COMUNE DI COSSOINE

PROVINCIA DI SASSARI

ASTA PUBBLICA

PER LA CONCESSIONE QUADRIENNALE IN LOCAZIONE DELLA PALESTRA COMUNALE

Il Comune di Cossoine, Provincia di Sassari, Via Vittorio Emanuele n.14, 07010 Cossoine, P.I.00256400904, Settore assegnatario del procedimento *Amministrativo Contabile*, Telefono 079/861050, Fax 079/861036, e-mail ragioneria@comune.cossoine.ss.it, P.E.C. protocollo@pec.comune.cossoine.ss.it, intende concedere in locazione la palestra comunale, sita in Via Vittorio Emanuele n.118, prevendendo un canone annuo moderato a base d'asta, al rialzo, al fine di attirare in loco servizi utili alla collettività a prezzi contenuti, contrastando in tal modo lo spopolamento tipico dei piccoli comuni.

L'affidamento comprende pertanto anche la disponibilità a offrire, accanto a corsi di fitness, anche attività di riabilitazione a favore dei giovani, diversamente abili e anziani.

Per quanto sopra il sottoscritto Responsabile del Settore Amministrativo Contabile

RENDE NOTO CHE

In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n.53 del 16.09.2021 e della determinazione del Settore Amministrativo Contabile n.142 del 22.09.2021, Il Comune di Cossoine procederà, mediante esperimento di asta pubblica, alla locazione della palestra comunale, allo scopo di essere destinati all'offerta di attività di fitness, oltre che di riabilitazione a favore dei giovani, diversamente abili e anziani.

I locali potranno essere richiesti a titolo gratuito dal Comune per eventuali manifestazioni o dalle Associazioni sportive aventi sede legale a Cossoine, per l'esercizio delle varie discipline, quali, a titolo non esaustivo, danza, tennis, pallavolo, sino a un numero massimo di 5 l'anno, con comunicazione scritta inviata almeno 7 giorni prima dell'evento.

- Prima della presentazione dell'Istanza di partecipazione è fatto obbligo al concorrente di prendere visione dell'immobile e delle attrezzature in esso presenti, previo appuntamento con l'Agente di Polizia Municipale del Comune, Dott. Piero Angelo Migoni, al numero 079/9146703 o al n.3203324791.

1) Procedura di gara: La gara si svolgerà esperendo la procedura di scelta del contraente e di aggiudicazione attraverso Asta pubblica con il sistema delle offerte segrete, con aggiudicazione alla migliore offerta corrispondente al maggior punteggio raggiunto e così determinato:

-80 punti per il migliore progetto in termini di ampiezza di tipologie di attività offerte all'utenza *(P1)*.

-20 punti per maggior aumento sull'importo del canone di affitto annuo posto a base d'asta (€ 720,00), a norma dell'art. 73, lett. c), e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n.827 *(P3)*;

Punti 80: Al progetto migliore in termini di ampiezza di tipologie di attività offerte all'utenza. Per gli altri il punteggio verrà attribuito via via in ordine decrescente secondo la seguente formula:

P_1 = valore del progetto presentato / valore assoluto più elevato x 80.

Detto progetto, pena la non ammissione alla gara, dovrà comunque contemplare almeno tutte le tipologie di attività, nessuna esclusa, elencate al punto 4.

Il punteggio verrà attribuito secondo il seguente schema

Punti 61-80: attività punto 4 della presente Asta tutte presenti e ulteriori 3 attività a favore di fasce deboli

Punti 41-60: attività punto 4 della presente Asta tutte presenti e ulteriore 2 attività a favore di fasce deboli

Punti 0-40: attività punto 4 della presente Asta tutte presenti e una ulteriore attività a favore di fasce deboli.

Punti 20: Al canone annuo offerto più elevato in assoluto per l'Amministrazione. Per gli altri il punteggio verrà attribuito via via in ordine decrescente secondo la seguente formula:

P2 = offerta economica formulata / offerta economica più elevata x 20.

La somma individuale dei predetti due punteggi determina la posizione nella graduatoria di ciascun concorrente: $\boldsymbol{P} = P_1 + P_2$

La gara verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 69 del predetto R.D.

