



COMUNE DI ROCCA DI MEZZO

PROVINCIA DI L'AQUILA

Area Tecnica – Servizio Edilizia Privata, Urbanistica e Usi Civici

Piazza dell'Oratorio n° 1 – 67048 Rocca di Mezzo (AQ)

Tel. 0862-911221** Fax 0862-917364

Avviso per la concessione della gestione della struttura commerciale (negozi) sita nella Fraz. di Rovere di proprietà comunale

Approvato con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica – Servizio Edilizia Privata, Urbanistica e Usi Civici n. 498 del 06/07/2026

1. STAZIONE APPALTANTE

Comune di Rocca di Mezzo (Aq) con sede legale provvisoria in Via delle Cese n° 1 – 67048 Rocca di Mezzo (AQ) - Tel. 0862-911221 ** Fax 0862-917364

E-mail: protocollo.roccadimezzo.aq@legalmail.it

SITO Web www.comune.roccadimezzo.aq.it

2. SERVIZIO RESPONSABILE

Area Tecnica – Servizio Edilizia Privata, Urbanistica e Usi Civici

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Aggiudicazione con criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'appalto si configura come un appalto di servizi. L'amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio e con provvedimento motivato, di non procedere all'aggiudicazione della gara di appalto.

3. OBBLIGHI AMMINISTRATIVI

È esclusa la sub-concessione.

Tutti gli oneri, dopo la consegna della struttura, connessi alla gestione saranno a carico dell'affidatario. A titolo esemplificativo si elencano i seguenti:

- a) spese per l'acquisto di attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività, spese per le utenze (comprese le attivazioni e volture di quelle esistenti) (servizi idrici, energia elettrica, gas, telefono ecc.);
- b) tasse e imposte derivanti dalla gestione della struttura commerciale e connesse all'esercizio dell'attività;

- c) spese generali per la conduzione delle strutture con pulizia generale delle stesse, disinfestazioni, disinfezioni periodiche delle aree di pertinenza ecc.;
- d) spese di custodia e vigilanza delle aree di pertinenza e della struttura commerciale;
- e) l'acquisto, la corretta conservazione e l'integrazione del materiale occorrente per interventi di pronto soccorso;
- f) la manutenzione ordinaria delle strutture oggetto della concessione ai fini di garantirne il funzionamento e la conservazione. A titolo esemplificativo si specifica che per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture e quelli necessari a mantenere in efficienza gli impianti esistenti (elettrico, idraulico, termico, antincendio, edili ecc.) nonché la cura del verde, degli spazi liberi, delle attrezzature, delle infrastrutture a rete e degli altri beni costituenti la struttura in questione, la comunicazione del responsabile di centrale per quanto riguarda la centrale termica, la realizzazione degli adempimenti in materia di sicurezza con comunicazione del relativo responsabile e le verifiche periodiche degli impianti e delle attrezzature;

In caso di interventi migliorativi, come le opere e le modifiche necessarie per rinnovare parti anche strutturali della struttura commerciale e dei relativi beni e pertinenze, nonché per rinnovare e integrare i servizi esistenti quali ad esempio quelli igienico – sanitari e tecnologici e le relative reti di adduzione dell'acqua e di smaltimento reflui nonché gli impianti elettrici nel loro complesso, sono a carico dell'affidatario.

L'affidatario non potrà eseguire o comunque procedere a modifiche, trasformazioni, migliorie e addizioni della struttura commerciale senza formale assenso ed autorizzazione del Comune. Tali opere potranno essere autorizzate qualora i relativi oneri siano a carico dell'affidatario ed a condizione che la proprietà delle stesse sia trasferita al Comune alla scadenza di affidamento in gestione della struttura.

A decorrere dalla data di consegna della struttura tutte le utenze ed i contratti di somministrazione afferenti la gestione della struttura stessa dovranno essere intestati al nuovo affidatario.

È vietato servirsi dei locali, oggetto dell'avviso per usi diversi da quelli indicati.

Sono a carico dell'affidatario tutte le spese e quanto altro necessario per le attività di ristorazione, vulture di allaccio ENEL, di riscaldamento, acqua, gas G.P.L., tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani nonché eventuali allacci di avviamento.

L'affidatario è responsabile in via esclusiva per infortuni e danni subiti da terzi e di danni provocati a cose, che possano derivare dall'attività svolta nell'ambito della concessione di che trattasi, sollevando il Comune di Rocca di Mezzo da ogni e qualsiasi addebito. L'affidatario dovrà stipulare idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi, con copertura per tutta la durata del rapporto concessorio e salvo il diritto del Comune di Rocca di Mezzo al risarcimento dei danni patiti.

