CITTÀ DI SERMONETA

(Provincia di Latina)

AREA 3^ - Tecnica, Manutentiva

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA FINALIZZATA ALLA LOCAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN SERMONETA SCALO DA ADIBIRE AD ATTIVITÀ SOCIO-SANITARIE / SERVIZI ALLA PERSONA

DISCIPLINARE DI GARA

Articolo 1 PREMESSE

Con la presente procedura di evidenza pubblica, l'Amministrazione comunale intende concedere in locazione l'immobile di proprietà comunale sito in Piazza Caracupa, in località Sermoneta Scalo, da adibire ad attività sociosanitarie/ambulatoriali – servizi alla persona.

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa (OEV).

- **Amministrazione procedente**: Comune di Sermoneta
- **Indirizzo**: Via della Valle n. 17 – 04013 – Sermoneta (LT)
- **Telefono**: 0773 30151 - 30416
- **Sito Internet**: http://www.comune.sermoneta.latina.it
- **PEC**: ufficiotecnico@pec.comunedisermoneta.it
- Responsabile del procedimento: Arch. J. Riccardo IANIRI
- **E-mail**: ufficiotecnico@comune.sermoneta.latina.it

Articolo 2 OGGETTO DELLA PROCEDURA

Costituisce oggetto di locazione l'unità immobiliare denominata "**Ex Deposito Comunale Località Sermoneta Scalo - Via Norbana**", sita in Piazza Caracupa, catastalmente identificata al **Foglio 2**, **Mappale 171**, costituita da una struttura ad unico livello di dimensioni pari a circa 10,50 m x 8,10 m, per una superficie complessiva di circa **85 mq**.

Attualmente l'immobile ricade nel Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) Borgata Caracupa approvato con DGR Lazio n. 2813 del 16/04/1996 con destinazione urbanistica ad "Attività Culturali" (Tav.7 – Zonizzazione di PPE).

Attraverso l'attivazione della procedura per il rilascio di Permesso di Costruire in Deroga (ex art.14 D.P.R. 380/2001, art.1/quater della L.R.36/1987 e art.5, comma 1 lett. a) della L.R.12/2025) potrà essere modificata la destinazione d'uso verso "Attività sociosanitarie/ambulatoriali - servizi alla persona".

L'Amministrazione richiede tale destinazione d'uso dell'immobile in ragione della volontà di valorizzazione del bene, in coerenza con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 11/10/2024.

L'immobile viene concesso nello stato di fatto in cui si trova, comprensivo delle pertinenze esterne. Sarà cura e onere esclusivo del conduttore adeguare strutturalmente l'immobile, realizzare gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) a norma e predisporre gli arredi necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.

Il concorrente ha l'onere di prenderne visione tramite sopralluogo obbligatorio, non potendo eccepire, in corso di contratto, la mancata conoscenza dello stato dei luoghi.

Il bene è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28/11/2025.

Il conduttore dovrà effettuare gli interventi previsti nella proposta tecnica presentata in sede di gara.

La presente procedura ad evidenza pubblica non rientra, ai sensi dell'art 56 comma 1 lettera e) del D.Lgs. 36/2023, nell'ambito di applicazione del Codice dei Contratti pubblici, trattandosi di atto avente ad oggetto la locazione dei beni immobili appartenente al patrimonio comunale disponibile, fatte salve le disposizioni del citato decreto richiamate nel presente avviso, in quanto non incompatibili con la presente procedura. La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo delle norme generali di contesto, ma anche di tutte le disposizioni particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni del bene immobile proposto.

