

CITTÀ DI VITERBO



UFFICIO SPECIALE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE PERIFERIE

AVVISO PUBBLICO

per la locazione dell'immobile comunale da destinare ad attività *“commerciale e socioculturale”* situato nel Comune di Viterbo - Valle di Faul.

IL DIRIGENTE

Visti e richiamati i seguenti atti:

- il vigente Regolamento Comunale per la valorizzazione del patrimonio comunale, per la locazione, il comodato e la concessione in uso di beni comunali, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 26 del 10.06.2022;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 59 del 24.02.2025;
- la Determinazione Dirigenziale del Settore proponente n. 506 del 04.03.2025, di indizione della gara e di approvazione del presente avviso pubblico;

RENDE NOTO

- che 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.

- che il Comune di Viterbo, nell'ottica di attuare una politica di rilancio e valorizzare del proprio patrimonio immobiliare disponibile, ubicato nel centro storico, nel rispetto del principio di redditività e del principio di fruttuosità dei beni pubblici, intende avviare una procedura ad evidenza pubblica per la locazione commerciale dell'immobile di proprietà comunale, ubicato nella Valle di Faul, identificato al catasto urbano al foglio 170, particella 1013.

- che per la ristrutturazione del suddetto immobile, **da destinare a scopi commerciali e socioculturali**, sono stati ottenuti fondi pubblici del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

1.0 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Identificazione: Immobile ad uso commerciale sito nel comune di Viterbo - Via Faul snc- PT;

Dati catastali: N.C.E.U./Viterbo, Foglio 170, Particella 1013, Zona Cens. 1, Cat. C1, Classe 6; Consistenza Mq. 149,00 – Superficie catastale Mq. 159,00, Rendita Euro 7.187,32.

Superficie netta coperta da locare: circa mq. 128,50;

Descrizione: L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico della città di Viterbo ed è ubicato in un'area che il vigente PRG classifica come Zona A (sottozona A1).

L'edificio oggetto della locazione, si sviluppa principalmente su un livello fuori terra.

Il fabbricato ha struttura in elevazione realizzata in vetro strutturale e cemento armato con copertura a tetto giardino (fatta eccezione per una piccola area vetrata). I prospetti dell'edificio sono semplici e lineari ed assumono una configurazione che alterna parti trasparenti a parti opache in funzione del posizionamento del fabbricato rispetto all'area circostante. Il prospetto verso nord è quasi completamente interrato in quanto solo una campata di vetro strutturale rimane visibile dall'esterno, mentre il resto della struttura è addossata alla scarpata retrostante. Il prospetto est è sostanzialmente caratterizzato dalla parete cieca in cemento armato che ospita i bagni pubblici accanto alla quale, in posizione arretrata rispetto al filo del muro, si trova una parte della scatola di vetro del locale commerciale. Il prospetto sud si trova dietro il muraglione su cui è posizionato l'accesso principale del cortile ed è visibile percorrendo il passaggio pedonale che dall'ingresso all'area di pertinenza del fabbricato conduce ai bagni pubblici e alla parte di giardino posti sul retro; costituito, principalmente, dalla parete trasparente realizzata in vetro strutturale, rappresenta il prospetto di maggiori dimensioni del fabbricato, che termina verso est con la scarna parete che ospita gli accessi ai due bagni pubblici. Il prospetto principale è quello più luminoso rivolto verso ovest, dove la parete trasparente strutturale occupa l'intera facciata e conferisce all'edificio una grande leggerezza, amplificata dalla presenza, nella parte antistante l'area del locale commerciale, di una zona porticata realizzata con una serie di campate

con struttura metallica intelaiata lasciata a vista che richiama il linguaggio architettonico costruttivo del locale vetrato e costituisce un naturale prolungamento dello spazio interno.

