



COMUNE di SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo
Servizio Lavori Pubblici
www.comune.sansepolcro.ar.it

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL’ IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO “EX SCUOLA SANTA FIORA”.

L’Amministrazione Comunale di Sansepolcro, con il presente Avviso, nell’ottica di una gestione organica del proprio patrimonio, intende ricercare soluzioni economicamente ed organizzativamente valide per la valorizzazione, la corretta fruizione ed il mantenimento dello stabile di proprietà denominato “EX SCUOLA SANTA FIORA”.

Il presente avviso viene emanato quale indagine esplorativa in nome dei principi di pari opportunità, pubblicità, trasparenza e buon andamento dell’azione amministrativa, è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse alla gestione di quanto in oggetto, e non è in alcun modo vincolante per il Comune. Le manifestazioni pervenute, complete di una descrizione sintetica delle attività e progetti da svilupparsi nelle annualità di validità della convenzione (di seguito “proposta-progetto”), hanno l’unico scopo di valutare la disponibilità a partecipare ad una successiva ed eventuale procedura di selezione del contraente, anche diretta in caso di presentazione di una sola manifestazione di interesse. In caso di ammissione di più manifestazioni di interesse, si procederà ad una procedura negoziata, disciplinata da apposita lettera di invito, tra i soggetti interessati.

Il Comune si riserva di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo per motivi di interesse pubblico.

Il presente avviso risulta conforme con quanto contenuto nella Delibera di Consiglio Comunale n.118 del 09-12-2019, avente ad oggetto “Determinazioni in merito ad alcune azioni di incentivazione a favore delle associazioni e di valorizzazione del patrimonio comunale”. L’Amministrazione Comunale provvederà ad affidare a persona fisica e/o giuridica (di seguito detta semplicemente “assegnatario”), previa specifica richiesta ufficiale redatta in conformità alle disposizioni del presente avviso.

ENTE PROCEDENTE

Comune di Sansepolcro Via Matteotti n.1, 52037 Sansepolcro(Ar), P.I. 001934305519, Tel. 05757321 – www.comune.sansepolcro.ar.it , PEC: protocollo.comunesansepolcro@legalmail.it
Responsabile del procedimento: rosati.gilda@comune.sansepolcro.ar.it.

Articolo 1 - OGGETTO DELL’AVVISO

L’Amministrazione Comunale invita soggetti pubblici e/o privati a presentare proposte per l’affidamento in concessione della gestione dell’edificio denominato “ex Scuola Santa Fiora”, sito in Sansepolcro, Frazione Santa Fiora, P.zza S. Flora e Lucilla n.2, catastalmente censito al foglio 74, particella 78. Nell’affidamento sono ricompresi anche un piccolo manufatto adiacente al fabbricato principale ed uno spazio esterno in parte pavimentato ed in parte a verde.

All’area, opportunamente delimitata, si accede con accessi sia pedonali che carrabili.

L’edificio principale si sviluppa su due piani della superficie di circa 120 mq (al lordo delle murature), più sottotetto non abitabile, con collegamento attraverso scala interna posta su lato nord.

Sostanzialmente gli spazi presenti ed oggetto di concessione risultano i seguenti:

- **PIANO TERRA:**
 - Ingresso 1: 5 mq
 - Ingresso 2: 10 mq
 - Servizi igienici ed antibagno: 9 mq
 - Spazio polifunzionale: 57 mq
 - Spazio accessorio: 9 mq

- **PIANO PRIMO:**
 - pianerottolo di arrivo scala: 5 mq
 - corridoio: 12,5 mq
 - bagno e antibagno: 4,5 mq
 - stanza n.1: 28 mq
 - stanza n.2: 13 mq
 - stanza n.3: 15 mq

Le altezze interne sono pari a 4,30 m per il piano terra e di 3,70 m per il piano primo. Al piano terra si accede tramite due accessi in quota rispetto al piano campagna circostante. L'impianto elettrico e l'illuminazione di emergenza sono in fase di revisione ma risulteranno in linea con la normativa di settore alla data di stipula della convenzione di cui al presente. L'impianto termico risulta funzionante ma obsoleto e non più in linea con gli standard attuali di risparmio energetico.