In caso di più offerte uguali si procederà a norma dell'articolo 77 del già citato regolamento per la contabilità generale dello Stato (R.D. n.827/1924) ovvero a sorte, qualora gli offerenti non vogliano ulteriormente migliorare la propria offerta.

In caso di discordanza fra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere sarà ritenuta valida quella risultante più vantaggiosa per l'Amministrazione.

La gara sarà articolata in tre tornate e precisamente:

1^ tornata, il giorno 05.10.2021 ore 10.30, seduta aperta, per apertura Plico e "BUSTA n.**1** *Documentazione amministrativa*" per verifica regolarità e completezza della stessa e ammissione alle fasi successive;

2^ tornata, il giorno 05.10.2021 ore 12,00, seduta riservata, per: a) esame della *Documentazione amministrativa* e ammissione alla fase finale; b) apertura e valutazione "BUSTA n.**2** *Documentazione tecnica*";

3^ tornata, il giorno 05.10.2021, ore 13,00, seduta aperta, per a) comunicazione esito verifica documentazione amministrativa e punteggio offerta tecnica; b) esame e valutazione "BUSTA n.**3** *Offerta economica*" e aggiudicazione provvisoria.

Le sedute di gara si terranno presso la sede del Comune di Cossoine in via Vittorio Emanuele n.14.

Nella seduta pubblica il Presidente della Commissione di gara redigerà la graduatoria delle offerte pervenute in ordine decrescente partendo dall'offerta con maggior punteggio e contestualmente procederà all'aggiudicazione *provvisoria* a favore del concorrente che abbia presentato la migliore offerta in quanto primo classificato nella graduatoria di cui sopra.

L'aggiudicazione provvisoria vincola immediatamente l'aggiudicatario all'osservanza di tutte le condizioni di cui al presente avviso d'asta, pena la decadenza dall'aggiudicazione, oltre al risarcimento dei danni diretti e indiretti che l'Amministrazione si riservi di chiedere incluso quanto derivante da nuove procedure d'asta cui la stessa Amministrazione riterrà di dar corso.

L'aggiudicazione *definitiva* sarà disposta con apposito provvedimento da parte del Responsabile del Procedimento, successivamente all'espletamento della fase di verifica e controllo dei requisiti, delle autocertificazioni e della documentazione richiesta.

A seguito dell'adozione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione definitiva la stessa diverrà vincolante anche per l'Amministrazione.

L'esito finale della procedura sarà comunicato a cura del Responsabile del Procedimento.

Nel caso non si possa procedere all'aggiudicazione definitiva per causa imputabile all'aggiudicatario provvisorio, l'Amministrazione si riserva di procedere all'interpello a partire dal concorrente 2° (secondo) classificato nella graduatoria.

2) Canone annuo a base d'asta: Euro 720,00 (euro settecentoventi/00) per anno.

3) Durata del contratto e disciplina economica del rapporto: La durata del contratto della locazione è fissata in anni 4 (quattro). Se alla scadenza risultano puntualmente rispettate tutte le prescrizioni del contratto, come risultante da perizia appositamente predisposta dall'Ente, è riconosciuto al conduttore il diritto a detenere il bene allo stesso titolo per un ulteriore periodo di 4 (quattro) anni.

Il pagamento del canone verrà effettuato in rate semestrali anticipate decorrenti dalla data di stipula del contratto di locazione. Lo stesso dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT, a partire dallo scadere del terzo anno.

4) Destinazione dell'immobile e Attività Previste: l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad attività di fitness a beneficio della popolazione, dai pre-adolescenti agli anziani e di riabilitazione a favore di giovani, anziani e disabili, con programmi di allenamento personalizzati e specifici in presenza di patologie, in collaborazione con gli studi medico specialistici e corsi di ginnastica dolce per la popolazione over 65, quale medicina preventiva e contrasto a patologie quali diabete e ipertensione nonché alla sedentarietà.
Per tutto quanto necessario all'esercizio dell'attività di cui sopra, saranno messe a disposizione le attrezzature di cui all'allegato alla presente, oltre le ulteriori che si dovessero rendere necessarie, a carico del Conduttore.

