

BANDO DI GARA DI INTERESSE PUBBLICO FINALIZZATO ALLA GESTIONE E LOCAZIONE DEL CENTRO "HUB Innovation Sala Consilina", SITO ALLA LOC. FONTANELLE



Città di Sala Consilina

Provincia di Salerno

AREA TECNICA – SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

ALLEGATO A_AVVISO PUBBLICO

BANDO DI GARA DI INTERESSE PUBBLICO FINALIZZATO ALLA GESTIONE E LOCAZIONE DEL CENTRO "HUB Innovation Sala Consilina", SITO ALLA LOC. FONTANELLE

Premesso che:

Il centro "HUB INNOVATION SALA CONSILINA", nasce nell'ambito dell'intervento oggetto di P.D.C. in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 ed ss.mm.ii per l'intervento di "Riqualificazione di un'area sita nel comune di Sala Consilina in loc. Fontanelle, mediante la realizzazione di strutture pubbliche, centro polifunzionale e manufatti privati - OPERE DI URBANIZZAZIONE", approvato con giusta Delibera di Giunta Comunale n. 113 del 01.06.2023, per promuovere l'azione del Comune di Sala Consilina sul territorio, attraverso eventi, conferenze stampa, seminari e mettere a disposizione spazio co-working, aperto al mondo della comunicazione del "commercio".

Il Comune di Sala Consilina, sarà proprietario dell'immobile, censito al Catasto Urbano al Foglio 42, particella n. 1451, categoria B/4 - ufficio pubblico, la cui superficie coperta risulta pari a 125 mq e corte annessa di 852 mq.

La Giunta Comunale con proprio atto n. 40 del 06.03.2024 ha espresso l'indirizzo affinché si proceda, tramite bando di gare di interesse pubblico finalizzato alla gestione e locazione del centro "HUB Innovation Sala Consilina", per la realizzazione di eventi, conferenze stampa, seminari e mettere a disposizione spazio co-working, aperto al mondo della comunicazione del "commercio";

Il centro "HUB INNOVATION SALA CONSILINA", sarà già completo di arredi oggetto di manifestazione di interesse finalizzate alla sponsorizzazione del centro, e così distinte:

- **Arredi strutturali:** n. 1 tavolo da riunione sagomato con 3 fusti in legno massello, con piano antigraffio colore nero all'interno della cornice, dimensioni esterne 300 * 120 * 80h; n. 4 tavoli con quattro gambe realizzati in legno essenza faggio, dimensioni 70 * 70 * 80h, ancorati alla parete tipo "mensola"; n. 48 sedute/puof rivestiti in similpelle, colore come da rendering 40 * 40 * 40, ideale come seduta o come semplice complemento di arredo; n. 2 pareti in doghe realizzate in essenza faggio, dimensioni 200*200; n. 1 mobile macchina caffè realizzata in legno essenza faggio, dimensioni esterne 100 * 50 * 100.
- **Arredi informatici:** n. 4 Notebook; n. 1 Stampante multifunzione; n. 1 Video-proiettore con telo motorizzato; n. 1 impianto audio;
- **Arredi informativi:** n. 1 insegna scatolata a luce riflessa a muro;

RENDE NOTO

Art. 1 - Oggetto dell'avviso

Oggetto del presente avviso è l'affidamento della gestione e locazione dell'immobile sito alla Loc. Fontanelle 42, particella n. 1451, categoria B/4 - ufficio pubblico, la cui superficie coperta risulta pari a 125 mq e corte annessa di 852 mq, immobile destinato a promuovere l'azione del Comune di Sala Consilina sul territorio,

BANDO DI GARA DI INTERESSE PUBBLICO FINALIZZATO ALLA GESTIONE E LOCAZIONE DEL CENTRO "HUB Innovation Sala Consilina", SITO ALLA LOC. FONTANELLE

attraverso eventi, conferenze stampa, seminari e mettere a disposizione spazio co-working, aperto al mondo della comunicazione del "commercio".

L'immobile viene assegnato in locazione ai soggetti di cui all'art. 65 del D.lgs. 36/2023, associazioni, enti, fondazioni, cooperative, consorzi (anche temporanei) e istituzioni in genere, in qualunque forma costituiti con sede in Italia o all'estero, nonché singoli liberi professionisti, nel caso di Associazioni temporanee di impresa con oggetto sociale attinente a quello della presente procedura come si evince da visura camerale e statuto.

Art. 2 - Descrizione dell'immobile designato alla gestione e locazione

L'immobile come meglio evidenziato nella planimetria allegata, è costituito da un corpo di fabbrica di un piano fuori terra di circa 125,00 mq ed altezza interna di 4,20 mt, dotato di servizi igienici per uomini, donne e disabili, predisposto per svolgere la funzione di eventi, conferenze stampa, seminari e mettere a disposizione spazio co-working, aperto al mondo della comunicazione del "commercio".