Articolo 3 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL BENE

1. **Natura dell'immobile**: Il Conduttore prende atto che l'immobile è destinato a finalità di valorizzazione pubblica e dovrà essere utilizzato nel rispetto del decoro urbano e della funzione sociale prevista. Inoltre, l'immobile oggetto di locazione riveste particolare **interesse paesaggistico**; pertanto, ogni intervento dovrà essere finalizzato alla **conservazione dell'identità tipologica** e degli elementi originari.
2. **Vincoli e autorizzazioni:** Il Conduttore non potrà dar corso a lavori senza le necessarie autorizzazioni amministrative, ivi compreso, ove necessario, il Permesso di Costruire in deroga ai sensi del D.P.R. 380/2001. Poiché l'immobile è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali), il Conduttore non potrà dar corso a lavori sull'edificio senza la preventiva autorizzazione della **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio** competente.
3. **Progetto di allestimento**: In sede di offerta tecnica, il locatario deve presentare una proposta di utilizzo coerente con la destinazione prevista e con le caratteristiche dell'immobile.
4. **Criterio di valutazione**: La Commissione assegnerà un punteggio premiante alle proposte che dimostrino una maggiore qualità progettuale, funzionale e gestionale.

Articolo 4 MANUTENZIONE

1. **Manutenzione ordinaria e straordinaria:** Oltre agli oneri previsti dal Codice Civile, in deroga all'art. 1576 c.c., sono a carico del conduttore tutti gli oneri di **manutenzione ordinaria e straordinaria** necessari a rendere e mantenere l'immobile idoneo all'uso, senza possibilità di rimborso salvo quanto previsto all'art.

8. È vietata la destinazione dei locali a usi diversi da quelli previsti e indicati all'articolo 1 del presente disciplinare.

2. **Impiego di maestranze qualificate:** Gli interventi devono essere affidati esclusivamente a personale qualificato in possesso di comprovata esperienza.

3. **Monitoraggio dello stato dei luoghi:** Il Comune, proprietario del bene, si riserva il diritto di effettuare ispezioni periodiche.

4. **Divieto di alterazione:** È fatto assoluto divieto di apportare modifiche non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale.

Articolo 5 CANONE DI LOCAZIONE E DURATA

Il canone annuo a base di gara è di **€ 4.800,00** oltre IVA di legge (aliquota 22%), soggetto a rialzo in sede di offerta.

Lo stesso sarà oggetto di rivalutazione annuale ISTAT al 100 %.

La durata della locazione è fissata in **anni 9** (nove), rinnovabile per ulteriori **6** (sei) previo atto di assenso dell'Amministrazione comunale, con decorrenza dalla data di emissione del Certificato di Regolare Esecuzione dei Lavori di adeguamento da realizzare.

Articolo 6 LAVORI OBBLIGATORI E MODALITÀ DI ESECUZIONE

I lavori di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile per adeguarlo alla destinazione d'uso **"Attività sociosanitarie/ambulatoriali - servizi alla persona"** sono a totale carico del conduttore.

Tali interventi saranno eseguiti con **recupero della spesa mediante scomputo dal canone** nei limiti dell'importo del canone annuo offerto per gli anni di durata della locazione (esempio canone base annuo € 4.800 X anni di locazione 9 = € 43.200,00).

I lavori obbligatori includono a pena di esclusione, tutto quanto necessario per l'adeguamento dell'edificio alla destinazione d'uso per la quale si concede il bene e fruibile dall'utenza.

I lavori dovranno essere eseguiti sotto la direzione di un tecnico abilitato (Direttore dei Lavori) che redigerà la contabilità e assevererà la congruità delle spese. Non possono assumere l'incarico di Direttore dei Lavori i soggetti per i quali sussistano le cause di preclusione di cui al D. Lgs. n. 36/2023.

Entro 90 giorni dalla consegna dell'immobile, il conduttore deve inviare all'Amministrazione il **Progetto Esecutivo** delle opere di adeguamento al fine di ottenere il necessario titolo edilizio e le necessarie autorizzazioni per l'inizio delle opere. Tali elaborati dovranno essere conformi ai contenuti previsti dal D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

Ogni intervento in corso d'opera che comporti delle modifiche, non richieste dall'Amministrazione, rispetto al progetto presentato e autorizzato, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, ed un eventuale importo in aumento rispetto all'importo offerto in sede di gara rimarrà in ogni caso ad esclusivo carico dell'Affidatario.

Entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori dovrà essere inviato il Certificato di Regolare Esecuzione, completo dello stato finale dei lavori, delle fatture quietanzate relative alle imprese esecutrici e ai professionisti incaricati,

nonché di tutte le certificazioni e dei collaudi previsti dalla normativa vigente per le opere impiantistiche e strutturali.

Solo a seguito dell'accettazione, da parte dell'Amministrazione, dei lavori realizzati e della relativa contabilità, si procederà allo scomputo dal canone delle spese sostenute e riconosciute ammissibili, secondo le modalità previste dal presente Disciplinare

Articolo 7 LAVORI E SERVIZI FACOLTATIVI

L'Affidatario eseguirà i lavori facoltativi e gli eventuali servizi aggiuntivi dichiarati in sede di offerta tecnica.

Per i lavori facoltativi si applicano le procedure di controllo previste dall'Art. 4; tuttavia, le tempistiche dovranno essere conformi al cronoprogramma presentato in sede di offerta.

Resta comunque inteso che tali lavori e servizi facoltativi **non comporteranno alcuno scomputo** dal canone di locazione e rimarranno integralmente a carico del conduttore.

Articolo 8 SCOMPUTO E CONTABILITÀ FINALE

Il Conduttore potrà portare in detrazione dal canone offerto esclusivamente l'importo relativo ai lavori obbligatori riconosciuti (al netto dell'IVA), e unicamente a seguito dell'approvazione, da parte dell'Amministrazione, della contabilità finale. Una volta esaurito l'importo ammesso a scomputo, il canone tornerà a essere corrisposto nella misura integrale risultante dall'offerta presentata.

Resta inteso che non potranno essere riconosciute ulteriori somme in detrazione dal canone di locazione per spese non previste, incluse quelle relative a eventuali lavori complementari in corso d'opera eseguiti dal Locatore, che rimangono comunque escluse dal meccanismo di ammortamento.

I lavori e i servizi facoltativi eventualmente proposti in sede di gara non daranno luogo ad alcun diritto di scomputo dal canone di locazione.

Qualora le spese sostenute dovessero eccedere l'importo complessivo offerto in gara, le relative opere eccedenti si intenderanno cedute a titolo gratuito, senza che il Conduttore possa avanzare alcuna pretesa di rimborso, indennizzo o compensazione.

Articolo 9 SUBLOCAZIONE PARZIALE O TOTALE DELL'IMMOBILE

La sublocazione, sia totale che parziale, dell'immobile è consentita esclusivamente quale strumento volto a garantire l'equilibrio economico-finanziario del soggetto aggiudicatario obbligato a sostenere gli investimenti necessari per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, finalizzati all'adeguamento della destinazione d'uso e alla piena funzionalità del bene.

Resta in ogni caso fermo che il conduttore principale mantiene l'esclusiva responsabilità nei confronti dell'Amministrazione in ordine alla corretta esecuzione della proposta progettuale, nonché al puntuale rispetto di tutte le obbligazioni e condizioni previste dal contratto.

Articolo 10 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La procedura di aggiudicazione viene condotta nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e massima apertura alla partecipazione, adottando il criterio dell'**Offerta Economicamente Più Vantaggiosa** (OEPV), in linea con quanto previsto dall'art. 108 del D. Lgs. n. 36/2023 e nel rispetto delle disposizioni del R.D. n. 2440/1923 e del R.D. n. 827/1924.