5) Obblighi dell'aggiudicatario -Conduttore:
Il Conduttore assume a proprio carico le seguenti obbligazioni:
a) conferire all'immobile la destinazione di cui al punto 4) del presente avviso e conseguentemente usarlo e gestirlo conformemente ad esso.
b) porre in essere tutti gli adempimenti necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative necessarie al legittimo esercizio dell'attività.
c) alla scadenza del contratto di locazione, il conduttore si obbliga alla riconsegna dell'immobile e delle attrezzature al Comune di Cossoine proprietario delle strutture medesime.
e) manutenzione ordinaria della struttura e degli impianti;
g) osservare le leggi in vigore in materia di sicurezza, condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza in favore dei lavoratori assunti per le finalità della presente locazione, nonché all'osservanza di ogni altra norma concernente la conduzione dell'immobile;
h) utilizzare personale istruttore qualificato e regolarmente assunto e inquadrato secondo la normativa in vigore aventi il titolo di laurea magistrale in scienze motorie o specialistica in scienze motorie, con abilitazione BLSD per la riabilitazione cardiopolmonare e utilizzo del defibrillatore, oltre ad almeno 2 delle seguenti esperienze
Esperienza nel settore della riabilitazione;
Esperienza pluriennale nel settore del fitness;
Esperienza servizi fitness presso pubbliche amministrazioni;
Qualifiche fitness riconosciute da CONI;

Qualifiche di ginnastica per la terza età;
Qualifiche per attività ludico-motorie per minori;
Qualifiche di ginnastica posturale

l) non apportare alcuna variazione alla struttura, salvo preventiva autorizzazione scritta del Comune. In ogni caso non si potrà pretendere alcun indennizzo o rimborso per eventuali opere migliorative realizzate.

m) sottoscrivere verbale consegna locali e attrezzature, contenente, altresì, formale impegno a rifondere eventuali danni arrecati all'immobile e alle attrezzature nonché a garantire l'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, ivi compreso il pagamento dei canoni e la regolare esecuzione della manutenzione;

n) custodire immobile e attrezzature della struttura con la massima diligenza e igiene;

o) alla scadenza del contratto di locazione, riconsegnare la struttura e le attrezzature in ottimo stato, ben pulita e funzionante, salvo il deterioramento derivante dal normale uso;

p) denunciare al Comune eventuali turbative arrecate al bene oggetto di locazione da parte di terzi. Ove non vi provvedesse, il locatario si renderebbe responsabile dei danni arrecati alla struttura a causa della mancata e tempestiva denuncia.

L'aggiudicatario non potrà dare in sublocazione, in tutto o in parte la gestione della struttura in quanto ciò viene espressamente escluso, pena la risoluzione immediata del contratto.

L'Amministrazione si riserva il controllo sulla scrupolosa tenuta della struttura, degli impianti e delle attrezzature, ogni qualvolta lo riterrà opportuno, con il libero accesso ai locali da parte del personale degli Uffici comunali competenti.

L'affidatario assumendo la locazione delle strutture, risponde di ogni onere e responsabilità civile e penale esentandone il Comune, rimanendo obbligato al controllo della funzionalità, stabilità e sicurezza della struttura ed essendo ad esso demandata la vigilanza al fine di evitare danni alla struttura stessa, a terzi, al pubblico e all'utenza.

Alla scadenza del contratto l'affidatario è obbligato a restituire la struttura in perfetto stato di conservazione e di manutenzione. Eventuali migliorie apportate alla struttura restano di proprietà del Comune senza che l'affidatario abbia nulla a pretendere.

L'Amministrazione comunale alla scadenza del contratto è autorizzata a reimmettersi nel possesso della struttura anche senza il consenso dell'affidatario.