Lo stesso è costituito da una struttura in calcestruzzo prefabbricato, con sovrastante copertura del tipo a terrazzo non praticabile, con finiture medio/alte, presenta impianto fotovoltaico, solare termico con boiler di accumulo, impianto termico, ed impianto di video sorveglianza interno/esterno. Per il resto l'immobile viene assegnato nello stato di fatto in cui si trova e pertanto sarà a carico dell'assegnatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto.

L'immobile in oggetto potrà essere visitato dai soggetti interessati a presentare le proposte progettuali, previo appuntamento telefonico ai numeri 0975.525211 - 0975.525262, o mediante comunicazione a mezzo PEC all'indirizzo mail protocollo.salaconsilina@asmepec.it, entro 4 giorni antecedenti la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte. **Il sopralluogo è obbligatorio.**

Art. 3 - Soggetti ammessi a concorrere

Sono ammessi a partecipare alla presente selezione l'avviso pubblico è rivolto ai soggetti di cui all'art. 65 del D.lgs. 36/2023, associazioni, enti, fondazioni, cooperative, consorzi (anche temporanei) e istituzioni in genere, in qualunque forma costituiti con sede in Italia o all'estero, nonché singoli liberi professionisti, nel caso di Associazioni temporanee di impresa con oggetto sociale attinente a quello della presente procedura come si evince da visura camerale e statuto.

Possono partecipare, nel rispetto degli indirizzi specifici, tutti i soggetti sopra indicati, aventi i requisiti soggettivi, quale oggetto sociale del Soggetto, dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere la specificità dell'operato rivolto ad attività di interesse di cui alla finalità della struttura e che la stessa si possa evincere da visura camerale e statuto.

Art. 4 - Requisiti di partecipazione

I richiedenti, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/2000 idonea dichiarazione (contenuta nello schema di domanda allegata al presente bando), accompagnata da una copia fotostatica di documento di identità del rappresentante legale, in cui si dichiara:

- a) che a carico dei soggetti cui è affidata l'Amministrazione e/o la rappresentanza non sia stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale per delitti finanziari o contro la Pubblica Amministrazione;
- b) di non trovarsi nella condizione prevista dal D.lgs. 231/2001 (divieto di contrarre con la pubblica amministrazione);
- c) di non avere in corso contenziosi con questa Amministrazione né di risultare debitori insolventi nei confronti della medesima;
- d) insussistenza delle cause di esclusione, di partecipazione alle gare, previste dalla normativa antimafia (Legge 575/1965 e successive integrazioni e modifiche);
- e) di aver effettuato un sopralluogo presso l'immobile in questione e comunque di prendere atto e di accettare lo stato in cui lo stesso attualmente si trova;
- f) di aver preso visione di questo avviso e di accettare i contenuti senza condizione e/o riserva alcuna;
- g) di essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autorizzativo;
- h) di essere in grado in ogni momento di certificare tutti gli elementi innanzi dichiarati, impegnandosi, altresì, in caso di aggiudicazione a presentare in tempi brevi la documentazione non acquisibile direttamente da parte del Comune.

BANDO DI GARA DI INTERESSE PUBBLICO FINALIZZATO ALLA GESTIONE E LOCAZIONE DEL CENTRO "HUB Innovation Sala Consilina", SITO ALLA LOC. FONTANELLE

La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo di tutte le norme generali di contesto, ma anche delle norme particolari in esso contenute.

Art. 5 - Modalità e termini di presentazione delle domande

I soggetti interessati a partecipare al presente bando di gara finalizzato alla gestione e locazione del centro "HUB Innovation Sala Consilina", devono far pervenire all'ufficio protocollo del Comune, entro e non oltre i **15 (quindici) giorni** la data di pubblicazione all'Albo Pretorio, sul sito istituzione dell'Ente, e nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" "Bandi di gara e contratti", **fissata per il giorno 27.03.2024 alle ore 13:00** a mezzo raccomandata A.R, a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e PEC, qualora in possesso, con la dicitura: **"BANDO DI GARA DI INTERESSE PUBBLICO FINALIZZATO ALLA GESTIONE E LOCAZIONE DEL CENTRO "HUB Innovation Sala Consilina", SITO ALLA LOC. FONTANELLE"**.