Pur richiamando la terminologia propria del Codice dei Contratti Pubblici, l'OEPV, nel presente contesto di locazione, assume la forma di una **procedura comparativa** basata sulla valutazione congiunta degli aspetti tecnici ed economici. Il punteggio complessivo massimo attribuibile è pari a **100 punti**, così suddivisi:

- **Proposta Tecnico-Progettuale punteggio massimo 70**
- **Offerta economica punteggio massimo 30**

Articolo 11 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Il soggetto partecipante alla procedura dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti di carattere generale:

- insistenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D. Lgs n. 36/2023 o di condanne con sentenza passata in giudicata per reati che comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- assenza alla data di scadenza di presentazione delle offerte, di situazioni di morosità nei confronti dell'amministrazione comunale e assenza di situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;
- assenza, alla data di scadenza di presentazione delle offerte, di procedure di sgombero per morosità o procedure di sgombero per occupazione senza titolo nei confronti dell'amministrazione comunale.

In ogni caso la presenza di situazioni di pendenza per morosità comporta l'esclusione della procedura di gara.

Il possesso dei requisiti verrà effettuato sui soggetti di cui all'art. 94, comma 3, del D. Lgs n. 36/2023.

In caso di società, ove il socio di maggioranza è una persona giuridica, il possesso dei requisiti si effettuerà anche sui soggetti di cui all'art. 94, comma 3, del D. Lgs n. 36/2023 della società controllante.

Non possono concorrere nella procedura i soggetti dei quali facciano parte amministratori o dipendenti del Comune di Sermoneta, che esercitino, all'interno del Comune stesso, poteri autoritativi o negoziali, ovvero li abbiano esercitati nel triennio precedente l'avvio del procedimento di assegnazione, nonché loro coniugi, parenti e affini entro il quarto grado.

Non possono concorrere, altresì, i soggetti i cui membri dell'organismo direttivo versano in ipotesi di incompatibilità o esclusione previsti dalla legge.

Sono comunque esclusi gli operatori che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs 165/2001 e soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, i poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

Il concessionario dovrà altresì essere in possesso dei seguenti requisiti speciali

Iscrizione alla C.C.I.A.A. (o registro professionale equivalente per soggetti esteri) per attività coerenti con l'oggetto della locazione.

Articolo 12 TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente l'offerta deve pervenire all'Area 3 del Comune di Sermoneta esclusivamente a mezzo PEC da inviare all'indirizzo: ufficiotecnico@pec.comunedisermoneta.it .

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le **ore 12.00 del 21 dicembre 2026** presso il recapito sopraindicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Il plico telematico dovrà includere le seguenti cartelle denominate rispettivamente:

- CARTELLA A – DOCUMENTAZIONE
- CARTELLA B – PROPOSTA PROGETTUALE
- CARTELLA C - OFFERTA ECONOMICA

Le cartelle B e C dovranno contenere i documenti necessari come sottoindicati, in un unico file in formato PDF o cartella compressa (zippata) protetto/a da password, sottoscritto dal concorrente in modalità autografa o digitale. La password sarà richiesta dal Comune di Sermoneta, a mezzo apposita comunicazione, successivamente al termine di scadenza previsto per la presentazione delle offerte.

La Cartella "A – DOCUMENTAZIONE" - dovrà contenere:

1) **Domanda di partecipazione**, debitamente sottoscritta dal concorrente in modalità autografa o digitale, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti **dichiarazioni** successivamente verificabili da questo ente:

   b) Le generalità dell'offerente (nome, cognome, data a luogo di nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita IVA e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);

   c) che a carico dell'offerente (o nel caso di società o alti Ente, a carico del rappresentante legale o amministratore munito di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenza passata in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (disposizioni antimafia) e ss.mm.ii.;

   d) che l'offerente non si trova nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 94 e 95 di cui al Codice dei Contratti D.Lgs. n. 36/2023;

   e) l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

   f) che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;

   g) che l'offerente ha cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;

   h) che alla data di scadenza di presentazione delle offerte, l'offerente non si trova in situazioni di morosità nei confronti dell'amministrazione comunale e di situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;

   i) che alla data di scadenza di presentazione delle offerte, l'offerente non ha subito procedure di sgombero per morosità o procedure di sgombero per occupazione senza titolo nei confronti dell'amministrazione comunale.