6) **Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione:** possono partecipare all'asta le Associazioni Sportive Dilettantistiche, riconosciute dal CONI, dotate del personale qualificato necessario allo svolgimento delle attività di cui al punto 4 e 5 lettera h), che non si trovino in nessuna delle cause di

esclusione dalla partecipazione alla gara previste dall'articolo 80 del medesimo D.Lgs. n.50/2016, in possesso dei seguenti requisiti:

- *Requisiti di ordine generale*;
- *Requisiti di idoneità professionale*;

I predetti requisiti minimi di partecipazione dovranno essere soddisfatti, a pena di esclusione, unicamente secondo le forme e con le modalità prescritte al successivo punto n.7), concernente la disciplina del contenuto della "Busta B – Documentazione Amministrativa".

7) Domanda di partecipazione alla gara: Gli interessati ***dovranno far pervenire (e pertanto, non farà fede la data di spedizione)*** a questo Comune con sede in Cossoine, Provincia di Sassari, CAP 07010, via Vittorio Emanuele n.14, ***a pena di esclusione*** **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 04/10/2021,** per mezzo del servizio postale o a mano all'ufficio protocollo del Comune, un ***PLICO sigillato, controfirmato nei lembi di chiusura, recante*** all'esterno la dicitura *"Offerta per asta pubblica per la concessione quadriennale in locazione della palestra comunale del 07/10/2021"*, oltre al nominativo e indirizzo del concorrente.

Il predetto Plico deve contenere al suo interno n.3 **Buste,** a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e recanti l'indicazione della denominazione e l'indirizzo del soggetto concorrente nonché, le seguenti diciture:

"BUSTA n.**1** -*Documentazione amministrativa*"

"BUSTA n.**2** -*Documentazione tecnica*"

"BUSTA n.**3** -*Offerta economica*"

La **Busta n.1**, intestata come sopra, dovrà contenere:

1) *Istanza di ammissione*, di cui il modello Allegato "B", resa in bollo legale, firmata per esteso in forma leggibile dal legale rappresentante del soggetto concorrente;

2) *Dichiarazione sostitutiva* di cui il modello Allegato "C", firmata per esteso in forma leggibile dal legale rappresentante del soggetto concorrente, in ordine al possesso dei *requisiti di ordine generale*;

3) *Dichiarazione sostitutiva* di cui il modello Allegato "D", firmata per esteso in forma leggibile dal legale rappresentante del soggetto concorrente, in ordine al possesso dei *requisiti di idoneità professionale;* come richiesti al punto 5, lettera h) della presente Asta pubblica;

4) Ogni altra documentazione che il soggetto concorrente ritenga utile allegare ai fini della partecipazione all'asta.

5) Attestazione di sopralluogo utilizzando il modello Allegato "G".

La prova del possesso dei requisiti di cui ai due predetti allegati, dovrà essere fornita dal concorrente nel termine di 30 giorni assegnati dall'Ente a seguito dell'eventuale aggiudicazione provvisoria.

La **Busta n.2**, intestata come sopra, dovrà contenere:
a) elenco dettagliato tipologia attività sportive che si intende offrire, con indicazione del numero delle eventuali ulteriori attività destinate alle fasce deboli, ai fini dell'attribuzione dei punteggi (P1) di cui al punto 1 della presente Asta;

La **Busta n.3**, intestata come sopra, dovrà contenere:
1) *Offerta economica*, di cui il modello Allegato "E", resa in bollo legale e redatta in lingua italiana, recante il rialzo, in cifre e in lettere, rispetto al canone di locazione posto a base d'asta, nonché il canone pieno offerto (canone a base d'asta + rialzo).
L'offerta deve essere firmata per esteso in forma leggibile dal legale rappresentante del soggetto concorrente. Nel caso l'offerta sia sottoscritta da un procuratore va allegata la relativa procura.
L'offerta è valida per 180 giorni dalla data dell'esperimento della gara.
Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello in lettere, è ritenuto valido quello più vantaggioso per la stazione appaltante, ai sensi dell'articolo 72, comma 2, del R.D. n.827/1924.
Non sono ammesse offerte in diminuzione.
In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