Qualora la manifestazione di interesse venga trasmessa via all'indirizzo PEC: protocollo.salaconsilina@asmepec.it, inoltrare la documentazione nel seguente modo:

- tutti i file della documentazione amministrativa "**Busta A**" dovranno essere contenuti in un file .zip denominato "Busta A_DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", e ciascuno di essi dovrà avere formato .pdf., e dovrà essere firmato digitalmente;
- tutti i file della documentazione amministrativa "**Busta B**" dovranno essere contenuti in un file .zip, denominato "Busta B_DOCUMENTAZIONE TECNICA" e ciascuno di essi dovrà avere formato .pdf., e dovrà essere firmato digitalmente;
- la dimensione della mail pec dovrà avere una dimensione massima di 25 Mb;

Non saranno ammesse alla presente procedura di evidenza pubblica le Proposte, i cui plichi trasmessi presentino segni di manomissioni che ne possano pregiudicare la segretezza o mancante della indicazione all'esterno dell'intestazione del mittente ed indirizzo dello stesso e delle diciture indicate nel presente Avviso.

Tutta la documentazione di cui si compone la Proposta deve essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana e deve essere prodotta in originale su supporto cartaceo.

Le Buste saranno aperte, in giorno che verrà successivamente comunicato. Alle operazioni di procedura potranno partecipare i rappresentanti dei candidati.

La commissione, in seduta pubblica, procederà con l'esame della documentazione amministrativa (Busta A) richiesta ai fini della partecipazione alla presente procedura, verificandone la regolarità e completezza.

È facoltà della Commissione, invitare, se necessario, i partecipanti a completare o fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei documenti presentati e delle dichiarazioni rese.

Le Proposte regolarmente pervenute sono successivamente valutate comparativamente, sulla base dei criteri individuati nel bando di Gara all'art. 7, dalla Commissione, nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte di sponsorizzazione.

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo del Comune di Sala Consilina. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre il termine indicato, né offerte sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

All'interno del plico dovranno essere inserite 2 buste, separate, chiuse e contrassegnate con le diciture di seguito riportate:

- **Busta A** chiusa: recante la dicitura "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**", con l'indicazione del nominativo del/i mittente/i, sigillata con cerallacca o nastro adesivo, controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, contenente:
 - ✓ la Domanda di partecipazione (Allegato_C), munita di sottoscrizione a pena di esclusione, corredata dei documenti indicati nel presente Avviso, redatta utilizzando lo schema disponibile sul sito internet del Comune di Sala Consilina, e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri;
 - ✓ Dichiarazione art. 94 e seguenti del D.Lgs. 36/2023 (Allegato_D), munita di sottoscrizione a pena di esclusione, corredata dei documenti indicati nel presente Avviso, redatta utilizzando lo schema disponibile sul sito internet del Comune di Sala Consilina, e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri;
 - ✓ Certificato di avvenuta presa visione dell'immobile da allegare obbligatoriamente alla domanda di partecipazione, pena l'esclusione dalla gara (Allegato_E).
 - ✓ Dichiarazione di impegno obblighi del locatario ai sensi dell'art. 10 del presente avviso (Allegato_F);
 - ✓ Visura Camerale dalla quale si evince l'oggetto sociale attinente a quello della presente procedura;
 - ✓ Durc in corso di validità;

BANDO DI GARA DI INTERESSE PUBBLICO FINALIZZATO ALLA GESTIONE E LOCAZIONE DEL CENTRO "HUB Innovation Sala Consilina", SITO ALLA LOC. FONTANELLE

- ✓ Copia fotostatica del documento personale d'identità del legale rappresentante;
- **Busta B** chiusa: recante la dicitura "**DOCUMENTAZIONE TECNICA**", con l'indicazione del nominativo del mittente, sigillata con ceralacca o nastro adesivo, controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, contenente:
 - ✓ Relazione di rilevanza del soggetto, nella quale vengano descritte:
 - 1) la struttura organizzativa, con indicazione del numero degli iscritti, le caratteristiche dell'organismo e l'esperienza posseduta nell'ambito dell'attività;
 - 2) rilevanza delle attività di eventi, conferenze stampa, seminari e mettere a disposizione spazio co-working, aperto al mondo della comunicazione del "commercio";
 - 3) sede operativa o impegno ad istituire la sede sul territorio;
 - ✓ Relazione descrittiva (progetto gestionale) che contenga:
 - 1) una dettagliata descrizione dell'attività da realizzare nei locali oggetto di locazione, e l'impatto con il territorio;
 - 2) l'indicazione delle modalità di coinvolgimento del territorio e delle sinergie che si intendono sviluppare con altre realtà locali e non solo;
 - 3) realizzazione di progetti rivolti alla collettività, non solo locale, sempre rientranti nella attività di eventi, conferenze stampa, seminari e mettere a disposizione spazio co-working, aperto al mondo della comunicazione del "commercio".
 - 4) realizzazione di proposta di ulteriori arredi strutturali, informatici, e/o informativi, da installare nell'immobile.
 - 5) garantire lo svolgimento di un numero minimo di attività all'anno e di disponibilità della struttura al pubblico, tali da promuovere l'innovazione, lo sviluppo delle competenze e l'interazione tra gli attori del territorio:
 - ✓ **Seminari e Workshop Tematici:** Organizzazione di almeno 10 seminari o workshop all'anno, coprendo temi come l'innovazione tecnologica, lo sviluppo sostenibile, l'imprenditorialità, e le nuove tendenze di mercato. Questi eventi dovrebbero essere aperti sia agli attori locali (imprese, start-up, studenti) che a relatori e partecipanti esterni, per favorire lo scambio di conoscenze ed esperienze.
 - ✓ **Apertura al pubblico:** garantire l'apertura della struttura almeno 4 giorni a settimana dalle ore 10:00 alle ore 18:00 con una persona con funzioni di back office;

