d'uso a favore dei privati stessi.

La cessione del diritto di superficie è comunque subordinata alla definitiva disponibilità da parte dell'Ente da definirsi con Deliberazione di Consiglio Comunale.

7. COMMISSIONE E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Gli elaborati presentati saranno giudicati da una Commissione aggiudicatrice, i criteri di giudizio, in relazione a quanto riportato nel punto 3, saranno fondati essenzialmente sull'esame comparativo degli elementi tecnici delle proposte presentate, secondo i seguenti parametri di giudizio:

| | Criterio | Punteggio attribuibile |
|---|--|------------------------|
| 1 | Basso Impatto ambientale | Max 5 punti |
| 2 | Risparmio energetico | Max 5 punti |
| 3 | Sostenibilità finanziaria dell'intervento | Max 20 punti |
| 4 | Capacità di rendere operativo il centro in tempi brevi procedendo anche per stralci funzionali, prevedendo costi contenuti e | Max 10 punti |
| 5 | Inserimento nel contesto paesaggistico | Max 5 punti |
| 6 | Integrazione delle attività svolte con il | Max 20 punti |
| 7 | Servizi svolti in favore dei destinatari | Max 20 punti |
| 8 | Incremento del canone di cui al punto 5 | Max 20 punti |

Nei casi relativi ai fattori da 1 a 7 ogni elemento di valutazione sarà valutato secondo i seguenti criteri motivazionali:

| coefficiente | Criterio motivazionale |
|--------------|----------------------------------|
| 0 | Assente – completamente negativo |
| 0,1 | Quasi del tutto assente – quasi |
| 0,2 | Negativo |
| 0,3 | Gravemente insufficiente |
| 0,4 | Insufficiente |
| 0,5 | Appena sufficiente |
| 0,6 | Sufficiente |
| 0,7 | Discreto |
| 0,8 | Buono |
| 0,9 | Ottimo |
| 1 | Eccellente |

La determinazione dei coefficienti di valutazione di ogni elemento di valutazione avverrà mediante la media dei coefficienti, variabili tra 0 e 1, attribuiti discrezionalmente da parte dei commissari e successiva trasformazione di detta media in coefficienti definitivi, riportando a 1 la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie in precedenza calcolate.

Si precisa che sia nella definizione della media dei coefficienti, sia nella trasformazione di detta media in coefficienti definitivi, sarà tenuto valido il risultato fino alla quarta cifra decimale dopo la virgola.

Per tutti i criteri da 1 a 7 decimali successivi al quarto non saranno tenuti in considerazione.

Nel caso in cui sia presentata una sola offerta, non si procederà al calcolo dei coefficienti definitivi (riparametrazione) e il punteggio di ciascun elemento di valutazione sarà determinato applicando la media dei coefficienti, variabili tra zero e 1, attribuiti discrezionalmente dai commissari.

Le offerte economiche, di cui al criterio 8 comma 8.3, saranno valutate in base al seguente punteggio:

| | | |
|---|----------------|----------|
| A | Prezzo offerto | Punti 70 |
|---|----------------|----------|

La formula utilizzata per valutare il fattore B prezzo offerto sarà la seguente:

(prezzo dell'offerta che si esamina) moltiplicato 100 diviso (prezzo più alto tra tutte le offerte) = T

$T - 100 =$ percentuale di penalità percentuale di penalità moltiplicato $0,70 = P$

$60 + P =$ punteggio da attribuirsi all'offerta in esame;

Non saranno ammissibili offerte di valore inferiore a quello a base d'asta.

La Commissione selezionerà il vincitore, descrivendo a verbale le motivazioni della scelta.

La Commissione avrà altresì la facoltà di interloquire con i proponenti in ordine ad aspetti pratici e/o di dettaglio non sufficientemente esplicitati negli elaborati.

La Commissione potrà individuare un vincitore anche in presenza di un'unica offerta valida. Qualora comunque nessuna proposta presentata fosse ritenuta adeguata, la Commissione avrà la facoltà di non individuare un vincitore, descrivendo a verbale le motivazioni.

7. TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I concorrenti che intendono partecipare alla procedura dovranno far pervenire, entro le ore **12.00 del giorno 11/06/2018** - a pena di esclusione - la propria offerta racchiusa in una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura che dovrà recare all'esterno, oltre all'intestazione del concorrente e all'indirizzo dello stesso con numero di telefono, il seguente riferimento:

"NON APRIRE - offerta per concessione dell'area in diritto di superficie per la realizzazione di un centro finalizzato all'erogazione di servizi residenziali di assistenza sociale in favore di utenti target appartenenti a fasce deboli della popolazione locale".

La busta potrà pervenire in qualunque modo, anche mediante consegna a mano, all'Ufficio Protocollo del Comune di Crotone.