I locali dislocati al piano terra si articolano in:

- un grande vano, costituito da un volume vetrato con altezza pari a 3,25 m, della superficie utile di mq. 77,00 circa, dal quale si accede alla zona servizi;
- una zona servizi costituita da un antibagno, due bagni a servizio del locale commerciale e spogliatoio, per una superficie utile complessiva di mq. 12,00 circa;
- in adiacenza alla zona servizi del fabbricato, sono presenti due servizi igienici, accessibili anche a persone con disabilità, ciascuno con relativo antibagno, con accesso indipendente dall'esterno dell'edificio, da destinare a servizi pubblici, per una superficie di 13,5 mq. circa;

L'immobile è dotato di nuovo impianto di climatizzazione, nuovo impianto elettrico e di illuminazione, nuovo impianto idrico-sanitario.

I servizi igienici sono stati completamente rifatti.

Pertinenze: Fanno parte del bene oggetto della locazione le pertinenze del fabbricato e più precisamente:

- un locale tecnico, interno all'edificio, per una superficie di 26,00 mq. Circa;
- il pergolato antistante l'edificio, di 55,00 mq circa;
- parte del Mappale 1024 del foglio 170 del NCT, e più precisamente: l'area posta intorno all'edificio delimitata a sud dal muro di confine con il parcheggio, a ovest dal muro di confine con Via San Giovanni Decollato, a est dalla recinzione metallica situata lungo il confine con la viabilità pedonale che proviene dall'ascensore vetrato, a nord dalle particelle 1020, 1023 e 844, per una superficie complessiva di 1.764,00 mq. circa;

E' presente, inoltre, un vano tecnico, con accesso dall'esterno dell'edificio, escluso dalla locazione, destinato al personale che effettua la manutenzione degli ascensori situati nel parco/parcheggio di Valle Faul, il tutto come meglio indicato nella planimetria allegata.

L'immobile è immediatamente disponibile.

2.0 DURATA E CANONE DI LOCAZIONE

Durata del contratto: la locazione commerciale, che sarà stipulata ai sensi della legge n. 392/1978, **avrà durata di anni 6 (sei)**, a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, rinnovabile per un ulteriore periodo della stessa durata. E' fatta salva la facoltà di disdetta da comunicarsi a mezzo

di lettera raccomandata ovvero posta certificata almeno dodici mesi prima della scadenza, così come previsto dall'art. 28, comma 1, della Legge n. 392/1978. Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego al rinnovo del contratto per i motivi di cui all'art. 29 della medesima Legge con le modalità e i termini ivi previsti.

All'atto della stipula della locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone annuo a garanzia degli obblighi contrattuali, da restituire alla scadenza, previa riconsegna dell'immobile. Il deposito cauzionale sarà invece incamerato dal Comune di Viterbo, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il conduttore, nonostante la preventiva diffida ad adempiere, si renda inadempiente rispetto anche ad uno solo degli obblighi previsti dal contratto.

Importo del canone annuo minimo a base d'asta: l'importo a base d'asta annuo è quantificato in Euro **9.620,04** (novemilaseicentoventi/04), pari al più probabile canone di locazione, determinato nella relazione di stima elaborata dal personale tecnico dell'Ente, in applicazione dei valori individuati per le microzone del territorio comunale dall'Osservatorio Immobiliare e dell'art. 10 del Regolamento Comunale per la valorizzazione del patrimonio comunale, per la locazione, il comodato e la concessione in uso di beni comunali, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 26 del 10.06.2022.

Ai sensi dell'art. 32, della Legge 392/1978, il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata ovvero posta certificata a cura del locatore.

Importo del canone mensile minimo a base d'asta: Euro 801,67 (ottocentouno/67).

Non sono ammesse offerte in ribasso.

Il canone non è da considerarsi comprensivo di spese relative alle utenze, imposte e tasse e ogni altro onere accessorio che restano ad esclusivo carico del conduttore.

Sottoscrivendo il contratto il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non previo esplicito consenso del locatore. E' vietata la sub-locazione.

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto dal conduttore in rate mensili anticipate da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese.

3.0 – DEPOSITO CAUZIONALE E POLIZZA FIDEIUSSORIA

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno costituire una Fideiussione bancaria o assicurativa a corredo dell'offerta costituita, a pena di esclusione, a garanzia e tutela dell'affidabilità dell'offerta, pari al 10% (dieci per cento) del canone annuo a base d'asta. La garanzia deve avere validità almeno pari a 180 giorni, decorrente dal giorno fissato quale termine ultimo per la presentazione delle offerte. La polizza presentata dall'aggiudicatario verrà svincolata al momento della stipula dell'atto definitivo.

A garanzia delle obbligazioni assunte, comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, il conduttore dovrà consegnare al locatore, al momento della sottoscrizione del contratto, una fideiussione bancaria o assicurativa "*escussione a prima richiesta*" con validità sino a tutto il periodo di durata del contratto di locazione, con rinnovo annuale tacito, alle medesime condizioni per un importo pari a 12 (dodici) mensilità. In caso di mancata produzione della predetta garanzia da parte del conduttore all'atto della stipula del contratto, lo stesso si considererà nullo.

4.0 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare la domanda di partecipazione al bando i soggetti che, fatte salve le verifiche di cui ai motivi di esclusione o alla presenza di cause di decadenza, sospensione o divieto da cui possa derivare l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, alla data di pubblicazione del medesimo bando, siano in possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art.71 del D.Lgs.n.59/2010, per l'esercizio di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, e presentino la certificazione ovvero la dichiarazione sostitutiva attestante l'iscrizione

presso la Camera di Commercio, Industria e Artigianato per le attività corrispondenti a quelle oggetto del presente avviso.

Per quanto riguarda l'esplicitamento delle attività socioculturali, potranno partecipare al bando i soggetti (Associazioni, Enti e Aziende di promozione turistica e culturale, Società di servizi in ambito turistico e culturale, Cooperative, ecc.) iscritti alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato per le attività corrispondenti a quelle oggetto del presente avviso, ovvero al Registro Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) ovvero all'Albo Nazionale Società Cooperative.

Non è ammessa la partecipazione degli operatori economici quando sussistono:

- una o più cause di esclusione tra quelle elencate dall'art. 94 e ss. del D. Lgs. 36/2023;
- le condizioni di cui all'art. 53 co. 16-ter del d.lgs. 165/2001 o quando gli operatori siano incorsi in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

Il Comune di Viterbo in qualità di "locatore" effettuerà controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte prima della stipulazione del contratto.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte salve comunque le responsabilità penali che discendono dalle dichiarazioni mendaci.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei contro-interessati è disciplinato dalla L. 241/90. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 della D.Lgs. 196/2003 a cui si rinvia espressamente e che sono esercitabili con le modalità della legge n° 241/90

5.0 - CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

L'immobile:

1) deve essere destinato esclusivamente ad attività commerciale e socioculturale.

L'obiettivo principale è creare un luogo di aggregazione che unisca la ristorazione di qualità con un'offerta culturale e sociale rivolta a residenti, studenti, turisti e associazioni locali.

Le attività che i partecipanti potranno intraprendere nell'immobile dovranno essere tra quelle aventi le seguenti caratteristiche:

- **Somministrazione di alimenti e bevande**

Essendo l'immobile da destinare a scopi commerciali e socioculturali, i soggetti interessati dovranno esercitare, oltre alla suddetta attività commerciale, almeno una tra le seguenti categorie di attività a scopo socioculturale:

- **Laboratori e workshop;**
- **Eventi culturali e sociali;**
- **Attività per bambini e famiglie;**
- **Iniziative per il turismo e la valorizzazione del territorio.**

Le attività socioculturali dovranno essere organizzate in maniera continuativa nel corso dell'anno con cadenza minima di almeno un evento al mese.

Il programma annuale degli eventi dovrà essere inviato preventivamente al Settore III - Cultura del Comune di Viterbo, per la validazione del programma e per il successivo monitoraggio delle attività svolte che dovranno essere attestate e documentate nel loro effettivo svolgimento.

Il mancato svolgimento del programma proposto è causa di risoluzione del contratto.

I soggetti interessati alla locazione dei suddetti locali dovranno dimostrare di aver esercitato l'attività commerciale e le attività socioculturali per almeno un biennio;

E' fatto divieto di sublocazione, pena la risoluzione del contratto;

2) viene assegnato in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;

6.0 ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico del conduttore:

1) **Pagamento del canone di locazione** e degli eventuali oneri accessori secondo le modalità previste dal contratto; il pagamento del canone locativo, così come determinato al termine della

procedura di gara, dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi cinque giorni del mese, mediante bonifico sulla tesoreria comunale.

2) Oneri fiscali e tributari: il pagamento di tutte le imposte, tasse e tributi derivanti dalla gestione del locale; le spese di bollo per la formalizzazione del contratto di locazione saranno a carico del conduttore; il locatore provvederà alla registrazione del contratto e al pagamento dell'imposta di registro, che nella misura di legge, prevista pari al 50 % del totale, dovrà essere rimborsata dal conduttore. Resta parimenti a carico del conduttore ogni altra spesa per allacci e/o vulture delle utenze a servizio dell'immobile ovvero tasse ed imposte correlate previste per legge a carico del conduttore

3) Manutenzione ordinaria del locale, degli impianti in esso presenti, garantendo la piena funzionalità e sicurezza dello stesso e delle aree esterne;

4) Utenze e consumi: il pagamento delle spese relative alle utenze (energia elettrica, acqua, gas, connessione internet, ecc.);

5) Adeguamento normativo: l'adeguamento dell'immobile a tutte le normative igienico-sanitarie, di sicurezza e antincendio necessarie per l'esercizio dell'attività;

6) Arredi e allestimenti: l'acquisto e l'installazione degli arredi e delle attrezzature necessarie che restano di piena proprietà del conduttore, il quale al termine della locazione, dovrà asportare detti beni senza arrecare alcun danno all'immobile, che dovrà essere restituito in buone condizioni di uso e manutenzione; le migliorie apportate all'immobile restano nella disponibilità del Comune di Viterbo senza che nulla sia dovuto al conduttore.

7) Pulizia e decoro urbano: la cura dell'igiene e del decoro del locale e delle aree esterne di pertinenza, nel rispetto delle normative comunali e ambientali;

8) Eventuali migliorie strutturali: l'aggiudicatario potrà eseguire interventi di miglioramento dell'immobile previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, senza diritto al rimborso delle spese sostenute;

9) Apertura e gestione del locale secondo gli orari e le modalità dichiarate nel progetto di gestione, garantendo continuità nell'erogazione del servizio;

10) Gestione del servizio igienico destinato al pubblico che dovrà rimanere disponibile e funzionante durante tutto l'orario di apertura del bar;

11) Divieto di installare nei locali concessi in locazione "slot machine" e/o "videogiochi";

12) Svolgimento delle attività socioculturali come previsto dal progetto presentato, nel rispetto degli obiettivi dell'avviso pubblico;

13) Copertura assicurativa: stipula di idonea polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi e per eventuali danni all'immobile locato. Il conduttore si impegna a mantenere in vigore dette polizze per l'intera durata della locazione. Dovrà, pertanto, essere trasmessa all'Ente la prova del pagamento del relativo premio annuale di rinnovo delle polizze assicurative.

14) Realizzazione del cancello di ingresso all'area esterna: il cancello di ingresso dovrà essere progettato secondo le indicazioni fornite dal Comune di Viterbo e autorizzato, previo parere della Soprintendenza ed essere realizzato entro il primo semestre di locazione.

Il costo per la realizzazione del cancello dovrà essere anticipato dal conduttore e sarà scomputato dall'importo annuo del canone di locazione determinato in sede di gara; l'importo dei lavori, IVA esclusa, debitamente rendicontato, sarà recuperato nell'arco dei sei anni di locazione.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli nell'esercizio dell'attività anche conseguenti a fatti di terzi.

È fatto divieto al conduttore di destinare l'immobile ad uso diverso da quello concordato in sede di contratto di locazione.

Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del Codice Civile e alla legislazione speciale in materia.

