



## AVVISO PUBBLICO

per la concessione di una porzione dell'immobile comunale ex scuola Lorenzini, da destinare ad attività **“produttive volte alla commercializzazione, laboratoriali e socioeducative”** situato nel Comune di Falconara Marittima – quartiere Villanova.

### IL DIRIGENTE

Visti e richiamati i seguenti atti:

- “Regolamento Comunale sulle libere forme associative” approvato con Delibera Consiliare n. 85 del 15/12/2008 e successiva integrazione con Delibera Consiliare n. 155 del 21/12/2009;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 404 del 16/10/2025;
- la Determinazione Dirigenziale del Settore proponente n. 1768 del 17/12/2025, con la quale è stato approvato il presente avviso pubblico;

### RENDE NOTO

- che la presente procedura ad evidenza pubblica non rientra, ai sensi dell'art 56 comma 1 lettera e) del D.Lgs. 36/2023, nell'ambito di applicazione del Codice dei Contratti pubblici, trattandosi di atto avente ad oggetto la concessione dei beni immobili appartenente al patrimonio comunale indisponibile, fatte salve le disposizioni del citato decreto richiamate nel presente avviso, in quanto non incompatibili con la presente procedura. La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo delle norme generali di contesto, ma anche di tutte le disposizioni particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni del bene immobile proposto.

- che il Comune di Falconara Marittima, nell'ambito del Progetto VES “Villanova Esercizi di Sconfinamento”, volto alla riqualificazione sociale e culturale dell'area di intervento, nel rispetto del principio di redditività e del principio di fruttuosità dei beni pubblici, intende avviare una procedura ad evidenza pubblica per la concessione di una porzione dell'immobile di proprietà comunale, interessato dal già menzionato progetto, ubicato in via Campanella e in fase di accatastamento.

- che per la ristrutturazione del suddetto immobile, da destinare a scopi commerciali e socioculturali, sono stati ottenuti fondi pubblici a valere sul DPCM 15 ottobre 2015 “Interventi per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate”.

#### 1. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELLA PORZIONE DI IMMOBILE DA CONCEDERE:

**Identificazione:** La porzione da concedere si trova all'interno dell'Immobile ad uso “terziario uffici” sito nel comune di Falconara Marittima - Via Campanella.

La porzione da concedere è ubicata al Piano Terra - Lato monte – di detto immobile ed è individuata nell'allegata planimetria.

**Superficie netta coperta da concedere:** circa mq. **172,00**

**Descrizione:** L'immobile ricade all'interno del perimetro della zona di Villanova - ubicazione periferica di Falconara Marittima ed è ubicato nell'area di Villanova.

L'edificio, contenente i locali oggetto della concessione, si sviluppa principalmente su due livelli fuori terra.

I locali dislocati al piano terra si articolano in:

- Edificio lato monte:
  - Piano terra: da destinare ad attività sociali (scuola di cucina inclusiva);
  - Primo piano: attualmente concesso alla Capitaneria di Porto- ufficio marittimo e foresteria;
- Edificio lato mare:
  - Piano terra: destinato in parte a centro del riuso e da destinare in parte sale podcast/spazi destinati ad attività musicali;
  - Primo piano: palestra e spazi aggregativi per il quartiere;
- **Pertinenze:** non sono state computate le pertinenze esterne (corte in comune) in quanto di pubblico utilizzo;
- **Arredi e attrezzature:** la porzione da assegnare è dotata degli arredi e delle attrezzature riportate nell'elenco allegato.



**Impianti:** L'edificio è dotato di impianto elettrico ed idrico unico a servizio di tutto l'immobile, oltre ad un impianto fotovoltaico da 20 kW con batteria di accumulo da 20 kW destinati all'autoconsumo. L'edificio non è dotato di impianto gas/metano poiché il riscaldamento avviene tramite pompa di calore elettrica.

## 2. DURATA E CANONE DI CONCESSIONE

**Durata del contratto:** la concessione avrà durata di anni 6 (sei), a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, rinnovabile solo con atto espresso per un ulteriore periodo della stessa durata.

