



# Comune di Nole

Città Metropolitana di Torino

Via Devesi 14 – Cap 10076 – Tel. 011 9299711 – Fax. 011 9296129 – C.F. - P.IVA 01282670015  
[www.comune.nole.to.it](http://www.comune.nole.to.it) e-mail [info@comune.nole.to.it](mailto:info@comune.nole.to.it)

## ALLEGATO A1

Prot. n. ....../.....

Nole, lì ...../...../.....

### AVVISO PUBBLICO PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE VENTICINQUENNALE SU UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA VOLONTARI DEL SANGUE 4

Si rende noto che il Comune di Nole, in esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 29/11/2022 e della determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 958/634 del 03/10/2024 intende concedere il diritto di superficie venticinquennale sull'area classificata dal vigente P.R.G.C. come "Ss5" - "Area per Verde Servizi Attrezzature" sita in Via Volontari del Sangue 4, secondo le indicazioni e le modalità di seguito esplicitate e con la finalità di valorizzare e riqualificare l'impianto sportivo esistente anche mediante la realizzazione di ulteriori impianti sportivi.

#### Art. 1 – ENTE PROCEDENTE E RUP

Il Comune di Nole con sede in via Devesi 14 - 10076 (TO) - P.IVA/C.F. 01282670015 Tel: (+39) 011.9299711 - email: [info@comune.nole.to.it](mailto:info@comune.nole.to.it) - PEC: [comune.nole.to@legalmail.it](mailto:comune.nole.to@legalmail.it)  
Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile dell'Area Tecnica arch. Fabrizio Rocchietti, indirizzo mail: [uff.tecnico@comune.nole.to.it](mailto:uff.tecnico@comune.nole.to.it).

La documentazione di gara comprende, oltre al presente Avviso:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) Perizia tecnico estimativa del diritto di superficie | - (allegato A2) |
| b) Elaborati grafici dell'immobile                      | - (allegato A3) |
| c) Modello di partecipazione                            | - (allegato A4) |
| d) Modello offerta economica - MOE                      | - (allegato A5) |
| e) Schema di contratto                                  | - (allegato A6) |
| f) Richiesta di sopralluogo                             | - (allegato A7) |
| g) Attestazione di sopralluogo                          | - (allegato A8) |

Il Comune di Nole si riserva in ogni momento di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro.

La procedura verrà svolta applicando i principi in materia di procedure ad evidenza pubblica di cui al R.D. n.827/1924.

La presente procedura è esclusa dall'ambito di applicazione del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i. (Codice degli Appalti), se non per le parti espressamente richiamate e compatibili, in quanto trattasi di concessione di diritto di superficie.

#### Art. 2 – OGGETTO, INTERVENTI E DURATA

Oggetto della cessione del diritto di superficie è l'area classificata dal vigente P.R.G.C. come "Ss5" - "Area per Verde Servizi Attrezzature" sita in Via Volontari del Sangue 4, avente superficie complessiva di mq. 6.208,00, catastalmente individuata al foglio 8° - mappale 445, con destinazione sportiva e aperto al pubblico, da sottoporre, a cura dell'aggiudicatario, ad interventi di riqualificazione ed adeguamento impiantistico anche mediante la realizzazione di ulteriori impianti sportivi. Su tale fondo insistono attualmente: un edificio adibito a spogliatoi tennis, area ristoro e

magazzino; un edificio adibito a spogliatoi calcio, centrale termica e zona barbecue; un'area esterna pavimentata oltre a due campi da calcetto in sintetico e tre campi da tennis in terra rossa.

Le opere di riqualificazione ed adeguamento impiantistico, risultanti dal progetto tecnico di fattibilità da allegare all'offerta, dovranno essere realizzate a totale cura e spesa dell'aggiudicatario ed in conformità al progetto stesso. Tutte le opere **dovranno essere ultimate** nei tempi indicati nel cronoprogramma allegato all'offerta e massimo entro anni 5 (cinque) dalla data di stipulazione dell'atto pubblico. L'aggiudicatario dovrà farsi carico a proprie spese delle operazioni di aggiornamento/variazione catastale.

L'immobile è rappresentato nell'Allegato A3 del presente avviso, che riporta lo stralcio planimetrico del P.R.G.C. e l'ortofotogrammetria oltre all'estratto di mappa catastale.

L'area in cui è compreso l'impianto sportivo è destinata dal P.R.G.C. vigente come "Ss5" "Area per Verde Servizi Attrezzature", regolamentata dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione (Nta).

Nell'immobile come sopra individuato e rappresentato potrà essere svolta oltre all'attività sportiva e ricreativa anche l'attività di somministrazione cibi e bevande a servizio dell'impianto sportivo, in locali idonei e alle condizioni previste dalle norme in materia, e la rivendita di articoli sportivi strettamente correlati con le attività sportive praticate e con espresso divieto di destinazioni in qualche modo riconducibili ad attività legate a scommesse, slot-machines e similari.