Art. 6 - Svolgimento della gara

Per la valutazione delle istanze pervenute e la formazione della conseguente graduatoria sarà istituita, con provvedimento dirigenziale, un'apposita commissione tecnica composta da un dirigente e due istruttori tecnici del settore Area Tecnica del Comune di Sala Consilina.

I lavori della Commissione di gara, inizieranno il giorno 03.04.2024 alle ore 10:00 presso la residenza Comunale sita in via Mezzacapo n. 44 e si svolgeranno nel seguente modo:

- 1[^] FASE in seduta pubblica, si procederà all'apertura dei plichi contenenti la documentazione amministrativa e alla verifica della regolarità della suddetta documentazione; coloro che risulteranno in regola con la documentazione richiesta verranno ammessi alla fase successiva;
- 2[^] FASE in seduta riservata, la Commissione procederà alla lettura e valutazione di progetti nonché all'attribuzione dei relativi punteggi;
- 3[^] FASE in seduta pubblica si procederà alla lettura e comunicazione dei punteggi attribuiti.

Qualora i lavori della Commissione non si esaurissero nel corso della giornata, le ulteriori sedute che si svolgeranno presso la suddetta sede, verranno rese note ai concorrenti tramite apposita comunicazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque avviso ai concorrenti senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

Art. 7 - Criteri di valutazione

L'individuazione dei soggetti di cui all'art. 65 del D.lgs. 36/2023, associazioni, enti, fondazioni, cooperative, consorzi (anche temporanei) e istituzioni in genere, in qualunque forma costituiti con sede in Italia o all'estero, nonché singoli liberi professionisti, nel caso di Associazioni temporanee di impresa con oggetto sociale attinente a quello della presente procedura come si evince da visura camerale e statuto., gli aderenti dovranno indicare il soggetto capofila che sarà l'interlocutore del Comune di Sala Consilina per l'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, a cui concedere in locazione l'immobile sito in Località Fontanelle per lo svolgimento di attività di

BANDO DI GARA DI INTERESSE PUBBLICO FINALIZZATO ALLA GESTIONE E LOCAZIONE DEL CENTRO "HUB Innovation Sala Consilina", SITO ALLA LOC. FONTANELLE

eventi, conferenze stampa, seminari e mettere a disposizione spazio co-working, aperto al mondo della comunicazione del "commercio", sarà effettuato sulla base dei seguenti criteri. Il punteggio massimo attribuibile è di 100 punti.

A) Rilevanza del soggetto richiedente Max punti 35		
A.1	Proposta iniziative di rappresentatività del soggetto richiedente nel territorio	max punti 5
A.2	Rilevanza dell'attività di eventi, conferenze stampa, seminari e mettere a disposizione spazio co-working, aperto al mondo della comunicazione del "commercio";	max punti 20
A.3	Sede operativa o impegno ad istituire la sede sul territorio	max punti 5
TOTALE CRITERIO A		MAX PUNTI 30
B) Valenza del progetto presentato Max punti 65		
B.1	Descrizione dettagliata dell'attività che si intende realizzare nell'immobile (qualità e caratteristiche delle attività in termini di rispondenza alle finalità)	max punti 35
B.2	Indicazione delle modalità di coinvolgimento del territorio e delle sinergie che si intendono sviluppare con altre realtà locali (mediante la presentazione di: accordi, convenzioni, associazioni temporanee di scopo, che dettagliano concretamente il ruolo attivo e le funzioni svolte dai suddetti partners all'interno della struttura oggetto della presente procedura): <ul style="list-style-type: none"> ✓ < di 3 partners (punti 0) ✓ da 3 a 5 partners (punti 5) ✓ da 5 a 10 partners (punti 10) ✓ Oltre 10 partners (punti 15) 	max punti 15
B.3	Realizzazione di progetti rivolti alla collettività non solo locale sempre rientranti nella attività di eventi, conferenze stampa, seminari e mettere a disposizione spazio co-working, aperto al mondo della comunicazione del "commercio" (mediante la presentazione di: accordi, convenzioni, associazioni temporanee di scopo, che dettagliano concretamente il ruolo attivo e le funzioni svolte dai suddetti partners all'interno della struttura oggetto della presente procedura): <ul style="list-style-type: none"> ✓ < di 3 partners (punti 0) ✓ da 3 a 5 partners (punti 3) ✓ da 5 a 10 partners (punti 5) ✓ Oltre 10 partners (punti 10) 	max punti 10
B.4	Proposta di ulteriori arredi strutturali, informatici, e/o informativi, da installare nell'immobile;	max punti 5
B.5	Accordo di collaborazione con almeno un Incubatore Certificato di Startup, Centro di Eccellenza Tecnologico o soggetto attivo nel mondo dell'innovazione e che sia certificato B-Corp	max punti 5
TOTALE CRITERIO B		MAX PUNTI 70
TOTALE PUNTEGGIO		MAX PUNTI 100