La consegna della busta resta a totale rischio del concorrente, restando esclusa ogni responsabilità del Comune nel caso in cui la busta stessa, per qualsiasi motivo, non pervenga nel termine stabilito.

La Busta pervenuta oltre il termine suddetto non sarà presa in considerazione per la partecipazione alla procedura.

La busta dovrà contenere al suo interno **tre plichi**, parimenti chiusi, sigillati e controfirmati da tutti i partecipanti e recanti rispettivamente le seguenti diciture:

PLICO 1. Documenti di partecipazione;

PLICO 2. Progetto Tecnico e di gestione;

PLICO 3. Offerta economica.

8.DOCUMENTI DA PRODURRE

8.1 PLICO N.1- "DOCUMENTI DI PARTECIPAZIONE"

o DOMANDA DI PARTECIPAZIONE dovrà essere inoltrata una domanda con le generalità dell'offerente, indicando l'indirizzo e-mail al quale l'Amministrazione invierà ogni comunicazione relativa al concorso, con in allegato la dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, nella quali si attestino i requisiti previsti per la partecipazione al bando, debitamente sottoscritta e corredata di carta di identità in copia leggibile.

In caso di partecipazione in gruppo, ciascun componente del gruppo dovrà presentare la Dichiarazioni di idoneità morale ai sensi del D.P.R. 445/2000, e mandato al capogruppo debitamente sottoscritta e corredata di carta di identità in copia leggibile.

Il contenuto della dichiarazione sostitutiva, deve avere i caratteri della completezza, correttezza e veridicità, sufficienti a dimostrare il possesso dello specifico requisito di gara e consentire il controllo ex post da parte della stazione appaltante.

Tale documentazione deve essere inserita in apposito plico chiuso chiamato PLICO N. 1 - "richiesta di partecipazione" controfirmato sui lembi di chiusura. Il plico n. 1 dovrà essere inserito, unitamente al plico n. 2 e al plico n. 3, all'interno della busta sigillata e controfirmata di cui sopra.

8.2 PLICO N. 2 - "PROGETTO TECNICO E DI GESTIONE DEL CENTRO"

1) PROGETTO. Dovrà essere predisposto un progetto architettonico di massima dell'intervento, redatto e sottoscritto da uno o più tecnici abilitati, composto almeno dai seguenti documenti:

-Relazione tecnico - illustrativa;

-Planimetria generale;

-Piante, sezioni, prospetti e particolari di dettaglio con evidenziata eventuale suddivisione in stralci funzionali;

-Calcolo sommario della spesa e quadro economico suddiviso in stralci funzionali se previsti;

-Cronoprogramma suddiviso in stralci funzionali se previsti.

2) PIANO DI GESTIONE ECONOMICO - FINANZIARIO. Ai fini della verifica della fattibilità della proposta di intervento, il concorrente dovrà presentare un "Piano di gestione Economico Finanziario" dell'investimento e della connessa gestione per tutto l'arco temporale del diritto di superficie. Il Piano dovrà illustrare le modalità e le finalità della gestione del Centro e delle attività che si prevede di svolgervi, nonché si dovrà dimostrare la copertura finanziaria dell'investimento iniziale nell'arco temporale del diritto di superficie. Il Piano di gestione economico finanziario dovrà essere a firma del legale rappresentate della ditta concorrente.

L'esposizione progettuale di cui ai punti a) e b) dovrà evidenziare e agevolare la comprensione degli aspetti relativi ai criteri di valutazione di cui al punto 5.

Tale documentazione deve essere inserita in apposito plico chiuso chiamato PLICO N. 2 - "Progetto Tecnico finanziario e di Gestione del centro " controfirmato sui lembi di chiusura. Il plico n. 2 dovrà essere inserito, unitamente al plico n. 1 e al plico n. 3, all'interno della busta sigillata e controfirmata di cui sopra.

8.3 PLICO N. 3- "OFFERTA ECONOMICA"

a) OFFERTA. Nell'offerta il concorrente dovrà indicare un incremento del canone annuo di cui al punto 5 da riconoscere al Comune di Crotona.

L'offerta dovrà essere presentata in carta semplice, datata e sottoscritta con firma leggibile dal legale rappresentante della ditta partecipante, e non deve contenere, a pena di nullità, riserve o condizioni o modifiche anche parziali al presente Avviso.

L'incremento del canone di cui al presente punto dovrà essere corrisposto all'Ente da parte del concessionario, nelle modalità da stabilirsi nel contratto.

Il documento (Offerta) deve essere inserito in apposito plico chiuso chiamato PLICO N. 3 - "Offerta economica" controfirmato sui lembi di chiusura. Il plico n. 3 dovrà essere inserito, unitamente al plico n. 1 e al plico n. 2, all'interno della busta sigillata e controfirmata di cui sopra.

Tutti i documenti di cui al punto 8 sopra indicati dovranno essere debitamente sottoscritti dal legale rappresentante.

9. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Per l'aggiudicazione della concessione verrà costituita apposita Commissione di gara, nominata dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte secondo quanto già illustrato nel punto 7.

Le operazioni della Commissione avranno luogo nella Sede Municipale del Comune di Crotona, con data da definirsi e preventivamente comunicata ai concorrenti, con le seguenti modalità:

- a) Ammissione alla gara - apertura plico 1 - (in seduta pubblica)
- b) Offerte tecniche - apertura nella medesima seduta pubblica del plico 2 con ricognizione del contenuto documentale ai soli fini di verificare la regolarità di presentazione della stessa, rinviando a successiva seduta segreta della Commissione la valutazione del contenuto documentale di tali offerte.
- c) Apertura delle buste con le offerte economiche -plico 3 - (in successiva seduta pubblica).

Alle sedute pubbliche possono presenziare i rappresentanti dei concorrenti, a mezzo dei loro legali rappresentanti o delegati con atto scritto.

L'appalto sarà aggiudicato al concorrente che proporrà l'offerta economicamente più vantaggiosa secondo i parametri precisati al punto 6 del presente avviso.

La concessione sarà provvisoriamente aggiudicata al concorrente la cui offerta avrà ottenuto il punteggio totale più elevato, ricavato dalla somma dei punteggi ottenuti per ciascun criterio di valutazione indicato in precedenza. In presenza di eventuale parità di punteggi, si procederà mediante sorteggio.

Si potrà procedere all'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola offerta risultata valida sempre che sia ritenuta congrua.

Qualora tutte le offerte pervenute siano ritenute inadeguate dal punto di vista tecnico, la Commissione potrà proporre la non aggiudicazione.

L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre l'aggiudicazione provvisoria non costituisce accettazione dell'offerta da parte del Comune, né determina l'obbligo di procedere all'aggiudicazione definitiva, restando comunque salva la possibilità di esercitare, in presenza dei necessari presupposti, i poteri di autotutela di cui è titolare.

Alla graduatoria provvisoria, seguirà la definizione della graduatoria definitiva nei termini di legge.

10. REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E GESTIONE

Spetta al concessionario redigere i progetti ed ottenere tutti i permessi e le autorizzazioni richieste e necessarie per realizzare l'intervento.

11. FORMA E SPESE DEL CONTRATTO

Il contratto del diritto di superficie sarà stipulato in forma pubblica notarile, a seguito di aggiudicazione definitiva e della definitiva disponibilità alla concessione dell'area in diritto di superficie spettante al Consiglio Comunale. Tutte le spese relative alla stipula del contratto ed alle successive formalità sono a totale carico del soggetto concessionario.

12. ESTINZIONE E/O REVOCA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie può estinguersi:

- a) per scadenza del termine della concessione;
- b) per perimento della costruzione - Il superficiario ha in linea di principio la facoltà di ricostruire l'edificio, salvo che la concessione disponga diversamente, in conformità e con le stesse modalità della costruzione originaria;
- c) per condizione risolutiva - Il verificarsi della condizione risolutiva determina l'estinzione del diritto di superficie; ne consegue l'estinzione di ogni diritto costituito dal superficiario, salvo il disposto dell'art. 1606 c.c. in materia di locazione.

Il Comune di Crotona provvederà alla revoca della concessione, previo contraddittorio tra le parti, qualora venga accertato il sussistere di una delle seguenti fattispecie:

- Mancata gestione del Centro per un periodo continuativo superiore a 12 mesi (salvo cause non imputabili al concessionario);
- Grave difformità nella realizzazione o nella gestione dello stesso, rispetto a quanto pattuito e concordato con l'amministrazione comunale;
- Non realizzazione delle opere oggetto della gara.

13. AVVALIMENTO

L'aggiudicatario può svolgere parte dell'attività avvalendosi di altri soggetti, previa autorizzazione del Comune di Crotona.

14. ALTRE INFORMAZIONI

Tutela dei dati personali (D.Lgs.196/2003): i dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse alla procedura e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto, saranno trattati dall'Ente conformemente alle disposizioni del D.Lgs.196/2003. I concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del Decreto stesso.

Pubblicazioni: il presente avviso è pubblicato sul sito internet del Comune e all'albo pretorio del Comune di Crotona.

15. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Dirigente del Settore 4 – Ing. Giuseppe Germinara

Eventuali informazioni complementari e/o richieste di chiarimenti sugli elaborati di gara potranno essere richiesti al responsabile del procedimento, **le richieste potranno pervenire fino a giorni 10 (dieci) liberi dalla data di scadenza di presentazione delle offerte.**

Per informazioni:

Comune di Crotona – piazza della Resistenza 1 88900 Crotona

Telefono 0962/921322

Email: campagnasalvatore@comune.crotona.it

Pec: protocollocomune@pec.comune.crotona.it