Per le condizioni e gli obblighi a carico del soggetto aggiudicatario vale quanto riportato nello schema di contratto allegato al presente avviso (Allegato A6).

La durata del diritto di superficie viene stabilita in **anni 25 (venticinque)** con decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto pubblico, fatta salva la possibilità di consegna anticipata del possesso dell'immobile per l'urgenza di ripristino delle condizioni ambientali ed igienico sanitarie.

### **Art. 3 – IMPORTO A BASE DI GARA E PAGAMENTO**

L'importo a base di gara, sul quale il concorrente potrà proporre la propria offerta economica al rialzo, è determinato come da Allegato A2:

- corrispettivo per la cessione e costituzione del diritto di superficie:  
**€ 71.486,58** (Euro settantunomilaquattrocentottantasei/58) ovvero un valore di concessione annuo pari a **€ 2.859,46** (Euro duemilaottocentocinquantanove/46).

Non sono ammesse offerte di valore pari o inferiore a quello a base di gara.

### **Art. 4 - SOGGETTI AMMESSI**

- 4.1 Sono ammessi alla gara sia persone fisiche che società in possesso dei requisiti sotto indicati (art. 6).
- 4.2 Non è ammessa la partecipazione di concorrenti per i quali sussistano ove applicabili le cause di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del D.lgs n. 36/2023 e s.m.i. e in ogni caso tutte quelle condizioni di incapacità che non consentono di contrarre con la Pubblica Amministrazione (art. 120 e seguenti della L. 689/1981).
- 4.3 Non è ammessa la partecipazione di soggetti che siano stati inadempienti e/o debitori in precedenti gestioni e/o utilizzazioni di impianti sportivi comunali e non abbiano sanato la propria posizione debitoria.

### **Art. 5 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Per le condizioni e gli obblighi a carico del soggetto aggiudicatario vale quanto riportato nello schema di contratto allegato al presente avviso (Allegato A6).

In particolare saranno a carico del concessionario:

1. la realizzazione, a propria cura e spese, di tutte le attrezzature e impianti; trattandosi della costituzione di un diritto di superficie, tali impianti diverranno di proprietà del Comune una volta scaduto il termine della concessione;
2. per l'intera durata della concessione, tutti gli oneri di gestione e manutenzione, ordinaria e

- straordinaria, nessuno escluso;
3. tutte le spese relative agli allacci, alla realizzazione degli scarichi delle acque, all'ottenimento dei permessi e altre autorizzazioni necessarie per la realizzazione dell'impianto e per la relativa gestione;
  4. la stipula di idonea assicurazione RCT a tutela degli impianti e dei fabbricati (furto/incendio, eventi atmosferici, etc...) e che sollevi l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità e danni verso terzi dall'assolvimento del servizio assunto;
  5. tutte le spese relative alla stipula dell'atto pubblico di costituzione del diritto di superficie;
  6. per l'intera durata della concessione, il pagamento dell'IMU e degli eventuali altri tributi e oneri previsti dalla vigente normativa;
  7. per l'intera durata della concessione, il canone concessorio come da offerta (Allegato A5);
  8. per l'intera durata della concessione, prestazioni a favore della comunità come da offerta.

La durata della concessione è stabilita in anni 25 (venticinque) decorrenti dalla data di stipulazione dell'atto pubblico.

#### **Art. 6 – REQUISITI E DOCUMENTI DA PRESENTARE PER PARTECIPARE ALLA GARA**

Chiunque interessato ad ottenere la concessione del diritto di superficie, dovrà:

- a) a1) in caso di partecipazione di società già costituita o imprese individuali già iscritte:  
che la società risulta iscritta al registro delle imprese presso la competente camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, con indicazione della specifica attività di impresa, nonché forma giuridica della stessa;
- a2) in caso di partecipazione di persona fisica e/o società non iscritta alla C.C.I.A.A.:  
di impegnarsi, in caso di aggiudicazione della concessione, ad iscriversi alla C.C.I.A.A. entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva della concessione, con la consapevolezza che in caso di inadempienza l'Amministrazione comunale procederà ad assegnare l'area oggetto della concessione al secondo classificato nella graduatoria;
- b) aver preso piena visione delle norme relative alla concessione e di accettarle incondizionatamente, di avere valutato tutte le circostanze generali e particolari che possono avere influito sulla determinazione dell'offerta; di essersi recato sul posto e di aver preso conoscenza delle condizioni locali nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla realizzazione di tutte le attrezzature e impianti e loro gestione per l'intero durata della concessione (25 anni);
- c) insussistenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento previste dall'art. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- d) di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione di cui all'art.120 e seguenti della L. 689/1981;
- e) regolarità contributiva per quanto riguarda le posizioni INPS e INAIL, la Cassa di Previdenza di riferimento ed il Contratto Collettivo Nazionale applicato;
- f) applicazione a favore dei propri lavoratori dipendenti delle condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai vigenti contratti lavoro (CCNL) e dagli accordi locali integrativi degli stessi applicabili, alla data dell'offerta, alla categoria e nella località in cui si svolge la fornitura con il preciso obbligo, in caso di aggiudicazione, di rispettare tutte le condizioni per tutta la durata del contratto;
- g) inesistenza di alcun rapporto di controllo di cui all'art. 2359 del C.C. con altri concorrenti;
- h) di essere consapevole che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n°445/2000, la dichiarazione mendace, nonché l'esibizione di atti falsi o contenenti dati non più corrispondenti a verità, è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia;
- i) essere in grado di fornire almeno una referenza bancaria;
- j) esercizio di attività nel settore dello sport per espressa previsione della visura camerale.