Qualora la proposta progettuale presentata non totalizzi almeno 60 punti su 100, sarà ritenuta non adeguata sotto il profilo tecnico progettuale con conseguente esclusione del concorrente. In caso di parità di punteggio si procederà a sorteggio pubblico.

Ogni componente della commissione tecnica composta da un dirigente e due istruttori tecnici del settore Area Tecnica del Comune di Sala Consilina, esprimerà discrezionalmente la propria valutazione mediante dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, da assegnare a ciascun criterio o sub-criterio avente natura qualitativa, determinati sulla seguente scala di giudizi:

GIUDIZIO	COEFF.	DESCRIZIONE DEL GIUDIZIO
Nulla	0,00	Trattazione non valutabile in quanto i concorrenti offrono una prestazione corrispondente al minimo richiesto dal capitolato d'appalto, senza alcuna proposta di miglioramento rispetto a quanto già richiesto, o nel caso in cui i concorrenti non presentano alcuna proposta o nel caso in cui i concorrenti rendano una descrizione vaga e non quantificata.

BANDO DI GARA DI INTERESSE PUBBLICO FINALIZZATO ALLA GESTIONE E LOCAZIONE DEL CENTRO "HUB Innovation Sala Consilina", SITO ALLA LOC. FONTANELLE

Appena Sufficiente	0,20	Trattazione appena sufficiente e/o descrizioni lacunose che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.
Parzialmente Adeguato	0,40	Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici ma comunque relativamente significativi.
Adeguato	0,60	Trattazione completa ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari, in massima parte analitici ma comunque significativi.
Buono	0,80	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.
Ottimo	1,00	Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente. Risulta del tutto aderente alle aspettative della S.A. e alle potenzialità medie dei professionisti di riferimento operanti sul mercato. La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e dovizia di particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità del candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale.

Al fine di non alterare i pesi stabiliti per i vari elementi di valutazione, se nessun concorrente ottiene per il singolo criterio di cui sopra il punteggio pari al peso complessivo assegnato allo stesso, è effettuata la c.d. riparametrazione", assegnando al concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto il massimo punteggio previsto e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

Ne consegue che la riparametrazione dei punteggi sarà eseguita a tutti i livelli di valutazione. Pertanto sarà operata la riparametrazione di ciascuno di essi, assegnando il massimo del punteggio previsto per il singolo criterio alla migliore offerta riferita allo specifico criterio e riparametrando proporzionalmente i punteggi delle altre offerte.

Al termine di dette operazioni, qualora nessuna offerta, a seguito della sommatoria dei punteggi riparametrati dei singoli criteri, abbia conseguito il punteggio massimo previsto per il parametro qualità (punti 80), il punteggio complessivo ottenuto dall'offerta sarà riparametrato con la seguente formula:

$$X = \text{punteggio massimo} \times \text{punteggio considerato} / \text{punteggio migliore offerta}$$

dove:

punteggio massimo = 100
 punteggio migliore offerta = punteggio migliore complessivo dato dalla somma dei singoli criteri riparametrati.

Le proposte contenute nelle dichiarazioni d'offerta sono vincolanti per l'offerente e, in caso di aggiudicazione dell'appalto, verranno a far parte delle prestazioni contrattuali obbligatorie ed eventualmente supportate da specifiche penali.

La loro mancata attuazione costituirà comunque grave inadempimento contrattuale per il cui verificarsi la

BANDO DI GARA DI INTERESSE PUBBLICO FINALIZZATO ALLA GESTIONE E LOCAZIONE DEL CENTRO "HUB Innovation Sala Consilina", SITO ALLA LOC. FONTANELLE

Stazione Appaltante potrà procedere alla risoluzione in danno del contratto d'appalto, salvi i maggiori danni e/o spese.