L'affidatario assume di fronte al Comune di Rocca di Mezzo, la piena responsabilità di tutti i danni arrecati alle strutture e alle pertinenze, anche da terzi, nel corso della gestione e si obbliga a rispondere di detti danni e ad eseguire a proprie spese e cure, salvo rivalsa, i lavori di ripristino.

In caso di ripetute o gravi mancanze da parte della società aggiudicataria nella conduzione della gestione dell'immobile in questione, il Comune potrà, a suo insindacabile giudizio, risolvere in ogni tempo il rapporto concessorio previo avviso scritto.

L'affidatario è tenuto, preferibilmente, a tenere aperte e funzionante le strutture 365 giorni l'anno.

All'affidatario è fatto obbligo di munirsi di tutti gli atti abilitativi, successivi all'agibilità fornita dal Comune, necessari per poter svolgere le attività oggetto del presente avviso e dovrà essere in possesso dei requisiti professionali e morali richiesti dalla normativa vigente. Il corrispettivo a favore dell'aggiudicatario sarà costituito esclusivamente dal diritto di gestire la struttura senza alcun intervento del Comune per il riequilibrio finanziario della gestione.

5. LINGUA

Le offerte devono essere redatte nella lingua Italiana

6. DENOMINAZIONE APPALTO

Concessione della gestione della struttura commerciale sita nella Fraz. di Rovere Via Giovanni Milanetti

LUOGO

Località: Via Giovanni Milanetti Fraz. Rovere - Rocca di Mezzo (AQ)

7. DURATA

Nove (9) anni a decorrere dalla data della determina di aggiudicazione della concessione in gestione della struttura

8. IMPORTO CANONE

Canone posto a base di gara, per il periodo di concessione è fissato in € 3.000,00 (tre mila/00) annui IVA esclusa;

Il Canone sopra determinato, aumentato della percentuale in aumento offerta in sede di gara, dovrà essere corrisposto dal conduttore in quattro rate di uguale importo anticipate, una alla stipula del contratto di concessione in gestione della struttura e le altre entro il 10 dicembre di ogni anno adeguate all'indice ISTAT.

10. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

10.1) Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti che operino, secondo quanto risulta dal proprio atto costitutivo e dall'iscrizione a specifici registri, nel settore oggetto del presente appalto: Ditte, Società, Cooperative, concorrenti di cui all'art.65 DLgs 36/2023, costituiti da

3

Comune di Rocca di Mezzo (Aq) - Piazza dell'Oratorio n° 1 – 67048 Rocca di Mezzo (AQ)

Tel. 0862-911221** Fax 0862-917364

Web: www.comune.roccadimezzo.aq.it

Cod. Fiscale 80005730660 - P.I.00301400669

imprese singole, riunite o consorziate, ovvero che intendano riunirsi o consorziarsi. Ai sensi del DLgs 36/2023, è vietata la contemporanea partecipazione alla gara del consorzio stabile o del consorzio e dei consorziati per i quali il consorzio concorre. Ai sensi, del DLgs 36/2023, è vietata la partecipazione a più di un consorzio stabile.

10.2) I locali saranno ceduti in concessione nello stato di fatto in cui si trovano,). Il tutto per una superficie adibita a Negozio per mq 61,07 ed accessori (magazzino, deposito e servizi igienici) di mq. 55,66.

10.3) L'aggiudicatario della concessione dovrà esercitare in detti locali esclusivamente le attività descritte di cui sopra, previa acquisizione delle autorizzazioni di settore secondo le procedure di legge.

11. PLICO GENERALE E DOCUMENTAZIONE

Il plico contenente l'offerta e la documentazione indicata nei paragrafi seguenti deve pervenire, entro il termine perentorio del **28 luglio 2026 entro le ore 12,00** a mezzo pec protocollo.roccadimezzo.aq@legalmail.it. **non è ammessa la consegna a mano del plico**. Ai fini del rispetto del detto termine perentorio, faranno fede esclusivamente la data e l'ora di arrivo alla PEC della stazione appaltante.

Il plico deve essere in formato ZIP – oltre all'intestazione del mittente – l'oggetto **“Gara per la concessione della gestione della struttura commerciale sita nella Frazione di Rovere di proprietà comunale”**. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il file ZIP deve contenere al suo interno **n. 3 (tre) cartelle in formato ZIP**, recanti rispettivamente la **dicitura**:

Cartella “A” – “Documentazione” che deve contenere al suo interno i documenti di cui ai successivi punti.