#### **Art. 7 – DOCUMENTI DA PRESENTARE PER PARTECIPARE ALLA GARA**

I concorrenti interessati a partecipare alla gara dovranno presentare il plico informatico che deve contenere al suo interno, pena l'esclusione dalla gara, tre plachi informatici contraddistinti con le seguenti denominazioni:

- PLICO INFORMATICO A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA";
- PLICO INFORMATICO B "PROPOSTA TECNICA";
- PLICO INFORMATICO C "OFFERTA ECONOMICA".

Gli elaborati facenti parte la proposta tecnica dovranno essere conformi alle norme edilizie ed urbanistiche.

Lo studio di fattibilità presentato sarà valutato dalla commissione giudicatrice al fine dell'attribuzione del relativo punteggio nell'ambito della valutazione dell'offerta tecnica.

In caso di aggiudicazione della concessione entro 90 giorni dovrà essere presentato il progetto esecutivo che verrà approvato da parte della Giunta Comunale.

I soggetti interessati dovranno consegnare il Plico informatico sulla piattaforma TRASPARÈ all'indirizzo <https://www.comunenole.traspare.com>, **entro il termine perentorio delle ore ..... del giorno ...../...../2024**, pena l'esclusione dalla gara.

L'Amministrazione scrivente declina ogni responsabilità qualora, per qualunque disguido, l'offerta pervenisse oltre il termine stabilito.

## **7.1 PLICO INFORMATICO A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**

Nel PLICO INFORMATICO A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" in formato PDF, dovrà essere contenuta la seguente documentazione sottoscritta dal concorrente:

1. **Domanda di partecipazione** prodotta attenendosi all'apposito modello, Allegato A4 al presente Avviso, comprensivo di dichiarazione sostitutiva di notorietà per la certificazione relativa al possesso dei requisiti richiesti, resa ai sensi dell'artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n.445 e s.m.i. oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, di documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza con la quale il concorrente:
  - a) indica il domicilio fiscale, il codice fiscale, la partita IVA, l'indirizzo di PEC, posta elettronica non certificata il cui utilizzo autorizza tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura di gara;
  - b) di essere iscritta al Registro delle Imprese presso la competente CCIAA nel settore dello sport;
  - c) di iscriversi al Registro delle Imprese presso la competente CCIAA nel settore dello sport entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva della concessione;
  - d) di aver preso esatta conoscenza dello stato dei luoghi, dell'immobile in oggetto, delle sue condizioni di accessibilità, dei beni mobili in dotazione come da allegata attestazione di avvenuto sopralluogo e di ritenerlo idoneo alle proprie finalità;
  - e) attesta di non trovarsi nelle condizioni di esclusione previste dall'art. 94 e 95 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i., ove applicabili e, in ogni caso, di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - f) attesta di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 196/2003 come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018, art. 13 del Regolamento U.E. 2016/679 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa;
  - g) accetta le condizioni contrattuali prescritte nel presente Avviso di gara (Allegato A1) e nello schema di contratto (Allegato A6);
  - h) attesta la regolarità contributiva per quanto riguarda le posizioni INPS e INAIL, la Cassa di Previdenza di riferimento ed il Contratto Collettivo Nazionale applicato;
  - i) attesta di applicare a favore dei propri lavoratori dipendenti delle condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai vigenti contratti lavoro (CCNL) e dagli accordi locali integrativi degli stessi applicabili, alla data dell'offerta, alla categoria e nella località in cui si svolge la fornitura con il preciso obbligo, in caso di aggiudicazione, di rispettare tutte le condizioni per tutta la durata del contratto;
  - j) attesta l'inesistenza di alcun rapporto di controllo di cui all'art. 2359 del C.C. con altri concorrenti;

- k) attesta di essere consapevole che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n°445/2000, la dichiarazione mendace, nonché l'esibizione di atti falsi o contenenti dati non più corrispondenti a verità, è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia;
- l) attesta essere in grado di fornire almeno una referenza bancaria;

L'istanza di partecipazione dovrà essere in bollo da Euro 16,00 (Allegato A4). Sono fatte salve le esenzioni di legge.