Articolo 2 - CANONE CONCESSORIO E SPESE

La disponibilità dei locali per lo svolgimento delle attività promosse dall'assegnatario individuato sarà concessa dietro il pagamento di un canone concessorio annuo pari ad € 100,00. Saranno a carico dell'assegnatario il pagamento delle spese di manutenzione ordinaria, pulizie, utenze, assicurazioni e altre necessarie alla conduzione degli spazi.

Articolo 3 - PRESCRIZIONI SULLA GESTIONE E L'USO

L'affidamento della gestione prevede la manutenzione ordinaria dello stabile oltre che una manutenzione e pulizia delle aree esterne di pertinenza, incluse nella convenzione. In particolare si prevede:

- obbligo di ripristino per danno cagionato da terzi nel periodo di gestione;
- redazione, in contraddittorio con il Responsabile del Procedimento, prima dell'affidamento, di inventario di quanto presente, lo stato di conservazione dei beni inventariati ed il calcolo del probabile valore utile alla commisurazione del valore di fideiussione.
- obbligo di munirsi di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative eventualmente richieste e necessarie per l'utilizzo di quanto in convenzione;

Articolo 4 – ATTIVITÀ CONSENTITE

Le attività previste riguardano finalità socio-culturali, pubblica utilità e servizi alla cittadinanza, integrazione ed aggregazione sociale, presidio pubblicistico e di promozione del territorio, creazione di servizi funzionali alla comunità. Gli spazi potranno essere altresì utilizzati per fornire servizi direzionali alla comunità locale ed in genere per attività convenzionate con il pubblico.

Gli spazi potranno essere messi a disposizione di terzi e soggetti privati solo in seguito ad autorizzazione da parte del concedente, anche con atti generali.

La conduzione dovrà essere effettuata nel principio di esclusione di pratiche discriminatorie e saranno in generale da escludere l'esercizio di attività commerciali, e servizi non previsti ai punti precedenti.

Articolo 5 - DURATA DELL'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE

La durata dell'assegnazione è stabilita in anni 5 (cinque) dalla data di sottoscrizione della concessione-convenzione estendibili fino ad un massimo di ulteriori 5 anni, nel caso di investimenti essenziali assentiti dal concessionario e non interamente ammortizzati al termine del periodo, o per la prosecuzione dei progetti proposti. L'eventuale rinnovo, in seguito a richiesta formale dell'assegnatario, diventerà efficace in seguito a Deliberazione di Giunta Comunale.

Alla scadenza, la riconsegna del bene nello stato di fatto determinato avverrà con redazione di apposito verbale a cura del Responsabile del Procedimento, in relazione all'inventario in precedenza descritto, in contraddittorio con l'assegnatario.

Articolo 6 - SOGGETTI ABILITATI A CONTRARRE

Possono partecipare al presente avviso Organizzazioni di Volontariato, Associazioni di Promozione Sociale, Associazioni Sportive, Cooperative con finalità sociali e ambientali, Enti Pubblici, Istituti

Scolastici, Società ed aziende private, cittadini singoli o raggruppati. Tali soggetti possono contrarre in forma singola o in qualunque forma di raggruppamento prevista per legge.

Articolo 7 - REQUISITI RICHIESTI e DICHIARAZIONI

I soggetti interessati dovranno allegare alla proposta-progetto una dichiarazione relativa alle prescrizioni di cui all'articolo 3 (PRESCRIZIONI SULLA GESTIONE E L'USO), oltre la dichiarazione attestante:

- per gli operatori economici privati - dichiarazione sostitutiva di certificazioni e dell'atto di notorietà attestante l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. Art. 80 D.Lgs. 50/2016 da rendersi da parte di tutti i legali rappresentanti, soci e direttori tecnici; Certificato di iscrizione alla Camera di C.I.A.A. di data non anteriore a mesi sei rispetto a quella fissata per la gara.
- per gli enti pubblici e per le associazioni: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che gli stessi si trovano nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, copia dello statuto da cui risulti la capacità giuridica all'esercizio della gestione, dichiarazione sostitutiva di certificazione e di notorietà per ciascuno dei legali rappresentanti attestante l'assenza di impedimenti a contrarre con la pubblica amministrazione.
- per ogni partecipante di non avere debiti liquidi ed esigibili verso il comune di Sansepolcro per i quali risulti emessa formale messa in mora e comunque qualunque altra causa che comporti la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Articolo 8 - PROPOSTA DI PROGETTO E ATTIVITÀ DA SVOLGERE

Gli interessati alla gestione di quanto in convenzione dovranno presentare una proposta-progetto di utilizzazione dello stabile e delle aree esterne ove siano indicate le iniziative da sviluppare durante la durata della Convenzione e le modalità gestionali delle stesse.

Risultano altresì oggetto di valutazione eventuali proposte di miglioramento, riguardanti interventi di adeguamento e riqualificazione della struttura comunale e degli impianti esistenti. Tali progetti, che potranno essere manifestati anche in fase successiva alla stipula della convenzione, dovranno essere preventivamente sottoposti al parere dell'Ufficio Tecnico del Comune, acquisendo i necessari pareri e le certificazioni previste dalla normativa in materia.

Tutte le opere, i lavori, le migliorie e le attrezzature da realizzare da parte del concessionario in base alla proposta-progetto dovranno risultare conformi alle disposizioni tecniche di legge e dovranno essere oggetto di collaudo finale da parte del competente ufficio tecnico comunale. E' fatto divieto al concessionario di apportare modifiche, aggiunte o alterazioni allo stato dei luoghi senza preventiva autorizzazione del concedente.

Nessun indennizzo compete al concessionario alla scadenza della rapporto in relazione a lavori, migliorie, aggiunte o attrezzature non rimuovibili realizzati in base alla proposta-progetto che saranno pertanto acquisiti al patrimonio comunale .

Sarà inoltre oggetto di valutazione una eventuale offerta al rialzo sul canone annuo concessorio a favore dell'ente proprietario.

Articolo 9 – SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

I soggetti interessati dovranno effettuare sopralluogo obbligatorio presso la struttura interessata all'affidamento, lo stesso dovrà essere effettuato almeno 3 giorni prima della data di scadenza di presentazione dell'offerta, previo appuntamento allo 0575.732281 – 0575.732282, con il relativo rilascio del certificato da parte dell'Ufficio preposto, di certificazione di presa visione. Non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse prive di attestato di avvenuto sopralluogo.

Articolo 10 - PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Gli interessati dovranno far pervenire entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **06 marzo 2020**, pena l'esclusione dalla procedura, la propria manifestazione di interesse alla procedura in oggetto, completa della documentazione di cui ai successivi punti, all'Ufficio Protocollo del Comune di Sansepolcro, Via Matteotti n.1, 52037, Sansepolcro (AR), tramite Raccomandata A.R. o consegna a mano. Dell'arrivo farà fede esclusivamente la data e l'ora apposta dall'Ufficio di Protocollo del Comune di Sansepolcro.

Le proposte dovranno essere sottoscritte dal rappresentante legale del soggetto proponente e presentate in busta chiusa, a pena di esclusione. La busta dovrà riportare, a pena l'esclusione, oltre all'indirizzo, anche il mittente dell'impresa, ditta, associazione, offerente in qualunque forma costituita, nonché la seguente dicitura:

“NON APRIRE, contiene manifestazione di interesse per l'affidamento in concessione della gestione dell'immobile comunale denominato “ex Scuola Santa Fiora”.

La busta dovrà contenere al suo interno:

- la manifestazioni di interesse alla gestione di quanto in oggetto;
- dichiarazione di accettazione delle prescrizioni di cui all'art.3 (prescrizioni sulla gestione e l'uso);
- dichiarazioni di cui all'articolo 7 (requisiti richiesti e dichiarazioni);
- attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sansepolcro;
- curriculum dell'aspirante assegnatario;
- proposta-progetto di utilizzazione dello stabile e delle aree esterne con indicate le iniziative da sviluppare durante la durata della Convenzione e le modalità gestionali delle stesse;
- eventuali migliorie proposte, complete di descrizione dei tempi e delle modalità di realizzazione delle stesse;
- eventuale offerta al rialzo sul canone annuo concessorio a favore dell'ente proprietario.