La Cartella "B - PROPOSTA PROGETTUALE" - file in formato PDF o cartella compressa (zippata) protetto/a da password

La **Proposta Tecnica**, debitamente sottoscritta dal concorrente in modalità autografa o digitale, deve contenere la ***Relazione tecnico-illustrativa*** (max 25 pagine), che tenga conto di tutti gli aspetti tecnici, e sia in grado di valorizzare i locali, partendo da quanto stabilito nella Deliberazione di Giunta Comunale n.108 del 11/10/2024, articolata nei seguenti punti:

1) Relazione Architettonica e Conservativa: Per i lavori obbligatori comprensiva di Elaborati grafici (stato di fatto/progetto) e relazione tecnica.

   Nota bene: non devono essere indicati prezzi, ma va inserita la **dichiarazione** relativa all'importo dei lavori di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile per adeguarlo alla destinazione d'uso "*Attività sociosanitarie/ambulatoriali - servizi alla persona*".
   Descrizione minuziosa degli interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento che si intendono eseguire. Saranno valutate con particolare favore le soluzioni che integrano l'efficientamento energetico (es. illuminazione a basso impatto, isolamento non invasivo) senza alterare l'estetica del bene.

   La relazione tecnica dovrà essere redatta in lingua italiana utilizzando un numero massimo di 25 pagine, numerate progressivamente, (sono escluse dal conteggio le copertine, indice e eventuale pagina finale), formato A4, con utilizzo di carattere Arial o equivalente open font, dimensione 12, interlinea 1,5, margini 2 cm sia superiore che inferiore, sia destro che sinistro (per pagina si intende la facciata di ciascun foglio). Si precisa che nelle facciate sopra indicate si intendono inclusi eventuali grafici, tabelle riepilogative, cronoprogramma delle attività, indicante i tempi e le fasi del servizio previsti dall'offerente.

2) Cronoprogramma dei lavori obbligatori, indicante i tempi di esecuzione e la data prevista di messa in esercizio della struttura.

3) Piano di Gestione (max 15 pagine): Descrizione delle attività sociosanitarie/ambulatoriali che si prevede di collocare nella struttura per l'implementazione dei servizi, orari di apertura, numero di addetti ed eventuale programma annuale di eventi volti a promuovere la prevenzione ed il benessere.

Non sono ammessi ulteriori allegati diversi da quelli sopra specificati.

A tal proposito si precisa che nella proposta progettuale si dovrà tener conto, a pena di inammissibilità, della destinazione d'uso edilizia identificata in "*Attività sociosanitarie/ambulatoriali - servizi alla persona.*"

La Cartella "C – OFFERTA ECONOMICA" - file in formato PDF o cartella compressa (zippata) protetto/a da password

L'offerta economica, debitamente sottoscritta dal concorrente in modalità autografa o digitale, deve contenere, a pena di esclusione:

- Rialzo percentuale sul canone annuo a base d'asta (€ 4.800,00) iva di legge 22% esclusa.
- Importo offerto per i lavori (obbligatori) di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile per adeguarlo alla destinazione d'uso **"***Attività sociosanitarie/ambulatoriali - servizi alla persona".* *Precisato che l'importo che costituirà il tetto massimo dello scomputo sarà dato dall'importo del canone offerto per il numero di anni di locazione (nove).*

Gli importi offerti arrotondati all'euro ed espressi sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza tra le indicazioni in cifre ed in lettere sarà considerata valida l'indennità più favorevole all'Amministrazione.

Per l'offerta economica dovrà essere utilizzato il modello ALLEGATO 3.

Non sono ammissibili offerte pari o inferiori al canone posto a base di gara.