N.B.: il mancato o insufficiente pagamento dell'imposta di bollo sarà assoggettato alla procedura di regolarizzazione ai sensi dell'art. 19 del Decreto Presidente della Repubblica 26.10.1972 n. 642 con ogni onere e aggravio di spese a carico del concorrente inadempiente.

**2. Fotocopia non autenticata di valido documento di identità** (fronte/retro) od equipollente ai sensi dell'art. 35 DPR 28.12.200 n. 445 di chi sottoscrive la richiesta di partecipazione alla gara e le altre dichiarazioni;

**3. Copia visura camerale completa** (per società già costituita o imprese individuali già iscritte) o **Dichiarazione di impegno**, in caso di aggiudicazione della concessione, ad iscriversi alla C.C.I.A.A. entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva della concessione;

**4. Cauzione definitiva, garanzie e referenze richieste:**

- a) **Dichiarazione in originale di un fideiussore contenente** l'impegno a rilasciare al Comune di Nole, prima della stipulazione del contratto di cessione del diritto di superficie, una Fideiussione per un importo pari all'offerta economica e al progetto tecnico di investimento, a garanzia del corrispettivo offerto in sede di gara oltre che della realizzazione degli interventi di riqualificazione di cui all'offerta tecnica secondo i tempi definiti dal Cronoprogramma.

La Fideiussione per la quale il Fideiussore, che dovrà essere primario ed idoneo Istituto di Credito o Assicurativo, rilascerà la succitata dichiarazione, dovrà contenere le seguenti inderogabili condizioni:

- I. operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
- II. rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale;
- III. rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata;
- IV. esonero del Comune stesso da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che lo stesso Comune intenesse fare;
- V. mantenimento della sua validità sino alla sua estinzione da parte del Comune con apposito provvedimento amministrativo, previo accertamento del compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni.
- VI. obbligo, a semplice richiesta del Comune ad integrare, nel termine di trenta giorni, il valore della garanzia rispetto all'entità attuale, qualora venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di accertata inadempienza.

e potrà essere svincolata percentualmente rispetto all'avvenuto saldo del pagamento del corrispettivo di cui all'offerta economica oltre al completamento, realizzazione e collaudo degli interventi di riqualificazione e adeguamento impiantistico come da progetto tecnico e di investimento.

- b) **Dichiarazione di impegno del concessionario a stipulare idonee polizze assicurative** sia a tutela degli impianti e fabbricati (furto/incendio, eventi atmosferici) che per la Responsabilità civile verso terzi che sollevi l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità e danni verso terzi dall'assolvimento del servizio assunto, così come previsto nello schema di contratto;
- c) **Referenza bancaria riferita all'affidabilità/solvibilità economica** dell'offerente rilasciata da Primario Istituto di Credito a comprova delle sue capacità economiche a sostenere tutti i costi come formalizzati nel Progetto Tecnico.

**5 Ricevuta di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Comune (in fotocopia):**

E' obbligatorio il sopralluogo dell'immobile in oggetto.

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di gara. Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo, i concorrenti devono inoltrare il modulo per la richiesta di sopralluogo (allegato A7) all'Ufficio Tecnico Comunale all'indirizzo PEC comune.nole.to@legalmail.it entro 7 (sette) giorni antecedenti la scadenza di presentazione dell'offerta di cui all'art. 7.

Il sopralluogo avverrà, nel giorno stabilito, alla presenza di un incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nole.

Data e luogo del sopralluogo saranno comunicati ai richiedenti con almeno 1 giorno di anticipo. Il sopralluogo dovrà essere effettuato da persona munita dei poteri di rappresentanza del concorrente stesso (è richiesto un documento di identità in corso di validità) e nel caso di persona incaricata dovrà essere consegnata apposita delega scritta, firmata dal Legale Rappresentante del concorrente, accompagnata da fotocopia di un valido documento di identità del firmatario. Il Comune di Nole rilascerà l'Attestazione di avvenuto sopralluogo a conferma dell'effettuato sopralluogo che attesta tale operazione e che funge da ricevuta. Chi effettua i sopralluoghi non potrà rappresentare più di un'impresa.

**6 Schema di contratto** debitamente firmato e sottoscritto in ogni pagina per accettazione o, in alternativa, firmato digitalmente;

L'Amministrazione Comunale si riserva di verificare le dichiarazioni formulate con la citata autocertificazione.

## 7.2 PLICO INFORMATICO B “PROPOSTA TECNICA”

Nel PLICO INFORMATICO B “PROPOSTA TECNICA” contenente la documentazione in formato .pdf, recante i dati del soggetto partecipante dovrà essere contenuta la seguente documentazione di progetto di fattibilità redatto secondo quanto assentito all'art. 3, comma 1, punti a), b), c), d) ed e) del DPR n° 380/2001 e s.m.i., per l'immobile in oggetto, firmato da tecnico abilitato e dal legale rappresentante dell'offerente, composto da:

- a) Relazione tecnico – illustrativa che consenta la miglior comprensione dell'intervento, delle soluzioni tecniche e dei materiali utilizzati;
- b) Planimetria con inquadramento generale dell'intervento;
- c) Elaborato grafico comprendente piante, prospetti, sezioni, particolari costruttivi, etc.;
- d) Rendering/Planivolumetrico;
- e) Computo metrico estimativo dei lavori su base dell'ultimo Prezzario Regionale;
- f) Quadro tecnico-economico comprensivo di spese tecniche, oneri finanziari e non, imprevisti, somme a disposizione, ripartizione temporale degli investimenti (max. 5 anni), etc;
- g) Cronoprogramma degli interventi (max. 5 anni).