7.0 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E TERMINE DI SCADENZA

I soggetti interessati dovranno far pervenire, **entro e non oltre le ore 12:00 del 04.04.2025 (farà fede il timbro postale)** la propria domanda, debitamente sottoscritta a pena di esclusione ai sensi del DPR 445/2000, in busta chiusa, recante la dicitura "**Locazione dell'immobile comunale da**

destinare ad attività *“commerciale e socioculturale”* situato nel Comune di Viterbo - Valle di Faul - **CONTIENE OFFERTA ECONOMICA - NON APRIRE**”, utilizzando esclusivamente il modulo allegato A del presente avviso, da inviarsi soltanto con le seguenti modalità:

- a mezzo raccomandata A/R;

- consegna a mano al seguente indirizzo:

Ufficio Protocollo – Via Ascenzi, 1 – Viterbo 01100, indirizzato a *“Comune di Viterbo, Ufficio Speciale per la riqualificazione delle periferie”*.

Il plico deve recare il nominativo e l'indirizzo del concorrente completo del numero di telefono e dell'indirizzo di posta elettronica certificata.

Il Comune di Viterbo non avrà alcuna responsabilità conseguente il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato. Faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione del Comune di Viterbo.

Non verranno prese in considerazione le domande pervenute oltre i termini di scadenza sopraindicati.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, la documentazione appresso indicata:

1) Una busta sigillata (BUSTA A) contenente la seguente DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

- **Domanda di partecipazione** al Bando formulata esclusivamente sull'apposito modello (ALLEGATO A) debitamente sottoscritta e contenente le dichiarazioni ed impegni nello stesso contenuti.
- **Fotocopia del documento di identità** personale in corso di validità del sottoscrittore.
- **Attestazione di avvenuto sopralluogo** da effettuare obbligatoriamente, dalla quale risulti che il concorrente ha effettuato la visita dei luoghi oggetto di locazione; ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo i concorrenti dovranno necessariamente presentarsi presso l'Ufficio Speciale per la Riqualificazione delle Periferie - Via I. Garbini n. 84/b, previo appuntamento da richiedere ai seguenti indirizzi mail: miolandi@comune.viterbo.it; llombardi@comune.viterbo.it;
- **Fideiussione bancaria o assicurativa a corredo dell'offerta** costituita, a pena di esclusione, a garanzia e tutela dell'affidabilità dell'offerta, pari al 10% (dieci per cento) del canone annuo a base d'asta e quindi pari ad Euro **962,00** (novecentosessantadue/00). La garanzia deve avere validità almeno pari a 180 giorni, decorrente dal giorno fissato quale termine ultimo per la presentazione delle offerte.
- **Patto di integrità**, ai sensi dell'art. 1, c. 17 della L.190/2012, allegato alla presente lettera di invito (ALLEGATO B) debitamente sottoscritto per accettazione con firma digitale dal legale rappresentante dell'impresa.
- **Protocollo di Legalità** allegato alla presente lettera di invito (ALLEGATO C) debitamente sottoscritto per accettazione con firma digitale dal legale rappresentante dell'impresa;

2) Una busta sigillata (BUSTA B) contenente l'OFFERTA TECNICO/ORGANIZZATIVA (PROGETTO DI GESTIONE) redatta secondo le indicazioni riportate ai punti A.1 – A.2 – A.3 dei criteri di valutazione;

3) Una busta sigillata (BUSTA C) contenente l'OFFERTA ECONOMICA, formulata esclusivamente sul modello (ALLEGATO D) allegato al presente avviso.

L'apertura delle offerte pervenute, prevista in seduta pubblica, avrà luogo nella sala riunioni al piano terreno di Via Garbini 84 b), e verrà comunicata agli interessati almeno tre giorni prima della data fissata.

8.0 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

A ciascuna offerta valida, verrà assegnato un punteggio così ripartito:

a) per l'offerta tecnica	fino a punti 80
b) per l'offerta economica	fino a punti 20
TOTALE max	punti 100

sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

N.	CRITERIO DI VALUTAZIONE	MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA	PUNTEGGIO SINGOLO CRITERIO
A.1	Qualità dell'attività di Bar ed esperienza nel settore	<p>Il concorrente dovrà presentare una relazione (max 5 pagine formato A4) dalla quale risulti in maniera completa e articolata:</p> <p>a) la proposta di gestione operativa del bar e l'offerta gastronomica proposta (ad esempio: ampliamento dell'orario di apertura minimo sia su base giornaliera che settimanale; giornate di apertura durante le festività in occasione di eventi; proposte di prodotti artigianali e di qualità; prodotti a km. zero e tipici del territorio; prodotti vegetariani/vegani; eventi tematici e degustazioni).</p> <p>b) la proposta di servizi aggiuntivi (ad esempio: Wi-Fi gratuito e postazioni di coworking per studenti e professionisti; libreria e angolo di bookcrossing; spazio per esposizioni di artisti locali).</p> <p>c) sostenibilità e impatto sociale (ad esempio: utilizzo di materiali biodegradabili e plastic-free per il servizio; riduzione degli sprechi alimentari; coinvolgimento di persone con fragilità sociali tramite progetti di inclusione lavorativa).</p> <p>d) sostenibilità economica e gestionale</p> <p>e) l'anzianità, superiore a due anni, nella gestione di strutture/imprese di somministrazione di pasti e bevande</p> <p>f) l'anzianità, superiore a due anni, nella gestione di servizi socio culturali</p>	<p><u>Max 30 punti</u></p> <p>a) max 8 punti</p> <p>b) max 5 punti</p> <p>c) max 8 punti</p> <p>d) max 5 punti</p> <p>e) max 2 punti</p> <p>f) max 2 punti</p>
A.2	Qualità del progetto socioculturale	<p>Il concorrente dovrà presentare una relazione (max 5 pagine formato A4) dalla quale risulti in maniera completa e articolata il progetto socioculturale che intende proporre. Verranno valutati:</p> <p>a) Laboratori e workshop (ad esempio: corsi di lingua e cultura; laboratori di scrittura creativa e storytelling per adulti e bambini; workshop artistici di fotografia, pittura e ceramica; corsi di educazione alimentare e sostenibilità con esperti del settore);</p> <p>b) Eventi culturali e sociali (ad esempio: serate letterarie e presentazioni di libri in collaborazione con librerie e case editrici locali; proiezioni di film e documentari con dibattiti tematici; incontri con associazioni e realtà del terzo settore per la promozione di progetti di inclusione sociale; presentazione di eventi culturali, esibizioni artistiche e spettacoli dal vivo di artisti e gruppi musicali emergenti);</p> <p>c) Attività per bambini e famiglie (ad esempio: letture animate e laboratori creativi per bambini; eventi di gioco educativo; momenti di intrattenimento inclusivi; sviluppo di interazione sociale attraverso attività fisico-ricreative all'aperto e workout; servizi di ludoteca);</p> <p>d) Iniziative per il turismo e la valorizzazione del territorio (ad esempio: percorsi enogastronomici con degustazioni di prodotti locali; punto di ritrovo per itinerari paesaggistici e turistico monumentali; erogazione di servizi di valorizzazione e gestione di beni culturali).</p>	<p><u>Max 30 punti</u></p> <p>a) max 6 punti</p> <p>b) max 9 punti</p> <p>c) max 6 punti</p> <p>d) max 9 punti</p>
A.3	Qualità dell'allestimento del locale	<p>Il progetto tecnico proposto (relazione progettuale max 5 pagine formato A4 + 3 elaborati grafici formato A3) dovrà essere redatto tenendo conto dell'elaborato planimetrico, predisposto dal Comune, che identifica gli spazi interni ed esterni a disposizione.</p> <p>Saranno maggiormente apprezzati gli elaborati che:</p> <p>a) illustrino adeguatamente la tipologia di ambiente che si vuole creare tramite l'indicazione puntuale degli interventi, degli arredi (materiali, colori, disposizione) dell'illuminazione e delle scelte cromatiche in generale e che individuino precisamente la disposizione degli arredi sia interni che esterni eventualmente anche attraverso la</p>	<p><u>Max 20 punti</u></p> <p>a) max 20 punti</p>

		produzione di <i>depliant</i> esplicativi delle caratteristiche funzionali dei medesimi e/o di <i>rendering</i> .	
B.1	Offerta Economica	<u>Offerta Economica (rialzo sul canone posto a base d'asta) da produrre in busta chiusa e sigillata</u>	Max 20 punti

I concorrenti dovranno organizzare l'offerta tecnica in un unico elaborato diviso per sezioni riconducibili ai tre criteri sopra indicati rispettando il limite di pagine per ogni singolo criterio. Non saranno prese in considerazione pagine in numero superiori a quelle indicate per ogni singolo criterio. Eventuali copertine o indici non saranno valorizzate ai fini del conteggio delle pagine.

La valutazione degli elementi qualitativi (offerta tecnica) è effettuata dalla Commissione giudicatrice di cui all'art. 93 del D.Lgs 36/2023, come segue:

- la valutazione avviene distintamente per ciascuno degli elementi di valutazione di tipo qualitativo e discrezionale dei quali è composta;
- a ciascun singolo elemento che compone l'elemento di valutazione, è attribuito un coefficiente, compreso tra 0 (zero) e 1 (uno), da parte di ciascun commissario, secondo la seguente scala di valori:

VALUTAZIONE	GIUDIZIO	COEFFICIENTE DI QUALITA'
Ottimo	Offerta ben strutturata che sviluppa in modo chiaro, preciso ed approfondito l'argomento richiesto	Da 0,76 a 1,00
Buono	Offerta adeguata, che sviluppa in modo completo l'argomento richiesto	Da 0,51 a 0,75
Sufficiente	Offerta pertinente che sviluppa l'argomento richiesto in maniera parziale senza un completo approfondimento	Da 0,26 a 0,50
Scarso	Offerta accettabile ma poco strutturata	Da 0,01 a 0,25
Insufficiente	Carente, generico ed inadeguato	0,00

- per ciascun singolo elemento di valutazione, è effettuata la media, dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario ed è individuato il relativo coefficiente, riportando ad 1 (uno) la media di valore più elevato e proporzionando a tale media di valore più elevato, le medie delle altre offerte, secondo la formula:

$$V(a)_i = P_i / P_{max}$$

dove:

$V(a)_i$ è il coefficiente della prestazione dell'elemento (i) dell'offerta (a) compreso tra 0 (zero) e 1 (uno);

P_i è la media dei coefficienti attribuiti dai commissari dell'elemento (i) dell'offerta (a) in esame;

P_{max} è la media di valore più elevato dei coefficienti attribuiti dai commissari all'elemento (i) tra tutte le offerte;

- a ciascun singolo elemento di valutazione, è assegnato un punteggio (cosiddetto indice di valutazione) costituito dal prodotto del relativo coefficiente, da 0 (zero) a 1 (uno), per il peso previsto;

La somma dei punteggi assegnati a ciascuna delle voci sopra indicate determinerà il punteggio assegnato a ciascun concorrente per l'offerta tecnica.

Relativamente all'**offerta economica**, il punteggio (**punti 20**) sarà assegnato all'offerta del candidato che presenterà la maggior offerta in aumento rispetto all'importo fissato per il canone di locazione.

Per le altre offerte il punteggio sarà determinato in misura proporzionale.

Nella busta contenente l'offerta non dovranno essere inseriti altri documenti.

Sulla busta dovrà essere riportata la dicitura "**Offerta economica**".

L'offerta dovrà essere redatta in carta semplice, resa legale con l'apposizione di un bollo del valore di €. 16,00, utilizzando il modulo "ALLEGATO D", con l'indicazione del prezzo offerto, espresso in cifre e in lettere, senza abrasioni o correzioni, salvo il caso in cui siano controfirmate dall'offerente.

La mancata apposizione della marca da bollo non costituisce causa di esclusione; in tal caso, il concorrente è invitato a regolarizzare l'offerta entro il termine di 5 giorni.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione ai sensi dell'art.72 del R.D. n. 827/24

L'offerta dovrà essere in aumento o almeno pari all'importo fissato a base d'asta.

Non saranno ammesse offerte in diminuzione.

Le offerte presentate dalle ditte saranno sottoposte all'esame di una Commissione che provvederà alla valutazione preliminare del valore tecnico dell'offerta, quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche ed infine alla stesura della graduatoria finale ed alla proposta di aggiudicazione.

La somma dei punteggi assegnati all'offerta tecnica ed all'offerta economica di ciascun concorrente determina il suo punteggio complessivo.

L'appalto sarà aggiudicato al concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

LA MANCANZA DELLA SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA COMPORTERÀ LA NULLITÀ DELLA STESSA.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati mediante acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti possesso di stati, fatti, atti e qualità dei soggetti dichiaranti; in caso di dichiarazioni mendaci, il soggetto decade dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla data, che sarà fissata dall'Amministrazione, per la stipulazione del contratto; in mancanza di presentazione nei termini stabiliti, salvo i casi di gravi impedimenti motivati e comprovati, si procederà all'incameramento della cauzione provvisoria prestata ai fini della partecipazione alla gara, fatte salve altre azioni in danno.

9.0 - RESPONSABILITÀ E COPERTURE ASSICURATIVE

Il conduttore assume la qualità di custode dell'Immobile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevato ed indenne il locatario da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il conduttore assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del conduttore medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il locatario da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il conduttore, con effetto dalla data di decorrenza della locazione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della presente locazione, oltre che per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza contrattuale, un'adeguata copertura assicurativa incondizionata ed escutibile a prima richiesta, contro i seguenti rischi:

1. Incendio e rischi accessori: per danni arrecati ai locali, alle strutture e agli impianti mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di €. 1.000.000,00 (unmilione/00)

compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 1.000.000,00 per sinistro.

10.0 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Tutti i dati personali trasmessi dai richiedenti con la domanda di partecipazione al presente avviso, ai sensi della vigente normativa in materia di privacy, sono trattati esclusivamente per le finalità di gestione della presente procedura e degli eventuali procedimenti connessi.

In particolare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i., i dati personali conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, per le finalità e le modalità previste dal presente procedimento e per lo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale.

Ai sensi del D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i. e del Reg.to U.E 679/2016, si informa che:

- a. il trattamento dei dati personali dei candidati è finalizzato unicamente all'individuazione di un operatore economico per l'eventuale successivo affidamento in locazione dell'immobile;
- b. il trattamento sarà effettuato dal personale degli uffici competenti nei limiti necessari a perseguire le sopra citate finalità, con modalità e strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati;
- c. i dati potranno essere comunicati o portati a conoscenza dei Responsabili o incaricati o di dipendenti coinvolti a vario titolo nell'iter della pratica.

11.0 – SOPRALLUOGO

Da effettuare obbligatoriamente, dalla quale risulti che il concorrente ha effettuato la visita dei luoghi oggetto di locazione; ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo i concorrenti dovranno necessariamente presentarsi presso l'Ufficio Speciale per la Riquilificazione delle Periferie - Via I. Garbini n. 84/b, previo appuntamento da richiedere ai seguenti indirizzi mail: miolandi@comune.viterbo.it; llombardi@comune.viterbo.it;

12.0 - DISPOSIZIONI FINALI

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prorogare i termini, modificare, sospendere, revocare in qualsiasi momento con provvedimento motivato il presente avviso.

Qualora la presente procedura si concluda negativamente l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di promuovere, valutare e/o attivare procedure alternative finalizzate alla gestione ed utilizzo della struttura in argomento.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per colpa dell'aggiudicatario, e salvo diversi accordi con l'Amministrazione, lo stesso verrà dichiarato decaduto e diverrà aggiudicatario l'offerente, che fra gli altri avrà presentato l'offerta più alta.

13.0 - PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso è pubblicato unitamente alla domanda ed agli allegati sul sito internet www.comune.viterbo.it, nella sezione Avvisi.

La documentazione tecnica potrà essere scaricata al seguente link:

<https://mega.nz/folder/y2hUDIbR#XYqHNhJHKqko6fbGaX9ohw>

Il Responsabile del Procedimento è: Arch. Lorian Vittori, dirigente dell'Ufficio Speciale per la riquilificazione delle periferie lvittori@comune.viterbo.it

14. ALLEGATI

Sono allegati al presente avviso i sottoelencati documenti:

- Allegato A - Modello domanda di partecipazione e dichiarazioni;
- Allegato B – Patto di Integrità
- Allegato C – Protocollo di Legalità
- Allegato D - Modello offerta economica;
- Estratti di mappa, planimetrie e visure catastali.

LA DIRIGENTE
Arch. Lorian Vittori