Articolo 13 PARAMETRI DI VALUTAZIONE

Le offerte ammissibili saranno valutate dalla Commissione in base ai seguenti criteri:

- **Proposta Tecnico-Progettuale punteggio massimo 70**
- **Offerta economica punteggio massimo 30**

VALUTAZIONE TECNICA (Max 70 punti)

A. **Qualità del Restauro e Conservazione (max 45 pt):**

   a. **Lavori di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile per l'adeguamento alla destinazione d'uso "Attività sociosanitarie/ambulatoriali – servizi alla persona" (max 25 pt)** – La proposta sarà valutata in relazione alla qualità progettuale degli interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento normativo dell'immobile, con particolare riferimento alle soluzioni adottate per la rifunzionalizzazione degli spazi interni, alla coerenza distributiva e funzionale degli ambienti destinati alle attività sociosanitarie e ambulatoriali, al grado di tutela e valorizzazione delle caratteristiche storico-architettoniche del manufatto, nonché alla qualità, durabilità e sostenibilità ambientale dei materiali impiegati, privilegiando l'utilizzo di materiali ecosostenibili e a basso impatto ambientale.

   b. **Innovazione tecnica e sostenibilità ambientale degli impianti (max 10 pt)** – La proposta sarà valutata in relazione al livello di innovazione tecnologica, efficienza energetica e sostenibilità ambientale delle soluzioni impiantistiche previste a servizio dell'edificio, con particolare riferimento all'impiego di sistemi ad alte prestazioni energetiche, tecnologie a basso impatto ambientale, integrazione di fonti rinnovabili, ottimizzazione dei consumi e strategie di miglioramento dell'efficienza energetica complessiva dell'immobile.

   c. **Cronoprogramma dei lavori (max 10 pt) –** La proposta sarà valutata sulla base della tempistica prevista per l'esecuzione degli interventi. Alla proposta che presenterà il cronoprogramma con il minor tempo di realizzazione sarà attribuito il punteggio massimo pari a 10 punti. Alle restanti proposte il punteggio sarà assegnato in misura proporzionale mediante applicazione della seguente formula:

$$P=(A/B)\times 10$$

   dove:

   A = tempo di esecuzione più favorevole (minore durata proposta);
   B = tempo di esecuzione della proposta oggetto di valutazione;
   P = punteggio attribuito.

B. **Piano di Gestione (max 25 pt)** – La proposta sarà valutata in relazione alla qualità e all'efficacia del piano di gestione previsto per la struttura, con particolare riferimento alle attività sociosanitarie e ambulatoriali che si intendono attivare per l'implementazione dei servizi alla persona, all'organizzazione funzionale degli spazi e dei servizi erogati, agli orari di apertura al pubblico, al numero e alla qualificazione del personale impiegato, nonché alla programmazione di iniziative, eventi e attività informative finalizzate alla promozione della prevenzione, della salute e del benessere della collettività.

VALUTAZIONE ECONOMICA (Max 30 punti)

A. **Rialzo sul canone base (max 20 punti)** – L'offerta economica sarà valutata attribuendo il punteggio massimo pari a 20 punti alla proposta che presenterà il canone annuo più elevato rispetto al canone posto a base di gara. Alle restanti offerte il punteggio sarà attribuito in misura proporzionale mediante applicazione della seguente formula:

$$P = \left(\frac{C}{C_{max}}\right) \times 20$$

dove:

- C = canone annuo offerto dal concorrente;
- Cmax = canone annuo più elevato tra le offerte ammesse;
- P = punteggio attribuito.

B. **Valore dell'investimento per lavori di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile per l'adeguamento alla destinazione d'uso (max 10 punti)** – Il punteggio sarà attribuito esclusivamente sulla base del valore economico dell'investimento proposto per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento funzionale e messa a norma dell'immobile. Alla proposta che presenterà l'investimento economico più elevato sarà attribuito il punteggio massimo pari a 10 punti; alle restanti proposte il punteggio sarà assegnato in misura proporzionale mediante applicazione della seguente formula:

$$P = \left(\frac{I}{I_{max}}\right) \times 10$$

dove:

- I = importo dell'investimento proposto dal concorrente;
- Imax = importo dell'investimento più elevato tra le offerte ammesse;
- P = punteggio attribuito.