8) Stipulazione del contratto: la stipulazione del contratto resterà condizionata al rispetto della vigente normativa regolante la materia.
Nel caso l'Aggiudicatario non stipulasse il contratto nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione. In tal caso, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare l'asta al concorrente che avrà presentato la successiva migliore offerta.
Ai sensi e per gli effetti dell'art.13 del D.Lgs. n.196/2003, le informazioni comunicate all'Ente da partecipanti alla gara indetta con il presente bando potranno essere sottoposte ad operazioni di trattamento, manuale o informatizzato, al fine di gestire la procedura di aggiudicazione e, comunque, per adempiere a specifici obblighi di legge.
Si ricorda che su qualsiasi documento che verrà presentato per la partecipazione alla presente gara potrà, di norma, essere esercitato il diritto di accesso da chiunque vi abbia un interesse per la tutela di situazioni giuridiche rilevanti, ai sensi della L.n.241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.
Pertanto, qualora tra i suddetti documenti ne esistessero alcuni che il concorrente ritiene contengano notizie riguardanti la propria organizzazione, i rapporti commerciali con terzi, e quant'altro ritenuto

meritorio di protezione del segreto industriale e/o commerciale, su tali documenti il concorrente dovrà apporre la dicitura "*documento riservato*".

9) Normativa applicabile: La locazione, oltre che dal contratto, sarà disciplinata dal codice civile in materia di locazioni di immobili non urbani produttivi nonché la legge 27 luglio 1978 n.392 recante "*Disciplina delle locazioni di immobili Urbani*".
Per espressa volontà delle parti, al contratto di locazione non troverà applicazione la disciplina dell'articolo 34 della legge 27 luglio 1978 n.392 recante "*Disciplina delle locazioni di immobili Urbani*". Nessun indennizzo a tale titolo o similare, ne alcun altro onere potrà essere posto a carico del Comune locatore, in alcun caso, alla scadenza del contratto. Di tale previsione il soggetto concorrente dovrà manifestare espressa accettazione in sede di partecipazione e nel conseguente contratto di locazione.

10) Risoluzione anticipata del contratto di locazione: In caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione, sia se richiesta dall'Amministrazione comunale che dalla ditta aggiudicataria, le opere e le migliorie apportate dal locatario, in esecuzione della locazione, verranno acquisite al patrimonio del Comune di Cossoine senza corresponsione di alcun indennizzo. Di tale previsione il soggetto concorrente dovrà manifestare espressa accettazione in sede di partecipazione e nel conseguente contratto di locazione.

11) *Altre informazioni*: Allo scopo di garantire maggiore chiarezza, si forniscono le seguenti ulteriori prescrizioni ed informazioni:
L'istanza di partecipazione e tutta la documentazione prodotta ai fini della partecipazione all'asta deve essere redatta in lingua italiana.
La certificazione relativa a quanto dichiarato verrà acquisita d'ufficio per il solo aggiudicatario.
Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, resta impregiudicata la facoltà per l'Amministrazione comunale di revocare la procedura di gara in oggetto, senza che nessuna eccezione o pretesa possa essere avanzata dai soggetti concorrenti.

L'autorità che presiede l'incanto è rappresentata dal Responsabile del Procedimento, Dott.ssa Nurra Maria Grazia, telefono 079/9331645 fax 079/861036, indirizzo e-mail protocollo@comune.cossoine.ss.it, P.E.C. protocollo@pec.comune.cossoine.ss.it, peraltro titolare del trattamento dei dati ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n.196 e ss.mm.ii.

Il presente bando è pubblicato in forma integrale sul sito Internet del Comune di Cossoine, al seguente indirizzo www.comune.cossoine.ss.it e all'albo pretorio del Comune di Cossoine. Verrà data diffusione anche attraverso il sito della Regione Sardegna.

Cossoine, 22 Settembre 2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
F.to Nurra Maria Grazia

Allegati al presente avviso d'asta:

_ Allegato "B" -Istanza di ammissione

_ Allegato "C" -Dichiarazione sostitutiva su possesso dei requisiti di ordine generale

_ Allegato "D" -Dichiarazione sostitutiva su possesso dei requisiti di idoneità professionale

_ Allegato "E" -Offerta economica

_ Allegato "F" -Pianta dei locali e elenco attrezzatura

. Allegato "G" – Attestazione sopralluogo