Cartella “B” – “Offerta Tecnica” che deve contenere al suo interno quanto previsto ai successivi punti.

Cartella “C” – “Offerta Economica” che deve contenere al suo interno l'Offerta economica.

11.1 _ Cartella “A” - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione deve essere prodotta in bollo di € 16,00 e sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente e redatta preferibilmente sul **“Modello A – Istanza”**. La domanda, con allegata copia del documento di identità del dichiarante, contiene la dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante:

a) i dati del concorrente, la composizione degli organi tecnici, di gestione e di rappresentanza, ivi comprese le generalità dei soggetti indicati all'art.103 del D. Lgs.

36/2023 anche se cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara¹;

b) la modalità di partecipazione alla gara come operatore singolo o la composizione del raggruppamento, consorzio ed in caso di consorzi i consorziati per i quali il consorzio concorre;

c) che il concorrente, ai sensi del D. Lgs. 36/2023, per tutte le comunicazioni della stazione appaltante in fase di gara o di eventuale esecuzione del contratto, autorizza ed elegge domicilio presso l'indirizzo postale, il numero di fax e l'indirizzo di posta elettronica certificata indicati nelle proprie dichiarazioni, riconoscendo l'efficacia delle comunicazioni trasmesse soltanto per posta o soltanto per fax o soltanto per posta elettronica certificata. Laddove nei modelli, nella carta intestata, nelle buste, o in altro documento, siano stati indicati più indirizzi o più numeri di fax o più indirizzi di posta elettronica certificata diversi tra loro, il concorrente elegge domicilio in ciascuno di questi riconoscendo l'efficacia della comunicazione inoltrata ad un solo recapito;

d) l'insussistenza delle cause di esclusione previste dall'art.10 D. Lgs. 36/2023;

e) l'insussistenza delle cause di esclusione previste da ulteriori norme di legge, tra le quali:

1) soggetti a cui è stata comminata l'esclusione dalle gare per due anni, per gravi comportamenti discriminatori (per motivi razziali, etnici, nazionali o religiosi) ai sensi dell'art.44 del D. Lgs. 25 luglio 1998, n.286 ("Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero");

2) soggetti che si avvalgono dei piani individuali di emersione ai sensi dell'art.1-bis, comma 14, della L.18 Ottobre 2001, n.383;

3) soggetti cui è stata comminata l'esclusione dalle gare fino a due anni, per gravi comportamenti discriminatori nell'accesso al lavoro, ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 11 Aprile 2006 n.168 ("Codice delle pari opportunità tra uomo e donna");

4) soggetti cui è stata comminata l'esclusione dalle gare fino a cinque anni per violazione dell'obbligo di applicare o far applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro della categoria e della zona ai sensi della L. 20 Maggio 1970 n.300 (Norme sulla tutela della libertà e dignità dei lavoratori, della libertà sindacale e dell'attività sindacale nei luoghi di lavoro e norme sul collocamento"); art. 5, comma 2, lett. c), l.15 dicembre 1990, n. 386 ("Nuova disciplina sanzionatoria degli assegni bancari");

f) l'indicazione di eventuali condanne anche con il beneficio della non menzione nel casellario giudiziale riportate dal dichiarante ai sensi d.lgs. 36/2023².

g) di non trovarsi in alcuna situazione di controllo ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile con alcun soggetto e di aver formulato l'offerta autonomamente;

oppure

¹ Nel caso di società con due soli soci i quali siano in possesso, ciascuno, del 50% della partecipazione azionaria, le dichiarazioni previste dal Codice devono essere rese da entrambi i suddetti soci da indicarsi anche nella dichiarazione. Devono essere indicati anche i soggetti che siano comunque titolari di poteri gestori generali e continuativi ricavabili dalla procura.

² Devono essere indicate tutte le condanne penali riportate dai soggetti indicati, ivi comprese quelle per le quali abbiano beneficiato della non menzione, con esclusione delle condanne per reati depenalizzati ovvero dichiarati estinti dopo la condanna stessa, condanne revocate e quelle per le quali è intervenuta la riabilitazione.