**Trattandosi di concessione (amministrativa), la stessa è sempre revocabile, per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno.**

**In caso di revoca, il termine di preavviso è stabilito di norma in tre mesi.**

La concessione decade in caso di inadempimento degli obblighi da essa derivanti. Il provvedimento di decadenza è adottato previo accertamento dell'inadempimento, nei modi previsti dalla legge;

**Il concessionario può recedere dalla concessione con avviso scritto da inviare con Pec o con raccomandata con avviso di ricevimento di norma almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.** In tal caso, il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto, eventualmente, versato a titolo di canone;

**Importo del canone annuo minimo a base d'asta: il canone annuo a base d'asta è pari a Euro 1.647,07 (milleseicentoquarantasette/07) oltre IVA se dovuta**

Tale importo è stato determinato tenendo conto del canone riportato nella relazione di stima elaborata la 1° Settore – Progettazione della Città – UOC Urbanistica e Patrimonio, in applicazione dei valori individuati per le microzone del territorio comunale dall'Osservatorio Immobiliare quantificato in Euro 8.235,36 ridotto dell'80% (ottanta/per cento) come previsto dall'art. 9 del vigente "Regolamento Comunale sulle libere forme associative" e come stabilito con Delibera di Giunta comunale n. 404 del 16/10/2025.

**L'importo del canone mensile minimo a base d'asta è pertanto pari ad: Euro 137,26 (centotrentasette/26) oltre IVA se dovuta.**

**Come disposto dalla sopra menzionata Delibera comunale, il canone dovrà essere corrisposto a partire dalla quarta annualità della concessione.**

Il canone di concessione dovuto dal concessionario sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata ovvero posta certificata a cura del concedente.

Non sono ammesse offerte in ribasso.

Il canone **non** è da considerarsi comprensivo di spese relative alle utenze, imposte e tasse e ogni altro onere accessorio che restano ad esclusivo carico del concessionario.

Sottoscrivendo il contratto il concessionario si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non previo esplicito consenso dell'Ente concedente.

E' vietata la sub-concessione.

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto dal concessionario in rate mensili anticipate da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese.

## 3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti ammessi alla presente procedura sono:

a) Gli Enti del Terzo Settore: le associazioni, le fondazioni e gli altri enti privati diversi dalle imprese sociali iscritte nel Registro unico Nazionale del Terzo Settore - RUNTS - ai sensi dell'art. 4 del Codice del Terzo settore D.Lgs. 117/2017 con sede legale o secondaria nella Provincia di Ancona;

b) Le imprese sociali così come disciplinate dal D.Lgs. 112/2017 con sede legale o secondaria nella Provincia di Ancona;

c) Le libere forme associative con sede legale o operativa nella Provincia di Ancona ossia le associazioni, le fondazioni e i comitati non iscritti nel RUNTS, formalmente costituiti nella forma dell'atto pubblico o mediante scrittura privata registrata nella quale risultino finalità sociali, assenza dello scopo di lucro e, compatibilmente con la natura giuridica dell'organizzazione, la democraticità della struttura.

d) Eventuali raggruppamenti tra i precedenti soggetti (nel caso di aggiudicazione della gara da parte di questi ultimi la costituzione del raggruppamento dovrà essere formalizzato mediante apposito atto notarile):

I partecipanti al presente Avviso dovranno inoltre dimostrare di possedere adeguata capacità economico-finanziaria mediante il soddisfacimento del seguente requisito minimo:



- Aver realizzato nell'ultimo triennio un fatturato complessivo non inferiore a € 4.500.000,00;
- Aver realizzato nell'ultimo triennio un fatturato specifico non inferiore a € 450.000,00

I soggetti di cui sopra non devono essere morosi nel pagamento di somme verso il Comune, precisando che non si considerano morosi i soggetti che abbiano sottoscritto con il Comune un piano di rientro dal debito, accompagnato da fideiussione o altra adeguata garanzia.