Dagli elaborati dovranno emergere la qualità degli interventi proposti sia dal punto di vista costruttivo - strutturale che funzionale oltre ai servizi offerti alla comunità.

## 7.3 PLICO INFORMATICO C “OFFERTA ECONOMICA”

Nel PLICO INFORMATICO C “OFFERTA ECONOMICA”, in formato .pdf, recante i dati del soggetto partecipante dovrà essere contenuta l'offerta migliorativa rispetto a quella posta a base di gara, redatta su modello MOE (Allegato A6), e dovrà recare l'indicazione del **corrispettivo offerto per il diritto di superficie in oggetto**, espresso sia in cifre che in lettere, maggiore di quello posto a base di gara, pari **€ 71.486,58** (Euro settantunomilaquattrocentottantasei/58) ovvero un valore di concessione annuo pari a **€ 2.859,46** (Euro duemilaottocentocinquantanove/46). In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello in lettere verrà preso in considerazione quello più favorevole per l'Amministrazione.

- Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto al corrispettivo posto a base di gara;
- Non sono ammesse offerte parziali;
- Non sono ammesse offerte condizionate;
- Non sono ammesse offerte espresse in modo indeterminato o comunque difformi

dalle presenti prescrizioni.

L'offerta economica, a pena di esclusione, deve essere debitamente sottoscritta con le modalità di cui al successivo art. 8.3 e risultare resa in carta legale o su carta resa legale mediante l'apposizione di marca da bollo del valore di Euro 16,00.

Verranno escluse le offerte plurime, condizionate, alternative o espresse in diminuzione rispetto all'importo a base di gara.

N.B.: il mancato o insufficiente pagamento dell'imposta di bollo sarà assoggettato alla procedura di regolarizzazione ai sensi dell'art. 19 del Decreto Presidente della Repubblica 26.10.1972 n. 642 con ogni onere e aggravio di spese a carico del concorrente inadempiente.

La documentazione di gara è disponibile sul sito internet: <http://www.comune.nole.it> Sezione Amministrazione Trasparente/Bandi di Gara e Contratti.

Sarà possibile prendere visione della documentazione ed estrarre la documentazione di gara per la formulazione dell'offerta presso il sito <http://www.comune.nole.it> Sezione Amministrazione Trasparente/Bandi di Gara e Contratti del Comune di Nole.

#### **Art. 8 – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI**

**8.1** La cessione del diritto di superficie sarà aggiudicata dal Comune di Nole (con provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica), al soggetto che avrà presentato l'offerta giudicata tecnicamente ed economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri e del relativo punteggio, per **un massimo di 100 punti**, che terrà conto del progetto tecnico e di investimento, del progetto di gestione, del cronoprogramma e dell'offerta economica, in base ai seguenti elementi valutativi e relative ponderazioni:

- |                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| ○ PROGETTO TECNICO              | max PUNTI 52; |
| ○ SERVIZI OFFERTI ALLA COMUNITÀ | max PUNTI 20; |
| ○ CRONOPROGRAMMA                | max PUNTI 8;  |
| ○ OFFERTA ECONOMICA             | max PUNTI 20; |

I punteggi verranno assegnati dalla Commissione Giudicatrice, appositamente nominata, tenendo conto dei seguenti criteri di valutazione elencati in tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Nelle tabelle vengono indicati con la lettera "D" i "punteggi discrezionali" ovvero i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice; con la lettera "T" i "punteggi tabellari" automaticamente e in valore assoluto, sulla base della presenza o dell'assenza nell'offerta, dell'elemento richiesto.

**8.2 *Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio del "Progetto Tecnico", dei "Servizi offerti alla comunità" e del "Cronoprogramma".***

Si procederà ad attribuire a ciascuno degli elementi qualitativi della tabella, cui è assegnato un punteggio discrezionale, un coefficiente, variabile tra 0 e 1, in base ai diversi livelli di valutazione come di seguito indicato:

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| - | ottimo = da 0,81 a 1         |
| - | distinto = da 0,61 a 0,80    |
| - | buono = da 0,41 a 0,60       |
| - | discreto = da 0,21 a 0,40    |
| - | sufficiente = da 0,01 a 0,20 |
| - | insufficiente = 0            |

In successione occorrerà calcolare il coefficiente unico per ogni elemento esaminato sulla base della media aritmetica dei coefficienti attribuiti (dai singoli commissari facenti parte della commissione giudicatrice) all'offerta in relazione al sub-criterio in esame.