- di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto al concorrente, in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato autonomamente;
oppure
- di essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto al concorrente, in situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;
- h)** il possesso dei requisiti di ordine speciale prescritti dall'avviso di gara anche mediante il ricorso all'istituto dell'avvalimento ai sensi dell'art. 104 del d.lgs. 36/2023 indicando l'impresa ausiliaria;
- i)** di mantenere ferma l'offerta valida per 180 giorni dalla sua formulazione;
- l)** in caso di raggruppamenti, consorzi ordinari non ancora costituiti, l'impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al concorrente designato come capogruppo;
- m)** di accettare le clausole dell'avviso;
- n)** di aver ricevuto l'informativa e di autorizzare la stazione appaltante al trattamento dei dati personali ai fini dell'espletamento della gara e dell'esecuzione del contratto ai sensi del d.lgs. 196 del 2003.

11.2_ Dichiarazioni dei soggetti

Singole dichiarazioni rese personalmente dai soggetti di cui al Titolo IV del d.lgs. 36/2023, nominativamente indicati nella domanda di cui al **punto 11.1**, sottoscritte dagli stessi e redatte distintamente sul "**Modello A**". La singola dichiarazione, con allegata copia del documento di identità del dichiarante, contiene l'attestazione circa l'insussistenza delle clausole di esclusione e l'indicazione delle eventuali condanne secondo quanto previsto al **punto 11.1**.

11.3_ Dichiarazioni in sostituzione dei soggetti cessati nell'ultimo anno

La singola dichiarazione di cui al **punto 11.2**, in alternativa al soggetto cessato nell'ultimo anno secondo quanto previsto dal D.lgs. 36/2023 e nominativamente indicato nella domanda di cui al **punto 11.1**, può essere sostituita con l'attestazione del legale rappresentante del concorrente in presenza delle seguenti circostanze e per quanto a "propria conoscenza":

- 1) decesso;
- 2) ottenimento della dichiarazione eccessivamente gravoso per specifici motivi da indicare;
- 3) irreperibilità del soggetto specificandone i motivi;
- 4) immotivato rifiuto del soggetto indicando le circostanze in cui questo si è manifestato.

Qualora sussistano condanne che incidono sulla moralità professionale il dichiarante deve indicare gli atti che hanno portato ad una completa ed effettiva dissociazione dal soggetto cessato.

11.4. Dichiarazione per i raggruppamenti

Per i raggruppamenti temporanei di imprese, consorzi ordinari di concorrenti di cui al D.lgs. 36/2023:

- a) la domanda di cui al **punto 11.1** deve essere prodotta e sottoscritta da ciascun concorrente che costituisce o costituirà il raggruppamento, il consorzio e contenere ciascuna la medesima indicazione circa la composizione dello stesso e la ripartizione percentuale di esecuzione del servizio;

- b) le dichiarazioni di cui ai punti **11.2** (ed eventualmente **11.3**) devono essere prodotte e sottoscritte e distintamente per tutti i soggetti, indicati nel modello di dichiarazione di cui al **punto 11.1**;
- c) per i raggruppamenti già costituiti, deve essere allegato il **mandato collettivo irrevocabile** con rappresentanza conferita alla capogruppo con atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- d) per i consorzi già costituiti, devono essere allegati **l'atto costitutivo e lo statuto**, dai quali dovrà risultare, tra l'altro, l'assunzione di responsabilità solidale del consorzio e di tutti i consorziati nei confronti della stazione appaltante.

11.5. Consorzi

11.5.1 Dichiarazioni dei consorziati

Per i consorzi (ivi compresi i consorzi di cooperative sociali ai sensi degli artt. 8 della legge n. 381 del 1991 e 27 del D.lgs. C.P.S. n. 1577 del 1947) e c) del D.lgs. 36/2023, oltre alla dichiarazione di cui al precedente **punto 11.1**, sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio, devono essere prodotte:

- a) la dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445 del 2000 dal legale rappresentante del consorzio o dei consorziati per il quale il consorzio concorre, e corredata da copia fotostatica di documento di identità del sottoscrittore, attestante quanto previsto al **punto 11.1 lett. a), c), d), e), f), g)**;
- b) le dichiarazioni di cui ai **punti 11.2** sottoscritte direttamente e distintamente per tutti i soggetti, indicati nel modello di dichiarazione di cui alla precedente **lett. a)**.