Non è ammessa la partecipazione quando sussistono:

- una o più cause di esclusione tra quelle elencate dall'art. 94 e ss. del D. Lgs. 36/2023;
- le condizioni di cui all'art. 53 co. 16-ter del d.lgs. 165/2001 o quando gli operatori siano incorsi in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

Il Comune di Falconara Marittima in qualità di "Ente concedente" effettuerà controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte prima della stipulazione del contratto.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte salve comunque le responsabilità penali che discendono dalle dichiarazioni mendaci.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei contro-interessati è disciplinato dalla L. 241/90. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 della D.Lgs. 196/2003 a cui si rinvia espressamente e che sono esercitabili con le modalità della legge n° 241/90.

#### **4. - CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE**

**L'immobile** deve essere destinato esclusivamente ad attività produttiva volta alla commercializzazione e socioeducativa.

L'obiettivo principale è creare un luogo di inclusione sociale che produca alimenti di qualità attraverso la partecipazione, nel ciclo produttivo, di persone con disabilità.

**Essendo l'immobile da destinare a scopi produttivi volti alla commercializzazione e socioeducativi, i soggetti interessati dovranno esercitare, oltre alla suddetta attività commerciale/laboratoriale, anche le seguenti attività a scopo socioeducativo:**

- formazione di persone diversamente abili finalizzata alla lavorazione trasformazione degli alimenti;
- coinvolgimento di persone con disabilità per almeno il 20% del totale del personale addetto al ciclo di produzione degli alimenti volti alla vendita;
- laboratori e workshop aperti alla cittadinanza
- eventi di socializzazione
- eventi di valorizzazione dell'attività socioeducativa

**Le attività socioeducative dovranno essere svolte in maniera continuativa nel corso dell'anno per tutto il periodo di vigenza del contratto.**

Il mancato svolgimento dell'attività sopra descritte è causa di risoluzione del contratto.

I soggetti interessati alla concessione dei suddetti locali dovranno dimostrare di aver esercitato l'attività commerciale/laboratoriale e le attività socioeducative a cadenza annuale;

E' fatto divieto di sublocazione, pena la risoluzione del contratto.

E' fatto divieto di subconcessione, pena la risoluzione del contratto;

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

**Sono a carico del concessionario:**

- **Pagamento del canone di concessione** e degli eventuali oneri accessori secondo le modalità previste dalla concessione-contratto; il pagamento del canone concessorio così come determinato al termine della procedura di gara, dovrà avvenire, a decorrere dal quarto anno, con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi cinque giorni del mese, mediante bonifico sulla tesoreria comunale.
- **Utenze e consumi:** sono a carico del concessionario tutte le utenze (acqua, energia elettrica, utenze telefoniche, telematiche, ecc.). Non sono previste utenze del gas/metano, in quanto il riscaldamento avviene tramite pompa di calore elettrica. Il contratto di utenza dell'energia elettrica (necessaria anche per il riscaldamento) sarà intestato al Comune, il quale provvederà a richiedere il