Fermo restando l'obbligo di produzione di ogni tipo e genere di certificazione a riguardo di ogni

impianto tecnologico realizzato e, nel caso di nuove strutture, di collaudo strutturale delle stesse.

I punteggi relativi al Cronoprogramma verranno attribuiti in base agli anni di riduzione del tempo massimo di realizzazione degli interventi nel seguente modo:

- punti 2 = riduzione di 1 anno;
- punti 4 = riduzione di 2 anni;
- punti 6 = riduzione di 3 anni;
- punti 8 = riduzione di 4 anni.

L'offerta sarà valutata sulla base dei seguenti criteri e relativi punteggi massimi attribuibili così individuati:

QUALITA' DEL PROGETTO (max 52 punti)	Punteggio	
<i>L'operatore dovrà descrivere le proposte migliorative mediante una relazione grafico/illustrativa di lunghezza non superiore a 4 (quattro) pagine A4</i>	punti D	punti T
TIPOLOGIA E QUALITA' DEGLI INTERVENTI PROPOSTI DAL PUNTO DI VISTA COSTRUTTIVO STRUTTURALE (tipologia dei materiali, qualità delle finiture, degli impianti tecnologici e alla loro durata nel tempo)	40	
QUALITA' DEGLI INTERVENTI PROPOSTI DAL PUNTO DI VISTA FUNZIONALE (esigenze della collettività e vocazione sociale)	12	
<b>PUNTEGGIO max</b>		<b>52</b>

SERVIZI OFFERTI ALLA COMUNITA' (max 20 punti)	Punteggio	
<i>L'operatore dovrà descrivere le proposte migliorative mediante una relazione illustrativa di lunghezza non superiore a 2 (due) pagine A4</i>	punti D	punti T
SERVIZI OFFERTI (utilizzo gratuito, tariffe agevolate, categorie di utenza)	20	
<b>PUNTEGGIO max</b>		<b>20</b>

CRONOPROGRAMMA (max 8 punti)	Punteggio	
<i>L'operatore dovrà descrivere le tempistiche degli interventi non superiore a 1 (una) pagina A4</i>	punti D	punti T
INTERVENTI (2 punti per ogni anno di riduzione del tetto max pari a 5 anni)		8
<b>PUNTEGGIO max</b>		<b>8</b>

### 8.3 **Metodo di calcolo del punteggio per l'"Offerta Economica" per il diritto di superficie**

Al concorrente che avrà offerto il maggiore rialzo sull'importo posto a base di gara di **€ 71.486,58** (Euro settantunomilaquattrocentottantasei/58), ovvero un valore di concessione annuo pari a **€ 2.859,46** (Euro duemilaottocentocinquantanove/46), verrà assegnato il punteggio massimo ottenibile pari a 20 punti. Agli altri concorrenti sarà assegnato un punteggio proporzionalmente inferiore calcolato con la seguente formula:

$$Y = (PO \times 20) : PMO$$

Dove:

Y = punteggio attribuito

PO = prezzo offerto dal concorrente

PMO = prezzo massimo offerto (maggior rialzo)

- 8.4** Ogni proposta, dichiarata dal concorrente in sede di offerta, dovrà essere adeguatamente esplicitata in relazione alle modalità e tempi di realizzazione, e ogni altro elemento ritenuto idoneo allo scopo e costituirà obbligazione contrattuale nel caso in cui il concorrente risulti affidatario;
- 8.5** Non determineranno l'assegnazione di punteggio alcuno le proposte contenenti elementi:
- non afferenti o riconducibili all'oggetto di affidamento;
  - le cui caratteristiche economiche, tecniche e professionali non emergano dall'offerta e/o dalla eventuale documentazione fornita;
- 8.6** In caso di discordanza tra l'indicazione del prezzo in cifre ed in lettere, è considerata valida ai fini dell'aggiudicazione, quella più conveniente per l'Amministrazione
- 8.7** L'offerta vincolerà il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta, salvo congrue proroghe richieste dal Comune di Nole.