11.5.2. Requisiti dei consorzi

I consorzi (ivi compresi i consorzi di cooperative sociali ai sensi degli artt. 8 della legge n. 381 del 1991 e 27 del D.lgs. C.P.S. n. 1577 del 1947) comprovano il possesso dei requisiti di idoneità tecnica e finanziaria. Tali requisiti devono pertanto essere posseduti e dichiarati dal consorzio stesso, salvo che:

- a) per i requisiti relativi alla disponibilità delle attrezzature e dei mezzi d'opera, nonché all'organico medio annuo, che sono computati cumulativamente in capo al consorzio ancorchè possedute dalle singole imprese consorziate;
- b) per i requisiti di idoneità tecnica e finanziaria oggetto di avvalimento ai sensi dell'art.104 del D.lgs. 36/2023 secondo quanto previsto dal **punto 11.9**;

11.5.3. Requisiti dei consorzi stabili

I consorzi stabili comprovano il possesso dei requisiti di idoneità tecnica e finanziaria, fermo restando il possesso da parte di un consorziato per il quale il consorzio concorre di almeno il 40% dei requisiti richiesti dal bando ed il possesso della restante percentuale cumulativamente dagli altri consorziati per i quali il consorzio concorre nella misura minima del 10%.

11.6. Avvalimento ai sensi dell'art. 104 del D.lgs. 36/2023

In caso di ricorso all'istituto dell'avvalimento, deve essere prodotta tutta la documentazione di cui all'art. 104 del D.lgs. 36/2023, ivi compresa la dichiarazione di cui al **punto 11.2**. (ed eventualmente 4.3) da parte dei soggetti di cui al D.lgs. 36/2023, indicati dai legali rappresentanti del concorrente e dell'impresa ausiliaria.

La domanda resa dal concorrente ai sensi **punto 11.1.** deve specificare l'intenzione di comprovare il possesso dei requisiti di ordine speciale mediante avvalimento indicando l'impresa ausiliaria.

La dichiarazione di cui all'art. 104, del D.lgs. 36/2023, è sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa ausiliaria e corredata del documento di identità di quest'ultimo.

Il contratto di avvalimento di cui all'art. 104, del D.lgs. 36/2023, in virtù del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata dell'appalto, deve essere prodotto in originale o copia autentica e deve riportare in modo compiuto, esplicito ed esauriente: a) oggetto: le risorse e i mezzi prestati in modo determinato e specifico; b) durata; c) ogni altro utile elemento ai fini dell'avvalimento.

CARTELLA “B” - CONTENENTE L’OFFERTA TECNICA

La cartella deve contenere il progetto della gestione. Il progetto dovrà contenere la documentazione e/o autocertificazione includendo tutti gli elementi utili per l'attribuzione del punteggio secondo i criteri stabiliti al successivo **punto 12.**

Nella cartella non dovranno essere contenuti riferimenti economici o altri elementi che possono comportare la violazione del principio della segretezza dell'offerta economica ai sensi del D.lgs. 36/2023. Il progetto del servizio deve essere sottoscritto dal concorrente. In caso di raggruppamenti, consorzi non ancora costituiti il progetto del servizio deve essere sottoscritto da tutti i soggetti che formeranno il raggruppamento, il consorzio.

CARTELLA “C” - CONTENENTE L’OFFERTA ECONOMICA

La cartella deve contenere l'**offerta economica** redatta sul “**Modello B – Offerta economica**” nel quale l'**Impresa deve** indicare il **Prezzo totale per le 9 annualità netto offerto per il canone** (in cifre e in lettere) sulla scorta del quale sarà attribuito il punteggio all'offerta economica indicando il rialzo percentuale offerto (in cifre e in lettere). In caso di discordanza tra il rialzo indicato in cifre ed il rialzo indicato in lettere prevarrà l'indicazione in lettere.

Il rialzo offerto potrà essere espresso con un numero massimo di due decimali. Qualora gli stessi fossero in numero maggiore si procederà ad arrotondare per eccesso o per difetto al 2° decimale.

Non sono ammesse offerte contenenti un ribasso uguale a 0 (zero) o in diminuzione.

L'offerta economica deve essere sottoscritta dal concorrente. In caso di raggruppamenti, consorzi non ancora costituiti, l'offerta economica deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che formeranno il raggruppamento, il consorzio

12. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i.. L'aggiudicazione potrà essere effettuata anche in presenza di una sola offerta, purché valida, se ritenuta conveniente. Ai fini della valutazione dell'offerta verranno considerati i seguenti elementi ai quali verrà attribuito il punteggio massimo come segue:

A) OFFERTA – PARTE TECNICO QUALITATIVA _ Fino a un massimo di 70 punti

B) OFFERTA – PARTE ECONOMICA _ Fino a un massimo di 30 punti

A) OFFERTA – PARTE TECNICO QUALITATIVA

La qualità dell'offerta concerne la componente tecnico progettuale. Il punteggio massimo attribuibile è di **70** tenendo conto dei seguenti indicatori:

Indicatori della qualità dell'offerta.