- rimborso del costo sostenuto al concessionario secondo le tabelle millesimali che verranno approvate dal Comune e determinate in base ai metri quadrati dei locali assegnati in concessione ed agli orari di utilizzo degli stessi. Si evidenzia fin d'ora che l'immobile è dotato di impianto fotovoltaico da 20 Kw e batteria di accumulo da 20 KW destinato all'autoconsumo. Anche il contratto dell'utenza idrica verrà sottoscritto dal Comune, il quale provvederà a richiedere il rimborso ai concessionari sulla base di quote millesimali calcolate sulla base della superficie dei locali e delle ore di utilizzo;
- **Oneri fiscali e tributari:** il pagamento della TARI e di tutte le imposte, tasse e tributi derivanti dalla gestione del locale; le spese di bollo per la formalizzazione della concessione- contratto saranno a carico del concessionario; l'Ente concedente provvederà alla registrazione dell'atto e all'assolvimento dell'imposta di registro, nella misura di legge (aliquota del 2% calcolata sul canone complessivo: tariffa parte prima art. 5 DPR 131/1986, con un minimo edittale di € 200/00 a carico del soggetto concessionario). Resta parimenti a carico del concessionario ogni altra spesa per allacci e/o voltore delle utenze a servizio dell'immobile ovvero tasse ed imposte correlate previste per legge a carico del concessionario.
  - **Manutenzione ordinaria** del locale, degli impianti in esso presenti, garantendo la piena funzionalità e sicurezza dello stesso e delle aree esterne prettamente di pertinenza;
  - **Arredi e allestimenti:** l'acquisto e l'installazione degli arredi e delle attrezzature necessarie e non presenti nell'allestimento fornito dal Comune con gli spazi in concessione sono a carico del concessionario senza nulla pretendere da parte del Comune.
  - Gli arredi e le attrezzature acquistate dal concessionario restano di piena proprietà del medesimo, il quale, al termine della concessione, dovrà asportarli senza arrecare alcun danno all'immobile, che dovrà essere restituito nello stato medesimo in cui lo ha ricevuto, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso dell'immobile in conformità della concessione-contratto; le modifiche/migliorie apportate all'immobile, da eseguire previa autorizzazione del Comune-concedente, restano nelle disponibilità del Comune di Falconara Marittima senza che nulla sia dovuto al concessionario, in alternativa il Comune, a suo insindacabile giudizio, può richiedere il ripristino dello status quo ante senza che nulla sia dovuto al concessionario.
  - **Pulizia e decoro urbano:** la cura dell'igiene e del decoro del locale e delle aree esterne di pertinenza, nel rispetto delle normative comunali e ambientali;
  - **Eventuali migliorie strutturali:** l'aggiudicatario potrà eseguire interventi di miglioramento dell'immobile previa approvazione dell'Amministrazione Comunale, senza diritto al rimborso delle spese sostenute;
  - **Apertura e gestione del locale** secondo gli orari e le modalità dichiarate nel progetto di gestione, garantendo continuità nell'erogazione del servizio;
  - **Svolgimento delle attività "commerciale/laboratoriale e socioeducative"** come previsto dal progetto presentato, nel rispetto degli obiettivi dell'avviso pubblico;
  - **Copertura assicurativa: dovrà stipulare le polizze assicurative di cui al successivo punto 8.0** Il concessionario si impegna a mantenere in vigore dette polizze per l'intera durata della concessione. Dovrà, pertanto, essere trasmessa all'Ente la prova del pagamento del relativo premio annuale di rinnovo delle polizze assicurative.
  - **Deposito cauzionale:** il concessionario dovrà versare prima della stipula del contratto il deposito cauzionale di cui al successivo punto 9.0
  - **Parti comuni:** la pulizia e manutenzione ordinaria del ballatoio ubicato al piano terra – lato mare dell'edificio lato monte è a carico degli affittatari dei locali che usufruiscono di tale ballatoio.
  - Le spese per la manutenzione, pulizia e gestione dell'ascensore ubicato nell'edificio lato mare è a carico degli assegnatari dei locali ubicati al piano terra sulla base della tabella millesimale che verrà predisposta ed approvata dal Comune.

Il concessionario dovrà verificare l'idoneità dei locali all'attività che andrà a svolgere e assumersi ogni onere per l'eventuale adeguamento dello spazio agli usi che intende farne, previa autorizzazione del Comune.

Il concessionario esonera espressamente l'Ente concedente da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli nell'esercizio dell'attività anche conseguenti a fatti di terzi.

È fatto divieto al concessionario di destinare l'immobile ad uso diverso da quello concordato in sede di contratto di concessione.

Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del Codice Civile e alla legislazione speciale in materia.