Non sono ammissibili, pena l'esclusione, offerte pari o in ribasso rispetto al canone posto a base di gara.

In ogni conteggio attinente la determinazione dei punti, si prenderanno in considerazione le prime due cifre decimali ed il relativo arrotondamento avverrà per troncamento.

L'aggiudicazione sarà effettuata al concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio finale sommando i punti ottenuti per l'offerta tecnica e per l'offerta economica.

MODALITÀ DI VALUTAZIONE E CRITERI MOTIVAZIONALI

Per l'attribuzione dei coefficienti discrezionali (da 0,00 a 1,00), la Commissione valuterà le proposte tecniche sulla base della pertinenza, della completezza e dell'approfondimento dei contenuti, secondo la seguente griglia motivazionale:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE	MOTIVAZIONE (CRITERI GUIDA)
OTTIMO	**1,00**	*È ragionevolmente esclusa la proposta di soluzioni migliori*
DISTINTO	**0,75**	*Aspetti positivi elevati*
BUONO	**0,50**	*Aspetti positivi evidenti, ma inferiori alle soluzioni ottimali*
SUFFICIENTE	**0,25**	*Aspetti positivi appena sufficienti*

INSUFFICIENTE	**0,00**	*Nessuna proposta o miglioramento irrilevante*

Articolo 14 OBBLIGHI DEL CONDUTTORE E RISOLUZIONE

Il Conduttore ha l'obbligo di mantenere l'immobile in perfetto stato di manutenzione, provvedendo a propria cura e spese alle riparazioni necessarie.

Qualsiasi intervento non autorizzato o che comporti il danneggiamento della tipologia storica dell'immobile comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., oltre al ripristino dello stato dei luoghi e al risarcimento del danno d'immagine all'Ente.

Articolo 15 GARANZIE E ASSICURAZIONI

Alla sottoscrizione del contratto dovrà essere costituita:

a. **Garanzia definitiva**, pari al **5%** del valore totale contrattuale (importo minimo garantito = canone x 6 anni).
b. **Assicurazioni: Polizza RCT** (massimale € 500.000,00) con Comune di Sermoneta come terzo e copertura "ricorso terzi da incendio".

Articolo 16 ONERI ACCESSORI

UTENZE

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative a fornitura dell'acqua, di energia elettrica, di gas, spese telefoniche, TARI, tasse pubblicitarie, ogni qualsiasi spesa e tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività della parte conduttrice.

DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI

La destinazione d'uso dei locali sarà quella indicata nell'offerta aggiudicataria.

E' vietata ogni variazione d'uso dei locali.

MANUTENZIONE

Sono a totale carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile per tutta la durata della locazione.

I lavori di manutenzione straordinaria, diversi da quelli indicati nella Proposta Tecnico-Progettuale, presentata in sede di offerta, dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione comunale.

LAVORI E MIGLIORIE

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

Articolo 17 TRACCIABILITÀ E DATI

Il conduttore assicura la tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi della L. 136/2010.

Ai sensi del D. Lgs n. 193/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza: il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità di concorrenti a partecipare.

Articolo 18 ALTRE INFORMAZIONI

Per ulteriori chiarimenti e informazioni gli interessati potranno rivolgersi agli uffici dell'Area 3 tel. 0773/30416 - via mail all'indirizzo: llppsermoneta@libero.it o all'indirizzo PEC: ufficiotecnico@pec.comunedisermoneta.it

Responsabile del procedimento: Arch. J. Riccardo IANIRI – Responsabile Area 3

Il sopralluogo (qualora ritenuto necessario) verrà concordato con gli uffici.

Articolo 18 RICORSI

Contro gli atti della procedura è possibile proporre ricorso al TAR Lazio o, per aspetti contrattuali, presso il Foro di Latina.

Il Responsabile dell'Area 3
Arch. J. Riccardo IANIRI
(Responsabile del Procedimento)

IANIRI
RICCARDO
19.11.2026
10:49:28
GMT+01:00