#### **Art. 9 – OPERAZIONI DI GARA**

- 9.1** La prima seduta pubblica avrà luogo presso il Comune di Nole **il giorno ...../...../2024 alle ore ..... e** vi potranno partecipare i concorrenti oppure persone munite di specifica delega. Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi.
- 9.2** Le eventuali successive sedute pubbliche avranno luogo presso il Comune di Nole e saranno comunicate ai concorrenti a mezzo posta elettronica certificata PEC almeno due giorni prima della data fissata.  
Sono autorizzati ad assistere alle operazioni di apertura dei plachi, in seduta pubblica, esclusivamente le persone fisiche e i rappresentanti legali delle società partecipanti o i loro delegati.
- 9.3** Nel luogo, giorno ed ora sopra stabiliti, il RUP procederà in seduta pubblica:
- a) a verificare la compresenza dei plachi informatici “A: Documentazione amministrativa”, “B: Progetto Tecnico” e “C: Offerta economica” ed in caso negativo ad escludere il concorrente dalla gara;
  - b) ad accettare l'esistenza e la regolarità della documentazione contenuta nel plico informatico “A: Documentazione amministrativa”;
  - c) ad aprire il plico informatico “B: Progetto Tecnico” ed accettare l'esistenza e la regolarità della documentazione ivi contenuta.
- 9.4** La mancanza dell'offerta tecnica ed economica nonché la presenza di irregolarità essenziali che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile non sono sanabili e comportano l'esclusione.  
Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio con l'applicazione di un termine di **5 giorni** per la regolarizzazione; il mancato rispetto del termine comporta l'esclusione del concorrente dalla gara.
- 9.5** Successivamente la Commissione giudicatrice appositamente nominata, in una o più sedute riservate, procederà a valutare le proposte tecniche presentate dai concorrenti e ad assegnare i relativi punteggi, sulla base dei criteri innanzi indicati e a redigere la graduatoria delle offerte, tenuto conto del punteggio assegnato alle offerte tecniche presentate dai concorrenti.
- 9.6** In successiva seduta pubblica – il cui luogo, data ed ora saranno comunicati ai concorrenti a mezzo PEC con un preavviso di almeno 2 (due) giorni – il RUP procederà:
- a) ad aprire il plico informatico “C: Offerta economica” e, accertata l'esistenza e la regolarità della documentazione ivi contenuta, a dare lettura dei prezzi offerti;
  - b) a verificare la congruità delle offerte con l'ausilio della commissione giudicatrice;
  - c) a dare seguito alle operazioni di verifica del possesso dei requisiti e quindi all'aggiudicazione.
- 9.7** All'aggiudicazione si procederà anche in presenza di una sola offerta valida, purché regolare e

confacente alle esigenze del Comune medesimo.

- 9.8** A parità di punteggio finale si prediligerà l'offerta che ha ottenuto il miglior punteggio di offerta tecnica e in caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio.
- 9.9** Qualora il soggetto deputato all'espletamento della gara accerti, sulla base di univoci elementi, che vi sono offerte che non sono state formulate autonomamente, ovvero che sono imputabili ad un unico centro decisionale, procederà ad escludere i concorrenti che le hanno presentate.
- 9.10** Il Comune di Nole si riserva, in ogni caso, a proprio insindacabile giudizio la facoltà di non procedere all'aggiudicazione definitiva, per irregolarità formali, opportunità, convenienza, o altre cause ostative oggettive e/o semplicemente perché non intende procedere, senza motivazione alcuna e senza che i partecipanti possano quindi accampare diritti, pretese, o risarcimenti di sorta.
- 9.11** Nessun compenso o rimborso spetta per la compilazione dei progetti presentati per partecipare alla gara.
- 9.12** In caso di gara deserta il Comune si riserva la facoltà di procedere alla cessione del diritto di superficie con trattativa diretta.

#### **Art. 10 – AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

- 10.1** Il concorrente aggiudicatario è tenuto a produrre tutta la documentazione che gli verrà richiesta a norma di legge, entro i successivi 30 giorni dalla comunicazione formale della succitata aggiudicazione;
- 10.2** L'aggiudicazione definitiva e la stipulazione del contratto sono comunque subordinate al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia ed ai controlli della succitata documentazione ferma restando ogni responsabilità prevista per legge per dichiarazioni mendaci e/o per falsità in atti.
- 10.3** Approvata l'aggiudicazione definitiva a mezzo di Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica, ai fini della stipulazione del contratto, il concorrente aggiudicatario dovrà inoltrare la documentazione comprovante la costituzione a favore del Comune di Nole di idonea fideiussione di cui al precedente art. 7.1, comma 4, lettera a).
- 10.4** Qualora nel termine fissato dal Comune di Nole il soggetto risultato definitivamente affidatario non inoltri la documentazione richiesta e/o non si presenti alla stipulazione del contratto nei termini convenuti, si provvederà alla revoca dell'aggiudicazione definitiva;
- 10.5** In conseguenza dell'avvenuta revoca dell'aggiudicazione al primo classificato, nei termini innanzi descritti, il Comune di Nole si riserva la facoltà di procedere con l'aggiudicazione al secondo soggetto in graduatoria, se presente.

#### **Art. 11 – CHIARIMENTI**

E' possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al RUP, all'indirizzo PEC: [comune.nole.to@legalmail.it](mailto:comune.nole.to@legalmail.it) , entro 5 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. Non saranno, pertanto, fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.

Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno 2 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, saranno pubblicate in forma anonima all'indirizzo internet del Comune <http://www.comune.nole.it> - Sezione AmministrazioneTrasparente/Bandi di Gara e Contratti.