Criteria	Elementi di valutazione	Punti max
1	Qualità del servizio	
1.1	Giorni di chiusura settimanale	
	1 gg	25
	2 gg	12
	3 gg	5
1.2	>3 gg	0
	Giovane imprenditore inferiore a 30 anni	23
	Imprenditore tra 31 e 40 anni	12
	Imprenditore tra 11 e 00 anni	8
1.3	Tipologia dell'attività che si intende realizzare (<i>Valorizzazione dei prodotti locali, filiera corta, Km zero, ecc.</i>) e capacità di attivare forme di sinergia tra le diverse realtà commerciali ed associative (<i>allegare ogni documentazione comprovante esperienze professionali strettamente legate alle attività del settore</i>)	10
	TOTALE CRITERIO	58
2	Qualità estetico funzionale degli interventi da realizzare con particolare riferimento all'attinenza del contesto storico-artistico	
2.1	Progetto di arredo	12
	TOTALE CRITERIO	12
	PUNTEGGIO TOTALE	70

Il metodo di calcolo per l'attribuzione dei punteggi qualitativi è effettuato come indicato in seguito. Punteggio finale qualitativo di ciascuna offerta è dato dalla sommatoria dei punteggi medi ottenuti per singolo requisito/elemento valutativo.

Ogni commissario attribuisce il proprio coefficiente di valutazione ai requisiti 1.3 e 2.2 per la valutazione degli elementi qualitativi sulla base della seguente scala di valutazione:

Indicatori per l'attribuzione del punteggio	Giudizio	Coefficiente
Questa valutazione si applica quando il servizio o il progetto proposto supera ampiamente le attese della Stazione Appaltante ovvero rileva una qualità eccezionalmente elevata	Ottimo	0,76 – 1,00
Questa valutazione si applica quando il servizio o il progetto proposto risponde ad una condizione più che adeguata rispetto a quella richiesta dalla Stazione Appaltante ovvero presenta una più che soddisfacente rispondenza alle aspettative della Stazione Appaltante	Buono	0,51 – 0,75
Questa valutazione si applica quando il servizio o il progetto proposto risponde ad una condizione minima richiesta dalla Stazione Appaltante ovvero presenta una soddisfacente rispondenza alle aspettative della Stazione Appaltante	Sufficiente	0,26 – 0,50
Questa valutazione si applica quando il servizio o il progetto proposto risponde ad una condizione al di sotto del minimo richiesto dalla Stazione Appaltante ovvero presenta una scarsa rispondenza alle aspettative della Stazione Appaltante	Non pienamente sufficiente	0,01 – 0,25
Questa valutazione si applica quando il servizio o il progetto proposto è inadeguato rispetto a quanto richiesto dalla Stazione Appaltante ovvero presenta una non rispondenza alle aspettative della Stazione Appaltante. Questa valutazione si applica anche nel caso di assenza di elementi o di elementi certi per la determinazione del punteggio	Inadeguato	0,00

B) Offerta Parte Economica

All'offerta con prezzo più alto espresso in valore assoluto saranno attribuiti **Punti 30**.

Alle rimanenti offerte si assegnerà il punteggio attraverso l'utilizzo della seguente formula:

$$P. = (a \times 30) / b$$

Dove:

P = punteggio assegnato

a = canone offerto

b = canone offerto più alto

30 = punteggio massimo attribuibile all'elemento "Offerta economica – canone"

13. TERMINI

13.1) Termine ultimo per la presentazione delle offerte: il giorno 28 luglio 2026 entro le ore 12,00 esclusivamente a mezzo PEC protocollo.roccadimezzo.aq@legalmail.it ;

13.2) Data di apertura delle offerte in seduta pubblica e persone ammesse: Le cartelle contenenti la documentazione saranno aperte il giorno **29/07/2026 alle ore 12:00** presso il Comune

di Rocca di Mezzo. Saranno ammessi ad assistere all'apertura i legali rappresentanti delle imprese che hanno presentato offerta ovvero i soggetti muniti di specifica delega conferita da parte degli stessi.

13.3) Periodo di tempo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta: 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione della stessa

14. COMMISSIONE

La selezione del gestore sarà effettuata dalla Commissione di gara e sarà formata dal Responsabile del Procedimento, che la presiede e da due componenti, individuati tra il personale della Stazione Appaltante. I lavori della Commissione saranno registrati in verbali redatti da uno dei componenti della commissione stessa con funzione di segretario. I verbali sottoscritti per approvazione dai componenti della Commissione dovranno contenere i motivi di esclusione dei concorrenti e i motivi dell'aggiudicazione. Essa potrà richiedere per il tramite del Responsabile del Procedimento eventuali chiarimenti che dovranno pervenire entro i termini e con le modalità individuate nella relativa richiesta. La Commissione procederà pubblicamente all'apertura dei plichi pervenuti nei termini indicati. Non si darà corso all'apertura dei plichi che non risultino pervenuti entro il termine sopra stabilito.