Articolo 11 - COMMISSIONE ESAMINATRICE E PROCEDURE DI GARA

Un'apposita Commissione nominata dal responsabile del servizio valuterà la congruenza delle proposte rispetto ai programmi e alla finalità dell'Amministrazione Comunale relativamente al proprio patrimonio e formulerà una apposita graduatoria in base agli elementi di cui al successivo articolo. La Commissione può riservarsi il diritto di richiedere al primo classificato modifiche ed integrazioni alla proposta-progetto.

L'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento dell'organo esecutivo, approverà la graduatoria e darà mandato al Responsabile competente di provvedere alla stipula dell'atto di assegnazione secondo le risultanze della Commissione stessa in merito alla durata della stessa.

La Commissione in data **13 marzo 2020** alle ore **9:00**, nella sede dell'Amministrazione Comunale, in seduta pubblica, procederà all'apertura delle buste e alla verifica della documentazione attestante il possesso dei requisiti.

Articolo 12 - ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Per l'assegnazione dell'area la Commissione Esaminatrice compilerà la graduatoria delle proposte-progetto pervenute in base ai seguenti criteri di valutazione, attribuendo un max di 50 punti:

Criteri di valutazione	Sottocriteri	Punteggio (min-max)
QUALITÀ PROGETTUALE: proposta progetto di utilizzazione dell'edificio ed aree esterne con indicate le iniziative da sviluppare durante la durata della convenzione e le relative modalità gestionali.	grado di integrazione delle iniziative proposte con le esigenze della comunità locale e della cittadinanza.	0-10
	organizzazione di iniziative, servizi ed eventi a favore di utenti in età scolare, pensionati e soggetti diversamente abili.	0-5
	proposte riguardanti la promozione del territorio	0-5
	attività volte all'integrazione ed aggregazione sociale	0-5
	utilizzo di spazi per servizi direzionali rivolti alla comunità locale e/o attività convenzionate con il pubblico	0-5
MIGLIORIE PROPOSTE	proposte di miglioramento, riguardanti interventi di adeguamento e riqualificazione della struttura comunale e degli impianti esistenti.	0-15
OFFERTA ECONOMICA	offerta al rialzo sul canone annuo concessorio a favore dell'ente proprietario	0-5

Articolo 13 – RISERVE

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non accettare tutte o parte delle proposte per motivi di opportunità e convenienza, senza che i proponenti abbiano nulla a pretendere.

Articolo 14 - CONCESSIONE

L'assegnatario, preventivamente alla stipula della convenzione provvederà alla redazione, in contraddittorio con il Responsabile del Procedimento, di inventario di quanto presente, lo stato di conservazione dei beni inventariati ed il calcolo del probabile valore utile alla commisurazione del valore di fideiussione.

L'assegnatario sarà invitato nel termine fissato dall'amministrazione a presentare tutta la documentazione richiesta ivi incluse le necessarie polizze assicurative e la cauzione a garanzia della corretta esecuzione del rapporto e a sottoscrivere idonea convenzione in conformità allo schema allegato al presente avviso.

Articolo 15 - ULTERIORI SPECIFICHE

L'assegnatario non potrà trasferire l'uso degli spazi a terzi, pena la decadenza della convenzione.

Articolo 16 - TRATTAMENTO DATI

I dati personali saranno trattati dal Comune di Sansepolcro, titolare del trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti conseguenti, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza nel rispetto del d.lgs 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679.

Articolo 17 - PUBBLICITA' DELL'AVVISO

Il presente avviso è pubblicato nel sito del Comune www.comune.sansepolcro.ar.it all'Albo Pretorio e alla sezione "Bandi di gara e contratti".

Sansepolcro, 18 febbraio 2020

Il Responsabile del Servizio
Lavori Pubblici
Arch. Gilda Rosati