Tutti i miglioramenti e/o le integrazioni proposte in sede di offerta devono intendersi finite, funzionanti, collaudabili, comprese e remunerate nell'ambito del prezzo offerto senza che, per la loro attuazione, possa essere richiesto alla Stazione Appaltante alcun prezzo o compenso aggiuntivo.

Sono ammissibili punteggi intermedi per meglio graduare le offerte, qualora ritenuto necessario da parte dei Commissari.

Qualora le offerte presentino elementi non direttamente aderenti rispetto ai criteri motivazionali sopra specificati i commissari potranno elaborare delle compensazioni e/o adeguamenti di giudizio ponderando e pesando gli scostamenti rispetto ai criteri standard.

Il calcolo del coefficiente unico da attribuire all'offerta in relazione al criterio/sub-criterio esaminato sarà effettuato determinando la media dei coefficienti espressi da tutti i commissari su ciascun criterio o sub criterio. Si precisa che per offerte non opportunamente quantificate, meramente descrittive, ovvero ritenute a giudizio della commissione non concrete, non programmate e non quantificate potranno non essere valutabili ovvero ottenere punteggio pari a zero.

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il seguente metodo: aggregativo compensatore - secondo quanto indicato nelle linee guida dell'ANAC n. 2/2016, par. VI].

[Metodo aggregativo-compensatore di cui alle linee Guida dell'ANAC n. 2/2016, par. VI, n.1]

Il punteggio è dato dalla seguente formula:

$$P_i = C_{ai} \times P_a + C_{bi} \times P_b + \dots C_{ni} \times P_n$$

dove:

- P_i = punteggio concorrente i
- C_{ai} = coefficiente criterio di valutazione a , del concorrente i
- C_{bi} = coefficiente criterio di valutazione b , del concorrente i
- C_{ni} = coefficiente criterio di valutazione n , del concorrente i
- P_a = peso criterio di valutazione a
- P_b = peso criterio di valutazione b
- P_n = peso criterio di valutazione n

[I riparametrazione] Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato. La c.d. "riparametrazione" si applica ai criteri di natura qualitativa nonché a quei criteri di natura quantitativa, la cui formula non consenta la distribuzione del punteggio massimo. La stazione appaltante procederà ad assegnare al concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto su un singolo criterio il massimo punteggio previsto per lo stesso e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

Si precisa che il meccanismo della riparametrazione, avendo ragione di operare solo se vi è un termine di paragone, in caso di unica offerta, non sarà effettuata venendo attribuiti, da parte della commissione, i punteggi in valore assoluto per ciascun criterio e sub-criterio.

Art. 8 - Aggiudicazione

Il Comune di riserva la facoltà:

- ✓ di procedere all'aggiudicazione, anche in presenza di una sola offerta;
- ✓ di non procedere all'aggiudicazione per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.
- ✓ di richiedere ai partecipanti la presentazione, in caso di assenza, o l'integrazione, se incomplete, delle dichiarazioni o di altro documento richiesto dal presente avviso; gli stessi dovranno essere prodotti entro il termine indicato dalla relativa comunicazione, in ogni caso non inferiore a 10 giorni.

Dopo l'aggiudicazione si procederà con apposito atto all'approvazione dei verbali della Commissione e alla formulazione della graduatoria finale, che sarà pubblicata sul sito del Comune di Sala Consilina.

Ad aggiudicazione definitiva intervenuta, il contratto di locazione, che potrà essere eventualmente oggetto di modificazione/integrazioni di dettaglio, sarà sottoscritto nella forma di scrittura privata soggetta a registrazione.

Le spese di registrazione saranno a carico del locatario.

BANDO DI GARA DI INTERESSE PUBBLICO FINALIZZATO ALLA GESTIONE E LOCAZIONE DEL CENTRO "HUB Innovation Sala Consilina", SITO ALLA LOC. FONTANELLE

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile al concorrente, il Comune si riserva la facoltà di dichiarare decaduto il locatario, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni e di assegnare l'immobile a colui che segue in graduatoria.

Art. 9 – Durata, canone e condizioni di utilizzo

L'immobile come sopra identificato viene concesso in locazione per un periodo di **3 (tre) anni**, a decorrenza dalla data di consegna dell'immobile. **È vietato il tacito rinnovo.**

Restano a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali permessi, concessioni e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso richiesto.

La locazione dell'immobile non costituisce pertanto impegno al rilascio automatico dei suddetti titoli da parte dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti Pubblici.

L'effettuazione di lavori non autorizzati dall'Amministrazione concedente, produrrà ipso jure la risoluzione del contratto di locazione per fatto e colpa del locatario con facoltà per il Comune di richiedere il risarcimento dei danni eventualmente provocati.

Alla scadenza del contratto tutte le addizioni e/o migliorie apportate all'immobile concesso, autorizzate dal Comune, vengono acquisite alla proprietà comunale senza diritto a rimborso o a indennizzo di sorta.