## **Art. 12 – COMUNICAZIONI**

Tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra Comune di Nole e i soggetti partecipanti si intendono validamente ed efficientemente effettuate qualora rese all'indirizzo PEC indicato dai concorrenti, il cui utilizzo sia stato espressamente autorizzato dal candidato.

Eventuali modifiche all'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate all'ufficio, diversamente l'amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

## **Art. 13 – ULTERIORI DISPOSIZIONI**

**E' facoltà del Comune di Nole di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.**

In caso di esito infruttuoso della gara o di gara deserta il Comune si riserva la facoltà di procedere all'individuazione di possibile superficiario mediante trattativa diretta.

L'offerta nel suo complesso dovrà avere validità e vincolerà il concorrente per un periodo minimo di 180 giorni solari consecutivi dalla scadenza del termine fissato per la sua presentazione, salvo congrue proroghe richieste dal Comune di Nole.

Qualora le operazioni di gara si dovessero protrarre oltre tale termine, il concorrente dovrà confermare la validità dell'offerta, entro i termini che saranno comunicati dal RUP, per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle stesse.

## **Art. 14 – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Tutte le controversie derivanti da contratto sono deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Ivrea (TO), rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

## **Art. 15 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'articolo D.Lgs 196/2003 come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018, art. 13 del Regolamento U.E. 2016/679, in relazione ai dati personali il cui conferimento è richiesto ai fini della gara, si informa che a norma di quanto prescritto il titolare del trattamento dei dati è Comune di Nole con sede in Via Devesi 14 - Telefono 01109299711 - indirizzo mail: uff.tecnico@comune.nole.to.it – indirizzo posta certificata: comune.nole.to@legalmail.it

Il Responsabile del trattamento dei dati è il Responsabile del Settore Tecnico arch. Fabrizio Rocchetti, indirizzo mail: uff.tecnico@comune.nole.to.it. I dati personali sono raccolti dal Responsabile del Settore Tecnico esclusivamente per lo svolgimento dell'attività di competenza e per lo svolgimento di funzioni istituzionali e vengono trattati con sistemi informatici e/o manuali attraverso procedure adeguate a garantire la sicurezza e la riservatezza degli stessi. Il conferimento di tali dati ha natura obbligatoria per l'espletamento del servizio. L'eventuale rifiuto a fornire i dati richiesti potrebbe comportare l'applicazione di sanzioni amministrative e l'accertamento d'ufficio dei dati necessari ai procedimenti e alle funzioni previste dalla legge.

I dati raccolti potranno essere comunicati o trasmessi ai soggetti previsti dalla Legge n. 241/1990 sull'accesso agli atti Amministrativi, ovvero a tutti coloro che ne hanno un interesse diretto, concreto, attuale, e corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa in parola e dei diritti del soggetto controinteressato; ai soggetti previsti dall'art. 5, comma 2, del D.Lgs. n. 33/2013 disciplinante l'istituto dell'accesso civico generalizzato, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa in parola e dei diritti del soggetto controinteressato; ad altri Enti Pubblici se la comunicazione è prevista da disposizioni di legge; ad altri soggetti Pubblici previa motivata richiesta e per ragioni istituzionali dell'Ente; a soggetti privati quando previsto da norme di legge, solo in forma anonima e aggregata. I dati potranno essere altresì pubblicati sul sito internet istituzionale dell'Ente — sezione Amministrazione Trasparente, laddove ciò sia previsto dalle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 33/2013.

I dati possono essere conosciuti dal Responsabile del trattamento e dagli incaricati del Servizio e saranno conservati nel rispetto dei termini previsti dal Piano di Conservazione del Comune di

Nole, consultabile sul sito Internet istituzionale dell'Ente. L'interessato ha il diritto di richiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai Suoi dati personali, la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento o di opporsi al trattamento stesso, oltre al diritto alla portabilità dei medesimi dati.

La comunicazione e la diffusione dei dati personali raccolti avverrà solo sulla base di quanto previsto dalle norme di legge.

Il Responsabile per la Protezione dei Dati è l'avv. Massimo Ramello - collaboratore della società SI.RE. Informatica s.r.l. con sede in via Gavi 26, 15067 Novi Ligure (AL) - contattabile all'indirizzo di posta elettronica [rpd@comune.nole.to.it](mailto:rpd@comune.nole.to.it)

Eventuali reclami andranno proposti all'Autorità di Controllo, Garante per la protezione dei dati personali - Piazza di Monte Citorio n. 121 - 00186 Roma - Tel 06 696771 - Fax 06 696773785 - EMAIL: [garante@gpdp.it](mailto:garante@gpdp.it) – PEC: [protocollo@pec.gpdp.it](mailto:protocollo@pec.gpdp.it) – SITO INTERNET: [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)  
L'informativa estesa è consultabile online sul sito [www.comune.nole.to.it](http://www.comune.nole.to.it).

Il R.U.P. e Responsabile dell'area tecnica  
F.to **Arch. Fabrizio Rocchietti**