

DISCIPLINARE DI GARA

FINALIZZATO ALLA LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI EDIFICIO DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTO IN VIA C.E. GADDA N. 17 A SAN GIOVANNI VALDARNO, DA RISTRUTTURARE CON ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE, NELL'AMBITO DEI LAVORI CHE INTERESSERANNO IL PIÙ VASTO PROGETTO SULLO STESSO IMMOBILE FINANZIATO DAL PNRR (PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA) DI CUI IL COMUNE È SOGGETTO ATTUATORE (INVESTIMENTO 1.3 -HOUSING TEMPORANEO E STAZIONE DI POSTA)

SOMMARIO

PREMESSA.....	2
1. DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI.....	2
1.1 DOCUMENTI DI GARA.....	2
1.2 CHIARIMENTI.....	2
2. SOPRALLUOGO.....	2
3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI.....	3
4. SOCCORSO ISTRUTTORIO.....	3
5. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.....	3
6. OFFERTA TECNICA.....	4
7. OFFERTA ECONOMICA.....	4
8. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.....	4
8.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA.....	4
8.2 ATTRIBUZIONE DEL DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA.....	5
8.3 ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA.....	5
8.4 METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI.....	5
9. COMMISSIONE GIUDICATRICE.....	6
10. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA.....	6
11. AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO E STIPULA DEL CONTRATTO.....	6
12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....	6

PREMESSA

La procedura di cui all'avviso indicato in epigrafe è finalizzata all'aggiudicazione di un contratto di locazione, e dunque di un contratto "attivo", estraneo all'ambito di applicazione del D.lgs 50 del 2016 (codice dei contratti pubblici) e soggetta ai soli principi della trasparenza e pubblicità degli affidamenti.

L'affidamento avviene con trasmissione cartacea della documentazione richiesta da parte dei concorrenti e con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo (progetto tecnico e canone soggetto a rialzo).

1. DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

1.1 DOCUMENTI DI GARA

La documentazione di gara comprende:

- a) avviso di gara;
- b) disciplinare di gara;
- c) dichiarazione;
- d) offerta economica.

La documentazione di gara è accessibile gratuitamente, per via elettronica, sul sito Istituzionale del Comune.

1.2 CHIARIMENTI

É possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare almeno **sette giorni** prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte mediante l'indirizzo di PEC indicato nell'avviso.

2. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è obbligatorio. Il sopralluogo si rende necessario per la necessità di prendere visione dello stato dei luoghi e la formulazione dell'offerta. La mancata effettuazione del sopralluogo è causa di esclusione dalla procedura di gara. Il sopralluogo è effettuato accedendo di persona nelle aree oggetto di sopralluogo. La richiesta di sopralluogo deve essere presentata tramite posta elettronica certificata all'indirizzo indicato nell'avviso di gara entro **otto giorni** prima della scadenza del termine presentazione delle offerte e deve riportare il nominativo e la qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo. Data, ora e luogo fisico del sopralluogo sono comunicati ai concorrenti con almeno 24 ore di anticipo. Viene rilasciata attestazione di avvenuto svolgimento del sopralluogo.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto diverso rappresentante del concorrente purché in possesso di apposita delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante.

Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti. In tal caso il Comune non rilascia la relativa attestazione ad alcuno dei soggetti deleganti.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI

Il plico idoneamente chiuso contenente la documentazione di seguito indicata deve pervenire al Comune all'indirizzo di cui al punto 1 dell'avviso, mediante plico raccomandato, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata entro il termine indicato nell'avviso. È ammessa la consegna a mano del plico nell'orario di apertura del protocollo comunale fino al termine di ricezione delle offerte indicato nell'avviso.

Fermo restando le indicazioni tecniche riportate all'articolo 1 le modalità di caricamento dell'Offerta sono riportate nella stessa Piattaforma.

L'“**OFFERTA**” è composta da:

- A – **Documentazione amministrativa;**
- B – **Offerta tecnica;**
- C – **Offerta economica.**

Si precisa inoltre che:

- l'offerta è vincolante per il concorrente;
- con la trasmissione dell'offerta, il concorrente accetta tutta la documentazione di gara, allegati e chiarimenti inclusi.

4. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti al contenuto sostanziale dell'offerta economica e dell'offerta tecnica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'articolo 83, comma 9 del Codice. L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione e dell'offerta è sanabile;

Ai fini del soccorso istruttorio il Comune assegna al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine, il Comune procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

5. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il concorrente deve presentare un unico **PLICO idoneamente chiuso**, recante indicazione del mittente e la dicitura esterna “**AVVISO LOCAZIONE PORZIONE IMMOBILE FINANZIATO DAL PNRR (PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA) DI CUI IL COMUNE È**

SOGGETTO ATTUATORE PER L'AMBITO VALDARNO (INVESTIMENTO 1.3 - HOUSING TEMPORANEO E STAZIONI DI POSTA) – NON APRIRE”, contenente:

- 1) la **DICHIARAZIONE** preferibilmente predisposta sul modello allegato agli atti di gara, con allegato il documento di identità del dichiarante;
- 2) una busta idoneamente chiusa contenente l'**OFFERTA TECNICA**;
- 3) una busta **idoneamente chiusa**, pena l'esclusione, contenente l'**OFFERTA ECONOMICA**, preferibilmente predisposta sul modello allegato agli atti di gara;
- 4) l'attestato di **SOPRALLUOGO** rilasciato dal Comune.

6. OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, deve contenere il **progetto di utilizzo della porzione dell'immobile** articolato in non più di **15 pagine** in formato A4, carattere *times new roman*, corpo 12, interlinea 1,5, margini 2 cm, senza note a piè di pagina e senza allegati. Il progetto contiene una proposta tecnico-organizzativa che illustra le modalità di utilizzo della porzione di immobile, con riferimento ai criteri e sub-criteri di valutazione indicati nella tabella di cui al successivo **punto 8**.

7. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta tecnica, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, deve contenere il rialzo percentuale sul canone mensile di locazione a base d'asta indicato nell'avviso.

8. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica è effettuata in base ai seguenti punteggi.

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	90 punti
Offerta economica	10 punti
TOTALE	100

8.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

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

Il concorrente è escluso dalla gara nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla soglia minima di **sbarramento** pari a **54 punti**. Il superamento della soglia di sbarramento è calcolato prima della riparametrazione di cui al punto 8.2.

N.	CRITERIO	PUNTI
1	Finalità statutarie del soggetto partecipante compatibili con le politiche strategiche del Comune nel settore della marginalità sociale. Dovranno essere riportati le parti dello Statuto vigente rilevanti a tale riguardo.	20

2	Compatibilità delle proprie attività societarie con i principi del progetto PNRR sulla marginalità sociale e sull'intenzione del Comune di creare, in quell'edificio, un centro servizi polivalente ai fini sociali.	20
3	Radicamento territoriale e riconoscibilità nell'ambito delle attività sociali svolte nel Comune di San Giovanni Valdarno	20
4	Disponibilità a fornire servizi nell'ambito del progetto PNRR di cui il Comune di San Giovanni Valdarno è capofila per la Conferenza dei Sindaci del Valdarno ed indicazione delle modalità, degli spazi e delle sinergie al riguardo.	20
5	Modalità di collaborazione con il Comune e con tutti i soggetti attivi nella Città che si occupano, a vario titolo, delle tematiche relative alla promozione dei diritti delle persone destinatarie dei progetti sociali in genere.	10

8.2 ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA

A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale, è attribuito un coefficiente sulla base del metodo dell'attribuzione discrezionale di un coefficiente variabile da zero ad uno da parte di ciascun commissario. La commissione calcola la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all'offerta in relazione al sub-criterio in esame, al fine di ottenere il coefficiente medio da applicare al medesimo. Per ciascun subcriterio può essere espresso un unico coefficiente laddove i commissari raggiungano l'unanimità.

I coefficienti saranno attribuiti sulla scorta delle seguenti indicazioni: Ottimo = 1; Molto Buono = 0,9; Buono = 0,8; Discreto = 0,7; Sufficiente = 0,6; Scarso = 0,5; Molto scarso = 0,4; Insufficiente = 0,3; Gravemente insufficiente = 0,2; Del tutto insufficiente = 0,1; Non valutabile = 0.

8.3 ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Quanto all'offerta economica, è attribuito all'elemento economico un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato come segue

$$C_i = (R_a/R_{max})$$

dove:

- C_i** = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo;
R_a = rialzo percentuale dell'offerta del concorrente i-esimo;
R_{max} = rialzo percentuale dell'offerta più conveniente;

8.4 METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi, procede, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il seguente metodo:

$$P_i = \sum_{x=1}^n [C_{xi} \cdot P_x]$$

dove

P_i = punteggio del concorrente *i-esimo*

C_{xi} = coefficiente criterio di valutazione X per il concorrente *i-esimo*

P_x = punteggio criterio X

X = numero di criteri di valutazione previsti dalla tabella riportata al punto 8.1.

[I riparametrazione] Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto per il criterio il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

[II riparametrazione] Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel punteggio per l'offerta tecnica complessiva nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene nuovamente riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio complessivo più alto per l'offerta tecnica il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

9. COMMISSIONE GIUDICATRICE

La commissione giudicatrice è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a n. 3 membri.

10. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA

La prima **seduta pubblica** ha luogo il giorno ed alle ore indicate nell'avviso di gara. Tale seduta, se necessario, è aggiornata ad altra ora o a giorni successivi. Le ulteriori **sedute riservate** di valutazione delle offerte tecniche si terranno in date successive. Al termine di valutazione delle offerte tecniche sarà convocata la **seduta pubblica** di apertura dei plichi contenenti le offerte economiche.

11. AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO E STIPULA DEL CONTRATTO

Il RUP formula la proposta di aggiudicazione al Comune, il quale provvede ad assumere la formale aggiudicazione, anche condizionata all'esito positivo delle verifiche di legge, qualora ritenga la procedura legittima e l'offerta ricevuta valida e conveniente.

Il contratto di locazione sarà predisposto dal Comune alle condizioni indicate nell'avviso ed in base all'offerta ricevuta. Il contratto potrà essere firmato fino a 365 giorni successivi alla scadenza del termine fissato per la formulazione delle offerte indicato nell'avviso. Laddove l'aggiudicatario non si presenti alla firma del contratto nella data indicata dal Comune lo stesso potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione, impregiudicate le responsabilità di legge.

12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione.