

BANDO-DISCIPLINARE FINALIZZATO ALL’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI LOCALI SITI IN VIA PONTINA KM 46,600 (EX CLAUDIA) PER LA REALIZZAZIONE DI UNO SPAZIO COWORKING VOLTO A FAVORIRE LA SOCIALITÀ, LA CULTURA, LA FORMAZIONE, L’ORIENTAMENTO E L’AUTOIMPRENDITORIALITÀ DELLA POPOLAZIONE GIOVANILE DEL COMUNE DI APRILIA –CIG Z6939B109A

PREMESSA.

Il Comune di Aprilia, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 173 del 13/10/2022, ha avviato l’*iter* procedurale finalizzato alla creazione di uno spazio di coworking presso i locali siti in Via Pontina km 46,600 (Ex Claudia), in particolare lo spazio n.5 e n. 2/a, attraverso l’affidamento in concessione di detti spazi.

Conseguentemente, con Determinazione n.109 del 09.02.2023, il Settore V ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per l’affidamento in concessione di detti locali finalizzata alla realizzazione di un progetto destinato ai giovani del territorio, trattandosi, nello specifico, di realizzare uno spazio di coworking volto a favorire la socialità, la cultura, la formazione, l’orientamento e l’autoimprenditorialità della popolazione giovanile. L’obiettivo specifico del progetto è, quindi, di promuovere tra la popolazione soprattutto giovanile, sia apriliana che dei territori limitrofi, un’attività di rilevante interesse sociale finalizzata a:

- diffondere sul territorio la cultura di impresa e della innovazione sociale e digitale;
- incentivare l’iniziativa individuale e la progettualità giovanile nell’ottica della *social innovation*;
- promuovere la competitività delle imprese giovanili attraverso la diffusione di competenze digitali e della capacità di contaminazione dei linguaggi e settori del mondo produttivo;
- creare reti e sinergie tra i professionisti, imprese e organizzazioni finalizzate a promuovere l’attrattività del territorio;

In ossequio alle disposizioni previste in materia di digitalizzazione, la documentazione richiesta, necessaria alla partecipazione alla presente procedura, sarà inviata dalla casella di Posta Elettronica Certificata dei soggetti interessati all’indirizzo PEC della Stazione Appaltante come di seguito specificato: *protocollogenerale@pec.comune.aprilia.lt.it*.

Il Comune di Aprilia si riserva la facoltà di non aggiudicare il presente appalto nel caso in cui nessuna delle offerte presentate sia ritenuta congrua o idonea a soddisfare le esigenze dell’Ente, pertanto, la partecipazione alla procedura e la conseguente presentazione dell’offerta da parte dell’operatore economico, non fa sorgere nessun obbligo o vincolo di natura contrattuale tra gli operatori economici e la Stazione Appaltante.

Ai sensi dell’art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., il Responsabile unico del procedimento è l’Arch. Paolo Terribili.

La documentazione della concessione consiste nei seguenti elaborati:

- 1) il presente Bando-Disciplinare;
- 2) Planimetria con indicazione dei locali oggetto della concessione in formato DVG e PDF;
- 3) Patto di integrità;

- 4) Modulistica allegata consistente in Istanza di partecipazione (All. A), Istanza di avvenuto sopralluogo (All. B), Presentazione attestazione finanziaria di accompagnamento alla Busta C (All. C) e Dichiarazione di impegno (All. D);
- 5) Bozza del Contratto di concessione.

ART. 1- OGGETTO DEL BANDO.

Oggetto del presente Bando è l'affidamento in concessione di n. 2 locali, siti in Via Pontina Km 46,600 (Ex Claudia), in particolare lo spazio n.5 e n. 2/a, di proprietà del Comune di Aprilia per la realizzazione di uno spazio coworking volto a favorire la socialità, la cultura, la formazione, l'orientamento e l'autoimprenditorialità della popolazione del territorio, soprattutto giovanile.

La concessione di n. 2 locali di proprietà pubblica è rilasciata a titolo personale e non è consentita la sua cessione. Non è ammesso il *sub* ingresso nella titolarità e nella gestione dello spazio coworking per tutta la durata della concessione, salvo che in caso di cessione del ramo d'azienda.

ART. 2 – CARATTERISTICHE DELLO SPAZIO COWORKING.

Lo spazio coworking dovrà essere realizzato in maniera tale da assicurare un ambiente stimolante e inclusivo con equilibrio tra zone lavorative e zone *relax*, permettendo in questo modo agli utenti di organizzare le proprie attività nella maniera più libera possibile.

Pertanto, nell'intento di realizzare uno spazio flessibile, nei locali dati in concessione dovranno essere installati necessariamente i seguenti elementi:

- postazioni singole;
- postazioni *flex*;
- postazioni in tavoli condivisi;
- sale riunioni con tavoli, dotate di TV e lavagne;
- area ristoro, senza vendita di cibi o bevande.
- area *relax*;
- accesso alla rete internet.

I suddetti elementi dovranno essere disposti negli spazi dati in concessione in modo da posizionare l'area *relax* al centro, per favorire l'aggregazione sociale quale obiettivo principale del progetto mentre il resto degli elementi potrà essere liberamente disposto nei locali concessi, avendo cura di riservare degli spazi agli utenti che vogliono avere tranquillità e concentrazione.

Al termine della concessione, gli arredi, la struttura informatica e tutti i complementi di natura accessoriano installati negli spazi saranno trasferiti nella proprietà patrimoniale del Comune di Aprilia.

ART. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE.

L'affidamento in concessione dello spazio in oggetto ha durata di 10 (dieci) anni, a decorrere dalla data di stipula della convenzione, secondo le modalità contenute nel Regolamento comunale di cui alla Deliberazione di

Consiglio Comunale n. 43 del 23/07/015 avente ad oggetto “Regolamento degli atti di disposizione del patrimonio comunale”.

Si prevede una clausola recessoria da parte del soggetto gestore qualora si dimostri che l'iniziativa diventi gravemente antieconomica.

ART. 4 - VALORE DELLA CONCESSIONE.

Il valore stimato della concessione in oggetto è pari ad € 487.500,00, (quattrocentottantasettemilacinquecento/00) oltre IVA ai sensi di legge. Tale valore è stato determinato sulla base di un'istruttoria precedentemente condotta dalla Stazione Appaltante che, secondo i dati ISTAT sulla popolazione della Provincia di Latina in età scolastica e attualmente impiegata in attività lavorativa, ha calcolato un numero di 4.875 utenti annui. Il numero dei suddetti utenti è stato poi moltiplicato per una tariffa media giornaliera del servizio di € 10,00 (dieci/00), calcolata in virtù di un'indagine di mercato sulle tariffe applicate da analoghe attività site nella medesima provincia.

Si precisa ulteriormente che il canone concessorio mensile è pari ad euro 2.227,00 (duemiladuecentoventisette/00).

L'importo del suddetto canone, in forza di quanto stabilito dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 13/10/2022 ai sensi dell'art. 29, commi 3 e 9, del “Regolamento degli atti di Gestione del Patrimonio”, sarà abbattuto del 50% rispetto alle tariffe determinate con la Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 11/06/2015, atteso il riflesso positivo che il suddetto progetto può innescare nella realtà lavorativa di Aprilia e del suo *binterland* e l'impegno assunto dal concessionario a perseguire l'obiettivo di predisporre aree che favoriscano l'innescamento di processi virtuosi di innovazione sociale, la crescita del capitale umano, il rinnovamento e lo sviluppo del capitale sociale, secondo la volontà dell'Ente.

ART. 5- PUBBLICITA' E TARIFFE SPAZIO COWORKING.

Per far conoscere l'attività in oggetto ed assicurare l'adesione degli utenti, il concessionario dovrà realizzare la seguente campagna pubblicitaria, divisa in:

- campagna *online*, attraverso la diffusione sul *web* di contenuti video, che mostrano gli spazi e testimonianze di consumatori soddisfatti del servizio;
- campagna *offline*, attraverso cartelloni, volantini distribuiti nei centri a grande densità di soggetti.

Si dovranno, inoltre, prevedere diverse tipologie di tariffe per poter usufruire dei servizi dello spazio coworking, che dovranno essere tarate sulle esigenze degli utenti. Tali tariffe saranno suddivise in due tipologie: una su base temporale (giornaliera, mensile, annuale) ed una basata sul numero di servizi utilizzabili dall'utente (servizio base, servizio completo).

Queste dovranno essere indicate in sede di offerta tecnica e saranno oggetto di valutazione specifica.

Non sono previste rivalutazioni e aggiornamenti delle tariffe.

Eventuali variazioni del prezzo in aumento, legate a cause di forza maggiore oggettive, opportunamente documentate, potranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale previa istruttoria tecnica.

Variazioni del prezzo in diminuzione sono sempre autorizzate automaticamente, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

ART. 6 – SOPRALLUOGO.

Il sopralluogo presso i 2 locali siti in Via Pontina Km 46,600 (Ex Claudia), in particolare lo spazio n.5 e n. 2/a, è obbligatorio, tenuto conto della necessità che le offerte vengano formulate, ai sensi dell'art. 79, comma 2 del D.Lgs. 50/2016, soltanto a seguito di una visita dei luoghi.

La mancata effettuazione del sopralluogo è causa di esclusione dalla procedura.

Il sopralluogo può essere effettuato dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dovrà essere richiesto entro 7 giorni dalla data di scadenza della presentazione delle offerte.

La richiesta di sopralluogo deve essere inoltrata all'indirizzo roberta.pennini@comune.aprilia.lt.it e deve riportare i seguenti dati dell'operatore economico:

- nominativo del concorrente;
- recapito telefonico;
- recapito fax/indirizzo e-mail;
- nominativo e qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo.

Data, ora e luogo del sopralluogo saranno comunicati ai concorrenti.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale in possesso del documento di identità, o da soggetto da questi delegato e che dovrà presentarsi munito di apposita delega corredata da documento di identità di entrambi i soggetti nonché da copia della visura camerale dalla quale si evinca la titolarità dell'impresa da parte del delegante. La visura camerale dovrà essere presentata in sede di sopralluogo anche se effettuato dal legale rappresentante.

In sede di sopralluogo, gli operatori economici dovranno presentare il modello “*Allegato B*” precompilato con i dati dell'operatore economico al fine di permettere al soggetto preposto dalla Stazione appaltante di apporvi firma a dimostrazione dell'avvenuto sopralluogo.

ART. 7 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.

Sono, pertanto, ammessi a partecipare alla presente procedura gli operatori economici di cui all'articolo 45, 47, 48, 49 del d.lgs. 50/2016, nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

I requisiti richiesti agli operatori economici per la partecipazione alla procedura saranno i seguenti:

- Insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dall'art. 80 del D. Lgs. 50/2016;
- Non essere incorsi in gravi inadempienze in un precedente rapporto con l'Amministrazione Comunale;
- Regolarità dei pagamenti e dei compensi dovuti e degli obblighi previdenziali e assicurativi previsti nei confronti dei dipendenti o di altri soggetti con altre posizioni organizzative (se presenti);
- Essere in regola con i pagamenti dei tributi comunali.

Dovrà, altresì, essere sottoscritta la dichiarazione di impegno, secondo il modello “*Allegato D*”, per:

- Impegno ad assicurare l'ingresso gratuito ai locali coworking per i soggetti residenti nel Comune di Aprilia, che si trovano in una grave situazione di indigenza, segnalati dall'Ente;
- Impegno ad aderire ai progetti sociali ed educativo/formativi per i giovani del territorio realizzarti in modo coordinato dall'Amministrazione Comunale e dalle Scuole;
- Impegno a riservare sale riunioni per iniziative volte a promuovere interventi di politica attiva del lavoro organizzati di concerto dall'Amministrazione Comunale e i Centri per l'impiego del territorio;

In caso di raggruppamenti temporanei tra i soggetti sopra indicati, ai fini della costituzione del raggruppamento temporaneo, tutti i soggetti costituenti devono conferire, con atto unico, mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, detto mandatario. Il mandato deve risultare da scrittura privata. La relativa procura è conferita al legale rappresentante del soggetto mandatario. Il mandato è irrevocabile e la sua revoca per giusta causa non ha effetto nei confronti del Comune di Aprilia. Al mandatario spetta la rappresentanza esclusiva dei mandanti nei confronti del Comune concedente, per la partecipazione al presente bando, per la sottoscrizione dell'atto di concessione e per tutte le operazioni e gli atti di qualsiasi natura dipendenti dell'atto di concessione, fino alla estinzione di ogni rapporto.

L'Amministrazione Comunale potrà far valere direttamente le responsabilità facenti capo ai mandanti.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla procedura in più di un raggruppamento temporaneo di concorrenti, ovvero di partecipare anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla procedura medesima in raggruppamento di concorrenti.

Nel caso di partecipazione al bando di raggruppamenti di concorrenti i requisiti di cui al presente articolo devono essere posseduti da tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento, a pena di esclusione dalla procedura di assegnazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare le verifiche previste per legge per accettare la veridicità di quanto dichiarato.

La mancanza dei requisiti su esposti comporterà l'esclusione dalla procedura.

ART. 8 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Per poter partecipare alla suddetta procedura, i soggetti interessati devono inviare la documentazione richiesta, a pena di esclusione, all'indirizzo PEC della Stazione Appaltante come di seguito specificato: *protocollo generale@pec.comune.aprilia.lt.it*.

Il termine per la presentazione delle offerte è fissato in giorni 35 (trentacinque) dalla data di pubblicazione, ovvero entro **le ore 12:00 del giorno 17/04/2023**.

La presentazione dell'offerta non vincola in alcun modo la Stazione appaltante nei confronti dell'offerente.

La documentazione amministrativa da produrre per la partecipazione all'Appalto dovrà avere la forma di documento informatico e dovrà essere sottoscritta mediante firma digitale ed essere inviata per via telematica come sopra specificato.

Si precisa che, in caso di operatori stranieri, la verifica della firma digitale sarà effettuata dalla Stazione appaltante, con ogni idonea modalità indicata dall'operatore economico, correlata al sistema previsto dall'ente certificatore utilizzato dall'operatore straniero stesso.

Saranno escluse le domande inviate prima e dopo tali termini. Non saranno considerate ammissibili altre modalità di trasmissione delle domande di ammissione al contributo. A pena di esclusione, ogni messaggio non potrà contenere più di una domanda.

L'invio tramite PEC dell'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Stazione appaltante ove, per malfunzionamenti alla struttura tecnica, tecnologica o di connessione dei concorrenti, l'offerta non pervenga entro il termine perentorio di scadenza e secondo le modalità previste.

La documentazione, ove non richiesta espressamente in originale, potrà essere prodotta in copia autentica o in copia conforme ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 445/2000.

In caso di concorrenti non stabiliti in Italia, la documentazione dovrà essere prodotta in modalità idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza; si applicano gli articoli 83, comma 3, 86 e 90 del Codice.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del concorrente assicurare la fedeltà della traduzione.

In caso di mancanza, incompletezza o irregolarità della traduzione dei documenti contenuti nella busta A, si applica l'art. 83, comma 9 del Codice.

L'offerta vincolerà il concorrente ai sensi dell'art. 32, comma 4 del Codice per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

ART. 9 - CONTENUTO DELLE DOCUMENTAZIONE

La documentazione richiesta, ai fini della partecipazione alla presente procedura deve essere inviata tramite PEC all' indirizzo *protocollo generale@pec.comune.aprilia.lt.it.*, si distingue in:

- “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”,
- “OFFERTA TECNICA”
- “ATTESTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA”

I documenti devono, a pena di esclusione, essere firmati digitalmente dal Legale rappresentante o Procuratore dell'impresa concorrente, ovvero dai Legali rappresentanti o Procuratori in caso di raggruppamenti temporanei e consorzi ordinari *ex art. 34, comma 1, lettere d) ed e) del Codice degli appalti* (in caso di procura, il concorrente deve allegare copia per immagine su supporto informatico della procura medesima). La conformità del documento informatico all'originale in possesso del concorrente è autocertificata da quest'ultimo nell'istanza di partecipazione, a pena di esclusione, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000).

Tutta la documentazione dovrà essere fornita entro e non oltre il termine perentorio sopra stabilito, pena l'irricevibilità dell'offerta e la non ammissione alla procedura.

Contenuto della Documentazione Amministrativa

La Documentazione Amministrativa deve contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- 1) Istanza di partecipazione è redatta esclusivamente, **pena l'esclusione**, secondo il modello di cui all'allegato Modello A "Istanza di partecipazione" e contiene tutte le informazioni e dichiarazioni relative al possesso dei requisiti generali e speciali richiesti nell'ambito della presente procedura ai sensi del Codice dei Contratti.

Il concorrente indica la forma singola o associata con la quale l'impresa partecipa alla procedura (impresa singola, consorzio, RTI, aggregazione di imprese di rete, GEIE).

In caso di partecipazione in RTI, consorzio ordinario, aggregazione di imprese di rete, GEIE, il concorrente fornisce i dati identificativi (ragione sociale, codice fiscale, sede) e il ruolo di ciascuna impresa (mandataria/mandante, capofila/consorziata).

Nel caso di consorzio di cooperative e imprese artigiane o di consorzio stabile di cui all'art. 45, comma 2 lett. b) e c) del Codice, il consorzio indica il consorziato per il quale concorre all'Appalto; qualora il consorzio non indichi per quale/i consorziato/i concorre, si intende che lo stesso partecipa in nome e per conto proprio.

- 2) **Istanza di avvenuto sopralluogo**, riportante il Visto apposto dal personale preposto in occasione della visita dei luoghi e corrispondente all' Allegato B al presente Bando;
- 3) **Dichiarazione di impegno**, redatta secondo l'Allegato D al presente Bando;
- 4) **Patto di integrità** sottoscritto per accettazione;
- 5) **Bozza di contratto di concessione**, firmata per accettazione integrale;
- 6) **Dichiarazione di impegno di un fideiussore a rilasciare cauzione definitiva**, tale documentazione non deve essere presentata in caso di operatore economico rientrante nella fattispecie di micro o piccola impresa;
- 7) Documento/i di riconoscimento del sottoscrittore/sottoscrittori;
- 8) Eventuale procura;
- 9) Altri eventuali documenti.

Tutta la documentazione dovrà essere firmata digitalmente.

Contenuto della Offerta Tecnica.

La Offerta Tecnica dovrà contenere una **relazione tecnica** redatta in base ai seguenti parametri formali: carta intestata dell'offerente, max 25 pagine (esclusi **depliant, schede tecniche e certificazioni di qualità**), font Times New Roman 12, interlinea 1,50.

In riferimento alle pagine eccedenti la venticinquesima, la Commissione non procederà alla valutazione dei contenuti ivi inseriti.

La relazione dovrà evidenziare la migliore proposta dell'offerente in ordine ai criteri previsti dal successivo art. 10.

ATTESTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

Trattasi di una dichiarazione, in conformità all'allegato C sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore partecipante in cui si dichiarano i riferimenti del Dottore Commercialista e/o Esperto Contabile che attesterà la sostenibilità finanziaria della documentazione tecnico-economica presentata con riferimento alla durata temporale della concessione dell'impianto. La relazione di sostenibilità finanziaria sarà anch'essa inserita nella documentazione.

ART. 10- CRITERI DI AGGIUDICAZIONE.

La concessione dei locali sarà affidata al soggetto che formulerà l'offerta più vantaggiosa sotto il profilo qualitativo, secondo i seguenti criteri oggettivi ed i punteggi verranno attribuiti secondo il seguente schema:

NR. PR.	CRITERI DI VALUTAZIONE	Tipologia Criterio	PUNTI
A	<p>Proposta progettuale volta a descrivere le modalità per la gestione del servizio e degli spazi. Saranno valutati i seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none">• Efficacia del progetto, connesso all'impatto territoriale che l'implementazione dello spazio di coworking avrà sul territorio comunale e limitrofo;• Innovatività delle soluzioni proposte in merito alla gestione degli ingressi/prenotazioni con l'indicazione degli orari di apertura dei locali;• Innovatività della soluzione proposta in termini di tecnologia da impiegare presso le postazioni di lavoro e aggiornamento periodico della strumentazione messa a disposizione;• Soluzioni tecnologiche a garanzia della sicurezza presso i locali attraverso la predisposizione di un sistema di videosorveglianza;• Ecosostenibilità delle soluzioni proposte per la predisposizione e la gestione degli spazi (intendendosi con ciò l'opportunità di utilizzare materiali ecosostenibili e/o soluzioni tecnologiche a basso impatto ambientale) e dei servizi accessori che il Concessionario offrirà ai propri utenti (predisposizione di contenitori per la raccolta differenziata, modalità di gestione di eventuali punti di ristoro, ecc...)• Proposta pubblicitaria finalizzata alla promozione dell'iniziativa;• Previsione di tariffe differenziate per tipologia di postazione e di utenza (anche al fine di agevolare la popolazione studentesca e/o meno abbiente, a garanzia di un equo accesso di tutta la popolazione);• Previsione di kit di primo soccorso;	D	MAX 40

	<ul style="list-style-type: none"> • Elaborati grafici atti ad illustrare le soluzioni architettoniche e tecnologiche proposte con visione tridimensionale dei locali e inserimento simulato nel contesto; 		
B	Partnership e collaborazioni con enti pubblici e/o privati nella realizzazione di iniziative a scopo sociale e valutazione delle fonti di finanziamento a garanzia della buona riuscita del progetto.	D	MAX 10
C	Età media dell'organo direttivo: <ul style="list-style-type: none"> • Età media inferiore ai 35 anni: 10 punti; • Età media compresa tra 36 e 40 anni: 7 punti; • Età media compresa tra 41 e 45 anni: 5 • Età media pari e superiore a 46 anni: 3 punti. 	T	MAX 10
D	Piano Economico Finanziario (PEF) in rappresentanza dei dati economici e finanziari previsionali relativi ad un progetto, sviluppati nell'arco temporale di effettività dello stesso.	D	MAX 20
E	Cronoprogramma per l'avvio delle attività di implementazione degli spazi (lavori, adeguamento strutturale, ecc...): <ul style="list-style-type: none"> • 20 giorni dalla stipula: 10 punti; • 30 giorni dalla stipula: 8 punti; • 35 giorni dalla stipula: 5 punti; • 40 giorni dalla stipula: 3 punti; • 45 giorni dalla stipula: 0 punti. 	T	MAX 10
F	Proposte migliorative (intese quali interventi di miglioramento energetico, infrastrutturale e relativi agli elementi di arredo e strumentali messi a disposizione degli utenti)	D	MAX 10

Il punteggio minimo da conseguire (soglia minima di qualità) per l'accesso alla graduatoria è pari a 60 punti su 100 attraverso la presentazione di una relazione progettuale che rispetti la suddivisione, così come richiesto all'art. 9 del presente Bando.

ART. 11- VALUTAZIONE, ISTRUTTORIA ED ASSEGNAZIONE.

Il Responsabile Unico del Procedimento procederà in seduta pubblica, preliminarmente alla verifica dei requisiti per la partecipazione alla procedura – Documentazione Amministrativa.

La Commissione verrà designata mediante successiva determinazione dirigenziale e, successivamente, in sedute riservate, procederà alla valutazione del requisito qualitativo, sulla base della documentazione prodotta nella offerta tecnica, utile per l'attribuzione del punteggio qualitativo.

In relazione alle voci da valutare, il singolo commissario assegna, relativamente ad ogni criterio di valutazione discrezionale, per ogni offerta, un coefficiente compreso tra 0 e 1, espresso in valori centesimali sulla base della seguente scala di valutazione:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE
Eccellente	1
Buono	0,75
Discreto	0,50
Sufficiente	0,25
Insufficiente	0

Per l'assegnazione del punteggio si trasforma la media dei coefficienti variabili tra 0 e 1 attribuiti discrezionalmente ad ogni offerta da parte dei singoli commissari in coefficienti definitivi, riportando ad 1 la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie precedentemente calcolate.

Ai punteggi attribuiti a ciascuno dei criteri discrezionali, saranno sommati i punteggi attribuiti nella valutazione dei criteri di natura tabellare.

Infine, in seduta pubblica, la Commissione renderà noti i punteggi attribuiti in seduta riservata provvedendo conseguentemente alla formazione delle graduatorie per l'aggiudicazione provvisoria.

Ai fini dell'affidamento i progetti/attività dovranno ottenere un punteggio minimo di idoneità di 60 punti su 100 (soglia minima di qualità).

I progetti che non raggiungeranno la soglia minima saranno esclusi dalla selezione.

I locali saranno assegnati al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto.

Nel caso in cui il maggior punteggio venisse conseguito da un raggruppamento di soggetti partecipanti la convenzione sarà stipulata con il soggetto indicato quale capogruppo.

L'amministrazione comunale potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta adeguata ed idonea. In caso di offerte uguali si procederà per sorteggio.

L'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto all'approvazione dei verbali della Commissione e alla formulazione della graduatoria finale, che sarà pubblicata sul sito del Comune di Aprilia.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile al concorrente, il Comune si riserva la facoltà di dichiarare decaduto l'aggiudicatario, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni, e di aggiudicare la gara al successivo concorrente in graduatoria.

In caso di mancata approvazione del verbale di aggiudicazione per motivi di interesse pubblico, l'aggiudicatario non avrà diritto ad alcun rimborso o indennizzo di sorta.

Si ricorda, infine, che, ai sensi dell'articolo 75 del D.P.R. 28 dicembre 2000, nr. 445, ferma l'applicazione delle sanzioni penali di cui al successivo articolo 76, qualora dalle verifiche svolte emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atti di notorietà, il dichiarante decade dai benefici conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera; in quest'ultimo caso la

competente Commissione dichiara decaduto l'aggiudicatario, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni, e potrà aggiudicare la gara secondo i criteri di cui al comma seguente.

In caso di rinuncia si procederà interpellando i soggetti che seguono in ordine di classificazione nella graduatoria.

Saranno escluse dalla graduatoria i soggetti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino avere pendenze debitorie nei confronti dell'Amministrazione Comunale per contratti in essere o già scaduti.

L'Amministrazione si riserva di non assegnare i locali aggiudicati con il presente procedimento per ragioni d'interesse pubblico, motivate in apposito provvedimento.

La commissione procederà, in seduta pubblica convocata in seguito alla sua costituzione, in Aprilia (LT) e, più precisamente, presso la sede Comunale – Ufficio Settore Lavori Pubblici sita in Piazza dei Bersaglieri (5° PIANO) – 04011 APRILIA (LT), all'apertura della documentazione. In tale seduta, come sopra anticipato, si esaminerà la documentazione amministrativa presentata dai concorrenti a corredo delle offerte per l'ammissione alla gara e per riscontrarne la regolarità e quindi la ammissibilità.

Per eventuali carenze documentali formali si applicherà il disposto dell'art. 83 comma 9 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

L'esame della offerta tecnica avverrà in seduta riservata.

Delle sedute di gara pubbliche successive alla prima sarà data comunicazione agli operatori economici ammessi con congruo anticipo a mezzo PEC.

ART. 12- ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.

La Ditta aggiudicataria dovrà svolgere il servizio di cui in oggetto in conformità a quanto previsto dalle Leggi nazionali e regionali vigenti in materia, dal presente Bando-Disciplinare e progetto tecnico-economico presentato.

Il concessionario del servizio dovrà, quindi, far fronte ai seguenti oneri:

- acquisto di tutti gli elementi di arredo necessari alla realizzazione dello spazio coworking;
- costi pubblicitari per far conoscere all'utenza il progetto;
- eventuale costituzione formale del raggruppamento temporaneo;
- sottoscrizione del contratto di concessione;
- pagamento del canone mensile per l'utilizzo;
- spese inerenti alla manutenzione ordinaria dei locali in concessione;
- installazione di contatori autonomi per le utenze;
- pagamento delle utenze di luce, gas, acqua inclusi oneri per nuove utenze e/o voltore;
- pagamento delle spese di gestione e di tutti gli oneri fiscali e tributari connessi e/o conseguenti all'utilizzo dei locali, con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sul proprietario;
- stipula di una polizza assicurativa per responsabilità civile da parte di terzi, e contro i rischi derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili;
- divieto di *sub* concedere il bene a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto;

- pagamento delle spese presenti e future inerenti al contratto di concessione;
- versamento della cauzione;
- garanzia circa l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni dell'area e dell'impianto o quant'altro;
- sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;

L'area viene assegnata nello stato di fatto in cui si trova al momento della consegna.

Eventuali interventi di pulizia/sgombero dei materiali presenti sono a carico dell'aggiudicatario, che non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

L'assegnatario, infine, è tenuto a presentare annualmente al Servizio Patrimonio, una relazione scritta sulle attività svolte, con particolare riguardo all'utilizzazione del bene per gli scopi per i quali assegnato.

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere un canone mensile di concessione con decorrenza dalla data di stipula del contratto.

Il mancato pagamento di due canoni mensili anche non consecutivi comporterà la revoca della concessione.

ART.13- ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE.

L'Ente concedente avrà a suo carico i seguenti oneri:

- rendere disponibile i locali per la realizzazione dello spazio coworking in oggetto;
- riconoscere al soggetto gestore, a fronte dei costi di esercizio sostenuti, gli incassi derivanti dal servizio;
- riconoscere la validità della concessione per anni 10, salvo motivato recesso anticipato da parte dell'amministrazione o da parte del concessionario;

ART. 14- GARANZIE.

Il contratto di affidamento prevede, a garanzia del puntuale rispetto da parte dell'affidatario degli obblighi in essa contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura minima pari a cinque mensilità del canone da prestarsi a mezzo di versamento di contanti o tramite polizza fideiussoria assicurativa.

Il deposito cauzionale sarà restituito alla scadenza della convenzione, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'adempimento degli obblighi contrattuali.

Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla presentazione di tali garanzie.

ART.15- CONTROLLI.

Il Servizio Patrimonio provvederà:

- a verificare periodicamente che l'area concessa sia effettivamente destinata alle attività indicate nel progetto presentato in sede di gara ed acquisito quale parte integrante e sostanziale del contratto di concessione;
- a verificare periodicamente lo stato di manutenzione dell'immobile concesso;

Al termine di ogni anno solare il concessionario dovrà presentare al Servizio Patrimonio un report riepilogativo sull'andamento delle attività svolte e sugli obiettivi raggiunti, come sopra anticipato.

ART. 16- REVOCA.

La concessione potrà essere revocata con provvedimento motivato da parte dell'Amministrazione comunale per:

- Motivi di pubblico interesse;
- Omessa manutenzione e uso improprio dei locali concessi;
- Degrado della struttura realizzata;
- Modificazioni rispetto al progetto originario non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale;
- Mancato pagamento del canone concessorio come specificato nelle disposizioni regolamentari vigenti presso l'Ente;
- Perdita dei requisiti richiesti.

La revoca della concessione comporta la ripresa in possesso da parte dell'Amministrazione comunale dell'area e pertanto il concessionario dovrà rimuovere a proprie spese gli elementi inseriti nei locali in oggetto e ripristinare lo stato dell'area.

Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo potrà essere vantato dal concessionario.

ART. 17 – RECESSO

Il concessionario può recedere con preavviso di almeno 90 giorni senza diritto ad alcun rimborso degli interventi eseguiti e i costi sostenuti.

ART. 18 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Per l'esercizio dei diritti in materia di protezione dei dati personali, ai sensi degli artt. 15 – 22 del Regolamento (UE) 2016/679, è possibile rivolgersi al Responsabile della protezione dei dati personali del Comune di Aprilia alla seguente e-mail: dpo@comune.aprilia.it, giusto Decreto Sindacale n. 27 del 31/08/2022.

ART. 19- RINVIO E DISPOSIZIONI FINALI.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Bando, si fa riferimento alla normativa vigente applicabile in materia, al Codice dei Contratti Pubblici approvato con D.Lgs 50/2016 e alle successive modifiche, ovvero nei limiti di nuove ed eventuali disposizioni di legge che dovessero diventare applicabili alla presente procedura di gara, durante il decorso della medesima.

Trovano altresì applicazione le disposizioni regolamentari in materia, vigenti presso l'Amministrazione comunale.

Aprilia 13/03/2023

IL DIRIGENTE
ARCH. PAOLO TERRIBILI