Il locatario è tenuto al versamento di un **canone annuo di locazione pari ad € 3.555,00**, e pertanto un canone mensile pari ad € 296,25, così come scaturito dalla relazione tecnica redatta dall'Area Tecnica - Settore Urbanistica.

Art. 10 - Obblighi del locatario

Il locatario è tenuto ad utilizzare il bene per le finalità che ne hanno determinato l'aggiudicazione, costituendo causa di risoluzione espressa del contratto, l'eventuale uso difforme anche in modo parziale.

Sono a carico del Locatario i seguenti obblighi:

- a) la sottoscrizione del contratto di locazione e il pagamento delle spese inerenti alla registrazione del contratto (marche da bollo e imposta di registro);
- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria come definite dall'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457;
- c) l'obbligo di volturare tutte le utenze (acqua, energia, gas) entro 30 giorni dalla data di consegna dell'immobile;
- d) il pagamento di tutte le utenze;
- e) il pagamento delle spese di gestione;
- f) la stipulazione di idonea polizza assicurativa o al versamento di una cauzione, da effettuarsi presso la tesoreria comunale, per un importo proporzionato alla durata della concessione a garanzia del corretto uso dei locali. Sulla somma assicurata o sulla cauzione il Comune si rivarrà per eventuali danni arrecati ai locali per fatto imputabile ai soggetti fruitori, fermo restando il diritto del Comune al risarcimento dei maggiori danni subiti ed impregiudicata l'azione penale, qualora ne ricorrano i presupposti;
- g) la stipulazione di idonea polizza assicurativa RCT per responsabilità civile da parte di terzi;
- h) il divieto di sub concedere il bene a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto;
- i) a garantire una utilizzazione del bene compatibile con le disposizioni delle normative in vigore in tema di impianti e sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni;
- j) a sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi di funzionari comunali e/o incaricati dal Comune, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- k) a trasmettere al Settore – Area Tecnica, una relazione consuntiva delle attività dell'anno precedente; contenente in particolare il numero e la natura delle attività svolte in favore della collettività;
- l) a restituire l'immobile nella sua integrità salvo il normale deterioramento;
- m) a consentire che al termine della locazione, tutte le addizioni e/o migliorie apportate all'immobile concesso, autorizzate dal Comune, vengano acquisite alla proprietà comunale senza diritto di rimborso o a indennizzo di sorta;
- n) il divieto di sublocare, anche temporaneamente, se non ai fini strettamente legati alle attività di coworking o altre attività inerenti all'oggetto della presente procedura.

Art. 11 - Risoluzione del Contratto

L'inosservanza degli obblighi di cui al punto 10 determina la risoluzione contrattuale. Ricorrendo l'inadempimento il Comune, valutate le circostanze, assegnerà 30 (trenta) giorni al Locatario per adempiere, decorsi infruttuosamente i quali la locazione dell'immobile si intenderà ipso iure risolta. In tutti i casi di cessazione

**BANDO DI GARA DI INTERESSE PUBBLICO FINALIZZATO ALLA GESTIONE E LOCAZIONE DEL CENTRO "HUB Innovation Sala Consilina",
SITO ALLA LOC. FONTANELLE**

del rapporto il Locatario sarà tenuto alla immediata restituzione del bene libero da persone e/o cose, senza che possa vantare pretesa alcuna, a qualsivoglia titolo.

Art. 12 - Recesso

In applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 21 sexies della legge 241/90 e ss.mm.ii., l'Amministrazione si riserva la facoltà di recedere dal contratto prima della naturale scadenza contrattuale per sopravvenute, improrogabili e motivate esigenze di carattere pubblico, previa comunicazione da inviarsi al Locatario con un preavviso non inferiore a mesi 6 (sei).

In tal caso non sarà riconosciuta alcuna indennità al Locatario.

Art. 13 - Compatibilità tra i rapporti formalizzati con altri soggetti sulla base di Proposte spontanee.

Qualora alla scadenza riportata, l'Avviso fosse andato deserto ovvero le Proposte pervenute risultassero irregolari, inammissibili, inadeguate, il Comune di Sala Consilina si riserva di procedere alla stipula del contratto di sponsorizzazione con soggetti terzi in possesso dei requisiti di cui al presente Avviso anche mediante trattativa diretta.

Art. 14 - Trattamento dei dati personali

I dati di cui il Comune di Sala Consilina entrerà in possesso a seguito del presente Avviso saranno trattati nel rispetto delle vigenti disposizioni dettate dal Reg. UE 2016/679 e comunque utilizzati esclusivamente per le finalità legate alla gestione dell'Avviso medesimo.

Ai sensi del Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR), artt. da 16 a 22, e della normativa nazionale, l'interessato può, secondo le modalità e nei limiti previsti dalla vigente normativa, esercitare i seguenti diritti: diritto di rettifica, diritto alla cancellazione, diritto di limitazione del trattamento, diritto di ottenere la notifica dal titolare del trattamento nei casi di rettifica o cancellazione dei dati personali o di cancellazione degli stessi, diritto alla portabilità, diritto di opposizione, diritto di rifiutare il processo automatizzato.

Per esercitare i diritti sopra citati l'interessato dovrà rivolgere apposita richiesta scritta indirizzata al titolare del trattamento dei dati:

- Comune di Sala Consilina - Ufficio Tecnico Comunale - Area Urbanistica.
- Via G. Mezzacapo n. 44, Sala Consilina (SA) - CAP 84036
- Pec: protocollo.salaconsilina@asmepec.it

Art. 15 - Definizione delle controversie

Tutte le controversie che non si siano potute definire con le procedure dell'accordo bonario, saranno attribuite alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale della Campania Sez. di Salerno – Piazzetta S. Tommaso d'Aquino, 3 - 84100 Salerno - ITALIA.

Organismo responsabile delle procedure di ricorso: Tribunale Amministrativo Regionale della Campania Sez. di Salerno.

Presentazione del ricorso: termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando o dalla comunicazione esito di gara per il ricorso al TAR Campania art. 204 D.Lgs. n. 50/2016.

Art. 16 - Pubblicità, Informazioni e chiarimenti

Il presente Avviso e tutti i relativi allegati sono pubblicati sul sito internet del Comune di Sala Consilina, all'indirizzo <https://www.comunesalaconsilina.it/>.

Richieste di informazioni e/o chiarimenti circa il presente avviso, possono essere inviate esclusivamente per iscritto, via PEC all'indirizzo mail protocollo.salaconsilina@asmepec.it, entro 2 giorni antecedenti la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte.

Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimenti presentate con modalità e in termini diversi da quelli sopra indicati.

Le richieste di chiarimenti dovranno indicare il numero di telefono, di fax, l'indirizzo e-mail, l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), nonché il nominativo del soggetto richiedente.

Le risposte ai quesiti ritenute di interesse generale ai fini della presente procedura verranno pubblicate in forma anonima sul sito internet del Comune di Sala Consilina.

**BANDO DI GARA DI INTERESSE PUBBLICO FINALIZZATO ALLA GESTIONE E LOCAZIONE DEL CENTRO "HUB Innovation Sala Consilina",
SITO ALLA LOC. FONTANELLE****Art. 17 - Ulteriori informazioni**

La Stazione Appaltante si riserva di procedere anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida. La Stazione Appaltante si riserva, altresì, di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa. Gli elaborati dell'appalto sono consultabili presso l'ufficio Area Tecnica del Comune di Sala Consilina.

È possibile scaricare tutta la documentazione relativa al servizio di cui in oggetto dal sito ufficiale del Comune di Sala Consilina <https://www.comunesalaconsilina.it/>.

Art. 18 - Norme complementari e finali

Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico e riveste mero carattere di mera manifestazione di interesse non vincolante in alcun modo per il Comune di Sala Consilina, e pertanto l'Avviso pubblico non impegna il Comune di Sala Consilina alla conclusione del relativo procedimento.

La presentazione delle manifestazioni di interesse non comporta alcuna aspettativa per i soggetti Proponenti. Nessun diritto sorge in capo al Proponente per il semplice fatto della presentazione della Proposta neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla manifestazione di interesse esperita.

Si precisa che il Comune di Sala Consilina non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai Proponenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Non saranno ad alcun titolo riconosciuti premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle Proposte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

Le proposte che perverranno non saranno impegnative per il Comune di Sala Consilina, il quale si riserva, a suo insindacabile giudizio:

- ✓ di non selezionare alcuna Proposta, o selezionare la Proposta che riterrà preferibile;
- ✓ disporre l'accettazione definitiva anche in presenza di una sola Proposta regolarmente pervenuta;
- ✓ modificare, sospendere, revocare o annullare il presente Avviso, fino alla pronuncia dell'accettazione definitiva, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- ✓ non procedere ad alcuna accettazione in assenza di Proposte giudicate convenienti, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- ✓ recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento; non stipulare il contratto con nessuno dei Proponenti;
- ✓ procedere a trattativa diretta senza previa pubblicazione di ulteriore Avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento.

L'esito della presente procedura di manifestazione di interesse sarà reso noto nella specifica pagina web del Comune di Sala Consilina: protocollo.salaconsilina@asmepec.it.

Sala Consilina, lì 12 marzo 2024

Il Tecnico Istruttore

F.to. geom. Massimo MARAIA

Il Dirigente Area Tecnica

F.to. ing. Attilio DE NIGRIS