15. APERTURA DELLE CARTELLE E VERIFICHE DI LEGGE

Presso la sede, nel giorno e ora indicati nel bando, il RUP in seduta pubblica, procederà:

- a) all'apertura delle cartelle tempestivamente pervenute amministrativa e offerta tecnica;
- b) all'esame della documentazione;
- c) all'eventuale esclusione dei concorrenti in conformità alla legislazione vigente;

In seduta pubblica, il RUP:

- 1) procede all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche;
- 2) dà lettura dei rialzi espressi in lettere;

Nelle sedute pubbliche si procederà a verbalizzare unicamente le dichiarazioni rese dai legali rappresentanti dei concorrenti ovvero dai soggetti muniti di idonea delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti recante il documento di identità del delegante.

16. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULA DEL CONTRATTO

16.1. Verifiche ex art. 99

Ai sensi dell'art. 99, del D.lgs. 36/2023 la stazione appaltante procederà alle verifiche in ordine al possesso dei requisiti di ordine speciale nei confronti dell'aggiudicatario e del concorrente che segue in graduatoria.

16.2. stipula del contratto

Divenuta efficace l'aggiudicazione per l'esito positivo delle verifiche di legge e decorso il termine di **trentacinque giorni** dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione, si procederà alla stipula del contratto.

La stipula del contratto è subordinata:

- a) alla produzione delle polizze assicurative;
- b) alla consegna del Documento di Valutazione dei Rischi ai sensi del D.lgs. 81 del 2008 recante data certa e l'indicazione della nomina dell'RSPP, del Medico competente e del Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza;
- c) agli ulteriori adempimenti previsti dalla normativa vigente.

Qualora l'Impresa non si presenti per due volte consecutive alla stipula del contratto in seguito a formale richiesta, la stazione appaltante procederà alla revoca dell'aggiudicazione definitiva ed all'incameramento della garanzia provvisoria.

17. AFFIDAMENTO E CONSEGNA DELLA STRUTTURA

La consegna delle strutture oggetto di concessione del presente avviso, avverrà a conclusione della gara.

18. AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

Tutte le autorizzazioni, successive alla consegna della struttura, dirette, aggiuntive, complementari o funzionali alla ricettività sono costituite in capo al gestore per il periodo di affidamento. L'affidatario ha facoltà, con l'autorizzazione del Comune, di impostare tipologie complementari o integrative di utilizzo turistico -ricettivo della struttura, purché compatibili con le caratteristiche dei beni concessi e con la vocazione turistica del sito. Il Comune può, in ogni caso negare tali autorizzazioni.

19. CONTROLLI, VIGILANZA E RENDICONTAZIONE.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare periodici o saltuari controlli per verificare il completo rispetto di tutte le norme contenute in questo Avviso, nonché di tutti gli impegni ed obblighi assunti e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici comunali i quali avranno pertanto facoltà di libero accesso alla struttura commerciale in qualsiasi momento.

Il Comune vigilerà, attraverso i propri uffici, affinché la gestione della struttura sia svolta correttamente e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al presente Avviso, senza con ciò escludere la responsabilità dell'affidatario circa il funzionamento ed il perfetto stato d'uso dell'immobile, accessori e servizi.

I dipendenti comunali incaricati della vigilanza avranno facoltà di visitare i locali, gli spazi e le attrezzature, mentre l'affidatario dovrà fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi occorrenti a tale scopo.

L'affidatario è tenuto a produrre al Comune di Rocca di Mezzo, entro il 31 Gennaio di ogni *anno, la seguente documentazione:

- a) rendiconto delle spese di investimento, di adeguamento e di miglioramento sostenute nell'anno in corso;

- b) relazione circa gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati e le verifiche periodiche effettuate nell'anno in corso;
- c) relazione sull'attività svolta con particolare riferimento agli arrivi e alle presenze della struttura commerciale con scomposizione di tali dati tra italiani e stranieri (con indicazione percentuale del paese di provenienza).

20. PENALITÀ.

Nel caso in cui i servizi di cui al presente avviso, per qualsiasi ragione imputabile all'affidatario, siano interrotti, ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole di cui al presente avviso, ovvero si svolgano in modo difforme da quanto previsto nel programma annuale di gestione, sarà applicata una penale da un minimo di €50,00 (cinquanta/00) ad un massimo di € 1.000,00 (mille/00) in ragione della gravità dell'inadempimento, salvo la facoltà di risolvere il rapporto contrattuale.

Il funzionamento della struttura, oggetto della concessione in gestione, di cui al presente avviso, si configura come unico servizio, pertanto, la parziale non operatività del servizio (ristorazione) determina la revoca della concessione ipso iure.

Qualora nei periodi di apertura programmati il complesso risultasse inagibile, anche parzialmente, per qualsiasi causa imputabile al gestore, fatti salvi i casi di forza maggiore, verrà applicata una penale giornaliera di € 50,00 (cinquanta/00).

21. ULTERIORI INFORMAZIONI O CHIARIMENTI

21.1. Sopralluogo (obbligatorio)

I concorrenti devono effettuare il sopralluogo presentandosi presso gli uffici della stazione appaltante, previo appuntamento. Qualora al sopralluogo non si presenti il legale rappresentante del concorrente, i soggetti delegati (massimo due per ogni concorrente) dovranno:

- > dichiarare di essere dipendenti del concorrente;
- > dichiarare di essere muniti di delega sottoscritta da parte del legale rappresentante del concorrente corredata dal documento di identità di quest'ultimo.

La delega plurima ad un medesimo soggetto da parte di più concorrenti è ammessa, purché appartenenti al medesimo raggruppamento, consorzio ordinario.

21.2. Comunicazioni

Tutte le comunicazioni inerenti la procedura in oggetto saranno effettuate dall'Amministrazione via PEC. A tal fine il concorrente dovrà obbligatoriamente indicare, nel Modulo A allegato all'offerta, oltre al domicilio eletto, **la posta elettronica certificata (PEC), alla quale acconsente che siano inoltrate le comunicazioni.** In caso di indicazione di più indirizzi per le comunicazioni, la Stazione appaltante si riserva a suo insindacabile giudizio di scegliere il mezzo di comunicazione più idoneo. È obbligo del concorrente comunicare tempestivamente all'Amministrazione via PEC ogni variazione sopravvenuta nel corso della procedura di gara circa l'indirizzo cui ricevere le comunicazioni, già indicato nel modulo A.

21.3 Rettifiche, integrazioni e chiarimenti

Eventuali rettifiche, integrazioni e chiarimenti agli atti di gara saranno pubblicate sul profilo del committente (sito internet) della stazione appaltante indicato nel bando di gara.

21.4. Accesso agli Atti del Procedimento

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura è disciplinato dalla legge n° 241/1990 e successive modificazioni. In particolare si dà atto che: l'accesso informale è consentito entro dieci giorni dall'invio della comunicazione dei provvedimenti prevista dal Codice dei Contratti, salvi i provvedimenti di esclusione o differimento dell'accesso adottati ai sensi del Codice.

21.5. Disposizioni finali

Si specifica che la presente procedura si fonda sugli atti di programmazione dei servizi in vigore alla data di pubblicazione del bando. Ove prima della stipulazione del contratto gli atti di programmazione dovessero prevedere nuovi o diversi servizi e comunque per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune di Rocca di Mezzo si riserva di revocare il bando e tutti gli atti della procedura fino a quel momento intercorsi, senza che i partecipanti possano accampare nessuna pretesa a indennizzi, risarcimenti, perfezionamento del contratto. In ogni caso la stazione appaltante si riserva di differire il termine per l'affidamento del servizio nei limiti di un anno rispetto alle date previste.

22. PUBBLICAZIONE DOCUMENTI

I documenti del presente Avviso e di tutta la documentazione di gara (Modello *A Istanza*, Modello *B Offerta economica*) sono pubblicati sul sito del Comune di Rocca di Mezzo: www.comune.roccadimezzo.aq.it

23. RICORSI

Organismo responsabile delle procedure di ricorso: TAR Abruzzo - Sede di L'Aquila

24. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Responsabile dell'Area Tecnica Servizi Edilizia Privata, Urbanistica, Sisma e Usi Civici, Geom. Maurizio Blair, contattabile al seguente numero telefonico diretto 0862-911226 dalle ore 10.00 alle 12.00 nei giorni lunedì e mercoledì e-mail lavoripubblici@comune.roccadimezzo.aq.it

Rocca di Mezzo, lì 06/07/2026

IL RUP
f.to Geom. Maurizio Blair