



# CITTA' DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

Via Berni 25 – 52011 Bibbiena (Ar)- Tel. 0575 530601 - Partita IVA 00137130514

## UNITA' ORGANIZZATIVA N. 2

**Servizi alla persona, istruzione pubblica, cultura, sport e turismo**

### **AVVISO PUBBLICO PER LA MESSA A DISPOSIZIONE DI LOCALI DA ADIBIRE A SEDE DEL CENTRO DIURNO PER DISABILI ISOLA CHE NON C'E'.**

Il Comune di Bibbiena a conclusione di un percorso di co – progettazione, nel mese di gennaio 2022 ha sottoscritto un contratto per la gestione del Centro Diurno “Isola che non c’è” e lo sviluppo di azioni finalizzate alla abilitazione, alla integrazione sociale, allo sviluppo di percorsi per la vita indipendente, ad offrire supporto alla problematica del cosiddetto “durante-dopo di noi”, la cui sede è situata nei pressi del centro storico di Bibbiena.

#### **1) OGGETTO DELL'AVVISO**

Oggetto del presente avviso è l'avvio di un percorso volto ad individuare un concorrente che presenti una proposta progettuale relativa alla messa a disposizione di una unità immobiliare all'interno della quale possa essere consentita la gestione di attività rivolte ad un minimo di n. 12 componenti con differenti tipologie di handicap, patologie ed età (comunque ricomprese tra i 18 ed i 65 anni).

Non saranno in ogni caso prese in considerazione proposte che prevedano una destinazione d'uso del locale che, ad insindacabile giudizio del Comune:

- presenti problematiche di ordine pubblico;
- non siano consone al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente;
- non valorizzino le tipicità del territorio;

L'offerente sarà selezionato mediante procedura comparativa delle offerte pervenute, sulla base di criteri di cui al punto 3).

## **2) CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare dovrà essere collocata a Bibbiena e dovrà essere strutturata in modo da presentare le caratteristiche che la renderanno idonea all'accoglienza ed erogazione di prestazioni socioassistenziali e, pertanto, autorizzabile ai sensi dell'art. 3 del DPGR n. 2/2018. In mancanza di detta autorizzazione, non si procederà alla sottoscrizione del contratto di affitto.

Così come previsto dall'art. 4 del Decreto sopra citato, la domanda per il rilascio dell'autorizzazione è presentata dai legali rappresentanti delle strutture al comune nel cui territorio è ubicata la struttura.

Tutti gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente e conformi alle prescrizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

La manutenzione ordinaria di detti impianti sarà in capo al gestore del Centro Diurno che dovrà rispettare gli adempimenti e le scadenze previste dalla legge.

L'interno dei locali dovrà essere privo di barriere architettoniche e, qualora siano necessari interventi per una loro rimozione, gli stessi saranno a carico dell'attuale gestore del Centro Diurno "Isola che non C'è". Gli interventi da realizzare dovranno garantire il rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia, manlevando il Comune di Bibbiena da ogni responsabilità.

L'unità immobiliare dovrà avere:

- una superficie minima di 400 mq
- n. 12 vani
- n. 1 locale da adibire a cucina/tisaneria di superficie non inferiore a mq 30
- n. 4 servizi igienici di cui n. 1 per disabili
- Terrazza o altro spazio aperto da utilizzare di superficie non inferiore a 70 mq

Il Comune di Bibbiena si impegna a corrispondere, a favore dell'offerente che abbia presentato la migliore proposta a seguito di valutazione di cui al punto 3), un canone di locazione che non potrà superare € 24.500,00 annui diminuito dell'importo indicato in sede di offerta, da corrispondere in rate semestrali anticipate.

L'unità immobiliare dovrà essere assegnata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pertanto, non vi sarà luogo né ad aumento, né a diminuzione del canone, per

qualunque errore nella descrizione dei beni stessi, nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.

### **3) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte risulteranno ammissibili se:

- presentate sotto forma di relazione illustrativa da cui si possa evincere la presenza di tutte le caratteristiche dell'immobile di cui al precedente articolo 2;
- accompagnate da relativa planimetria e con l'indicazione degli adeguamenti che renderanno la struttura autorizzabile ai sensi dell'art. 3 del DPGR/2018.

Le offerte risultate ammissibili, saranno valutate da una commissione appositamente nominata.

**La relazione illustrativa dovrà essere predisposta in modo tale che per la commissione sia possibile attribuire il punteggio di cui alla successiva lettera a).**

La commissione procederà alla valutazione delle offerte in base ai seguenti criteri:

#### **a) Qualità del progetto- massimo punto 70**

a.1) Chiarezza e completezza della descrizione dell'unità immobiliare presentata in relazione alle attività che dovranno essere svolte all'interno. **(massimo punti 50)**

a.2) Flessibilità di adattamento degli spazi interni **(punti 20)**. A tale proposito si specifica che il punteggio sarà ripartito sulla base dei seguenti criteri:

- possibilità di adattamento degli spazi interni alle esigenze degli ospiti: **punti 20**
- spazi interni non adattabili alle esigenze degli ospiti: **punti 0**

#### **b) Offerta economica (punti 30)**

I punti verranno attribuiti come segue:

qualora l'importo del canone di locazione offerto sia uguale all'importo massimo che il Comune si impegna a corrispondere (€ 24.500,00 annui), sarà attribuito un punteggio pari **a zero**;

qualora l'importo del canone di locazione offerto sia minore rispetto a quello che il Comune si impegna a corrispondere, il punteggio sarà attribuito secondo la seguente formula:

**Punteggio concorrente = (canone più basso offerto / canone offerto dal concorrente) x 30**

L'importo minimo offerto in diminuzione rispetto al canone base è fissato in € 500,00 e multipli. Offerte in diminuzione diverse da multipli di 500,00 saranno arrotondati al ribasso.

Saranno ammesse solo offerte che raggiungono **almeno punti 85**.

Saranno escluse le offerte economiche in rialzo rispetto al canone base.

### **4) REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Possono presentare offerta le persone fisiche e giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Una volta individuata la miglior offerta da parte della Commissione, prima di procedere alla formalizzazione e sottoscrizione del contratto di locazione, il Comune di Bibbiena effettuerà un sopralluogo della struttura messa a disposizione dell'offerente al fine di verificare che la stessa risponda alle proprie necessità.

## **5) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI**

I termini della locazione saranno regolati da apposito contratto soggetto a registrazione. Si riportano di seguito gli elementi essenziali e le condizioni principali che saranno contenute nell'atto contrattuale.

### ***5.1 Durata***

La durata dell'affitto è di anni sei (6) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto ai sensi della legge n. 392/78.

Il contratto è rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni.

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione (art. 27 Legge n. 392/1978).

Alla prima scadenza contrattuale, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/1978, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge n. 392/1978, con le modalità e i termini ivi previsti.

### ***5.2 Canone di locazione***

Il canone annuo di locazione, come definito in esito alla procedura di valutazione e selezione, verrà versato dal Comune di Bibbiena in rate semestrali anticipate entro il giorno 5 del semestre di riferimento, tramite bonifico bancario.

Il canone verrà aggiornato all'adeguamento annuale ISTAT.

### ***5.3 Deposito cauzionale, Responsabilità civile e Polizze assicurative***

Il Comune di Bibbiena si impegna ad effettuare un deposito cauzionale (o fidejussione bancaria) pari a 3 mensilità ed esonererà espressamente il locatore da ogni e qualsiasi danno dovesse derivargli, sia direttamente che indirettamente, per fatti imputabili a terzi,

Per quanto sopra, prima della stipula del contratto, il Comune di Bibbiena esibirà Polizza assicurativa di Responsabilità civile verso terzi in cui il conduttore, proprietario dell'immobile, sia espressamente considerata come terzo ed una Polizza Rischio locativo incendio ed atti vandalici per l'attività svolta nell'immobile.

#### *5.4 Destinazione d'uso dei locali*

Se necessario, l'offerente si impegna a cambiare la destinazione d'uso dei locali che dovrà essere quella relativa alla gestione di attività rivolte ad un minimo di n. 12 compresenti con differenti tipologie di handicap, patologie ed età (comunque ricomprese tra i 18 ed i 65 anni), pena la mancata sottoscrizione del contratto di affitto

#### *5.5 Lavori, migliorie e addizioni*

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato da parte del Comune di Bibbiena, dovranno essere preventivamente autorizzati dal locatore e, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, resteranno 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.

**Non si procederà al trasferimento degli ospiti del Centro Diurno "Isola che non c'è" ed alla sottoscrizione del contratto di affitto, in mancanza dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 3 del DPGR n. 2/2018 dell'immobile individuato.**

### **6) MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

Gli interessati dovranno far pervenire, esclusivamente tramite PEC all'indirizzo: [bibbiena@postacert.toscana.it](mailto:bibbiena@postacert.toscana.it), a pena di esclusione, entro **le ore 23:59 del giorno 01/04/2024** la seguente documentazione:

1. Fac simile modulo di domanda con offerta economica
2. relazione illustrativa da cui si possa evincere la presenza di tutte le caratteristiche dell'immobile di cui al precedente articolo 2 e con l'indicazione degli adeguamenti che renderanno la struttura autorizzabile ai sensi dell'art, 3 del DPGR/2018
3. planimetria dell'unità immobiliare

Si precisa che faranno fede la data, il protocollo e l'ora di ricezione da parte dell'Amministrazione e non quella di spedizione.

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.

La trasmissione della documentazione dovrà provenire da una casella PEC intestata all'offerente e nell'oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura: "OFFERTA LOCAZIONE LOCALI DA ADIBIRE A SEDE CENTRO DIURNO ISOLA CHE NON C'E"

## **7) APERTURA OFFERTE**

Il controllo amministrativo delle offerte sarà effettuato, in seduta pubblica, dal Responsabile dell'U.O. n. 2 del Comune di Bibbiena (RUP) il **giorno 02/04/2024 alle ore 09:00** presso gli uffici dell'U.O n. 2 – Via Berni, 25. Una volta acquisite le dichiarazioni di insussistenza di incompatibilità dei componenti, Il RUP procederà alla nomina della Commissione esaminatrice delle offerte.

L'esame delle offerte sarà effettuato dalla Commissione di cui al punto 3) e delle operazioni verrà redatto apposito verbale.

## **8) SCELTA DEL CONTRAENTE**

Le proposte pervenute, ritenute ammissibili e valutate sulla base dei criteri indicati al punto 3) saranno ordinate in ordine decrescente di punteggio complessivo ottenuto.

Il contratto di locazione sarà stipulato con il proponente che avrà presentato la migliore offerta. In caso di impossibilità di contrarre da parte del soggetto primo classificato, l'Amministrazione procederà alla stipula del contratto con il secondo classificato e via a seguire.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto anche in presenza di una sola offerta valida o di non procedere qualora tutte le offerte pervenute siano ritenute insoddisfacenti.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa con rialzi minimi pari ad un ventesimo del prezzo di aggiudicazione. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

## **9) INFORMAZIONI GENERALI, NORME DI RINVIO E CONTROVERSIE**

Del presente Avviso e relativi allegati sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Bibbiena Sezione "Amministrazione trasparente" - "Bandi di gara e contratti".

Per quanto non espressamente previsto si rinvia alla normativa vigente.

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Arezzo.

**L'AMMINISTRAZIONE SI RISERVA LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.**

### **10) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

In ottemperanza a quanto previsto dagli artt. 13 e 22 del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" si informa che i dati raccolti sono finalizzati all'espletamento della procedura e della stipula del contratto.

Il titolare del trattamento è il Comune di Bibbiena – Via Berni, 25 – Bibbiena (AR). In ogni momento possono essere esercitati i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003. La raccolta dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento del servizio di cassa. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione. Il trattamento dei dati verrà attuato mediante strumentazione manuale, informatica e telematica idonea ed in particolare la loro conservazione avverrà tramite archivi cartacei ed informatici.

Allegati:

A) Fac simile modulo di domanda

F.To IL RESPONSABILE DELL'U.O. N. 2  
Dr.ssa Michela Cungi