## 6. - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E TERMINE DI SCADENZA



I soggetti interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, un plico chiuso indirizzato al Comune di Falconara M.ma – Piazza Carducci n. 4 – 60015 Falconara Marittima, entro e non oltre **le ore 12:00 del 30/01/2026**

Detto plico **dovrà indicare all'esterno:**

- la ragione/denominazione sociale;
- l'indirizzo postale;
- L'indirizzo PEC;
- Il numero di telefono

e la seguente dicitura: **"Offerta per la concessione di una porzione dell'immobile comunale ex scuole Lorenzini, da destinare ad attività "commerciale/laboratoriale e socioeducative" situato nel Comune di Falconara Marittima – quartiere Villanova – sito al piano terra dell'edificio lato monte. CONTIENE OFFERTA - NON APRIRE"**:

Il plico potrà essere presentato:

- a mezzo raccomandata A/R;
- mediante corriere o altro mezzo;
- consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo – Piazza Carducci 4 – 60015 Falconara Marittima.

Il Comune di Falconara Marittima non avrà alcuna responsabilità conseguente il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

**Faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione del Comune di Falconara Marittima.**

**Non verranno presi in considerazione i plichi pervenuti oltre i termini di scadenza sopraindicati.**

Detto plico dovrà contenere a pena di esclusione:

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, la documentazione appresso indicata:

1) Una busta chiusa (**BUSTA A**) contenente la seguente **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**:

- Domanda di partecipazione al Bando formulata esclusivamente sull'apposito modello (**ALLEGATO A**) debitamente sottoscritta e contenente le dichiarazioni ed impegni nello stesso contenuti.
- Fotocopia del documento di identità personale in corso di validità del sottoscrittore.
- Attestazione di avvenuto sopralluogo da effettuare obbligatoriamente, dalla quale risulti che il concorrente ha effettuato la visita dei luoghi oggetto di concessione;

2) Una busta sigillata (**BUSTA B**) contenente l'**OFFERTA TECNICO/ORGANIZZATIVA (PROGETTO DI GESTIONE)** redatta secondo le indicazioni riportate ai punti A.1 – A.2 – A.3 – A.4 dei criteri di valutazione;

3) Una busta sigillata (**BUSTA C**) contenente l'**OFFERTA ECONOMICA**, formulata esclusivamente sul modello (**ALLEGATO B**) allegato al presente avviso.

L'apertura delle offerte pervenute, prevista in seduta pubblica, **avrà luogo il giorno 06/02/2026 con inizio alla ore 11,00.**



## 7. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La concessione della porzione di immobile sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. A ciascuna offerta valida, verrà assegnato un punteggio così ripartito:

a) per l'offerta tecnica	fino a punti	80	
b) per l'offerta economica	fino a punti	20	
TOTALE		max punti	100

sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

N.	CRITERIO DI VALUTAZIONE	MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA	PUNTEGGIO SINGOLO CRITERIO
A.1	Qualità dell'attività di trasformazione e preparazione degli alimenti	<p>a) <b>proposta di gestione operativa della cucina/laboratorio e l'offerta di produzione gastronomica proposta</b> (ad esempio: descrizione della produzione, diversificazione dei prodotti ecc.).</p> <p>b) <b>proposta qualitativa della produzione gastronomica</b> (ad esempio: utilizzo prodotti biologici e/o stagionali, gestione rifiuti, utilizzo apparecchiature a basso consumo energetico, ecc.).</p> <p>c) <b>sostenibilità e impatto sociale</b> (ad esempio: utilizzo di materie prime a Km 0, riduzione degli sprechi alimentari; coinvolgimento di persone con fragilità sociali tramite progetti di inclusione lavorativa).</p> <p>d) <b>sostenibilità economica e gestionale</b> (ad esempio: elementi che attestino la capacità di garantire l'equilibrio economico-finanziario e un'organizzazione adeguata per l'intera durata della concessione)</p> <p>e) <b>anzianità, superiore a tre anni, nella gestione di strutture/impresе di somministrazione di pasti e bevande</b> (1 punto per ogni anno oltre il terzo fino ad un massimo di 5)</p> <p>f) <b>anzianità, superiore a tre anni, nella gestione di servizi socio educativi</b> (1 punto per ogni anno oltre il terzo fino ad un massimo di 5)</p>	<p><b>Max 36 punti</b></p> <p>a) max 10 punti</p> <p>b) max 5 punti</p> <p>c) max 10 punti</p> <p>d) max 5 punti</p> <p>e) max 3 punti</p> <p>f) max 3 punti</p>
A.2	Qualità del progetto socioeducativo	<p>a) <b>attività e formazione rivolta a persone con disabilità</b> (ad esempio: n. corsi formativi in un anno (1 punto per ogni corso/anno fino ad un massimo di 3 punti), n. di persone con disabilità coinvolte (1 punto per ogni persona con disabilità coinvolta fino ad un massimo di 5 punti),</p> <p>b) <b>capacità assunzionale di persone con disabilità</b> (ad es. forme contrattuali di assunzione, n. massimo di persone con disabilità occupabili);</p> <p>c) <b>coinvolgimento del quartiere nelle attività</b> (ad esempio: organizzazione eventi aperti alla cittadinanza, corsi di cucina aperti alla cittadinanza ecc.);</p> <p>d) <b>attività di divulgazione</b> (ad esempio: canali social dedicati, eventi itineranti, degustazioni ecc.);</p>	<p><b>Max 28 punti</b></p> <p>a) max 8 punti</p> <p>b) max 8 punti</p> <p>c) max 6 punti</p> <p>d) max 6 punti</p>
A.3	Commercializzazione prodotti	<b>Capacità di commercializzazione dei prodotti attraverso risorse proprie, territoriali e di rete.</b>	<p><b>Max 10 punti</b></p> <p>a) Max 10 punti</p>



<b>A.4</b>	<b>Certificazioni</b>	a) ISO 9001 b) ISO 14001 c) ISO 45001	a) <b><u>Punti 1</u></b> b) <b><u>Punti 2</u></b> c) <b><u>Punti 3</u></b>
<b>B.1</b>	<b>Offerta Economica</b>	<b><u>Offerta Economica (rialzo sul canone posto a base d'asta) da produrre in busta chiusa e sigillata</u></b>	<b><u>Max 20 punti</u></b>

I concorrenti dovranno organizzare l'offerta tecnica **in un unico elaborato** diviso per sezioni riconducibili ai tre criteri sopra indicati. **L'elaborato non dovrà superare le 15 facciate**. Non saranno prese in considerazione facciate in numero superiori a quelle indicate. Eventuali copertine o indici non saranno valorizzate ai fini del conteggio delle facciate.

**La valutazione degli elementi qualitativi (offerta tecnica)** è effettuata dalla Commissione giudicatrice di cui all'art. 93 del D.Lgs 36/2023, come segue:

- la valutazione avviene distintamente per ciascuno degli elementi di valutazione di tipo qualitativo e discrezionale dei quali è composta;
- a ciascun singolo elemento che compone l'elemento di valutazione, è attribuito un coefficiente, compreso tra 0 (zero) e 1 (uno), da parte di ciascun commissario, secondo la seguente scala di valori:

VALUTAZIONE	GIUDIZIO	COEFFICIENTE DI QUALITA'
Ottimo	Offerta ben strutturata che sviluppa in modo chiaro, preciso ed approfondito l'argomento richiesto	Da 0,76 a 1,00
Buono	Offerta adeguata, che sviluppa in modo completo l'argomento richiesto	Da 0,51 a 0,75
Sufficiente	Offerta pertinente che sviluppa l'argomento richiesto in maniera parziale senza un completo approfondimento	Da 0,26 a 0,50
Scarso	Offerta accettabile ma poco strutturata	Da 0,01 a 0,25
Insufficiente	Carente, generico ed inadeguato	0,00

c) per ciascun singolo elemento di valutazione, è effettuata la media, dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario ed è individuato il relativo coefficiente, riportando ad 1 (uno) la media di valore più elevato e proporzionando a tale media di valore più elevato, le medie delle altre offerte, secondo la formula:

$V(a)_i = P_i / P_{max}$  dove:

$V(a)_i$  è il coefficiente della prestazione dell'elemento (i) dell'offerta (a) compreso tra 0 (zero) e 1 (uno);

$P_i$  è la media dei coefficienti attribuiti dai commissari dell'elemento (i) dell'offerta (a) in esame;  $P_{max}$  è la media di valore più elevato dei coefficienti attribuiti dai commissari all'elemento (i) tra tutte le offerte;

d) a ciascun singolo elemento di valutazione, è assegnato un punteggio (cosiddetto indice di valutazione) costituito dal prodotto del relativo coefficiente, da 0 (zero) a 1 (uno), per il peso previsto;

**La somma dei punteggi assegnati a ciascuna delle voci sopra indicate determinerà il punteggio assegnato a ciascun concorrente per l'offerta tecnica.**

Relativamente all'**offerta economica**, il punteggio (**punti 20**) sarà assegnato all'offerta del candidato che presenterà la maggior offerta in aumento rispetto all'importo fissato per il canone di concessione secondo la formula:

$V(n) = \text{Rialzo-iesimo} / \text{Rialzo-max}$



Dove:

$V(n)$  = è il coefficiente espresso in valori centesimali del rialzo dell'offerta  $i$ -esima in esame;

Rialzo-iesimo = è il valore del rialzo percentuale in esame;

Rialzo-max = è il valore del rialzo percentuale massimo offerto;

Il coefficiente come sopra determinato verrà moltiplicato per il peso attribuito all'elemento canone come segue:

$P_i = V_n * 20$

Per le altre offerte il punteggio sarà determinato in misura proporzionale. Nella busta contenente l'offerta non dovranno essere inseriti altri documenti. Sulla busta dovrà essere riportata la dicitura "**Offerta economica**".

L'offerta dovrà essere redatta in carta semplice, resa legale con l'apposizione di un bollo del valore di €. 16,00, utilizzando il modulo "**ALLEGATO B**", con l'indicazione del canone offerto, espresso in cifre e in lettere, senza abrasioni o correzioni, salvo il caso in cui siano controfirmate dall'offerente.

La mancata apposizione della marca da bollo non costituisce causa di esclusione; in tal caso, il concorrente è invitato a regolarizzare l'offerta entro il termine di 5 giorni.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione ai sensi dell'art.72 del R.D. n. 827/24

L'offerta dovrà essere in aumento o almeno pari all'importo fissato a base d'asta.

**Non saranno ammesse offerte in diminuzione.**

Le offerte presentate dalle ditte saranno sottoposte all'esame di una Commissione che provvederà alla valutazione preliminare del valore tecnico dell'offerta, quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche ed infine alla stesura della graduatoria finale ed alla proposta di aggiudicazione.

**La somma dei punteggi assegnati all'offerta tecnica ed all'offerta economica di ciascun concorrente determina il suo punteggio complessivo.**

**L'appalto sarà aggiudicato al concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.**

LA MANCANZA DELLA SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA COMPORTERÀ LA NULLITÀ DELLA STESSA.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati mediante acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti possesso di stati, fatti, atti e qualità dei soggetti dichiaranti; in caso di dichiarazioni mendaci, il soggetto decade dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla data, che sarà fissata dall'Amministrazione, per la stipulazione del contratto; in mancanza di presentazione nei termini stabiliti, salvo i casi di gravi impedimenti motivati e comprovati, si procederà all'incameramento della cauzione provvisoria prestata ai fini della partecipazione alla gara, fatte salve altre azioni in danno.

## 8. RESPONSABILITÀ/COPERTURE ASSICURATIVE

Il concessionario esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta per danni che dovessero derivare ad esso medesimo e/o a terzi in conseguenza delle attività di cui al presente Avviso.

A tal fine dovrà stipulare polizze assicurative adeguate in relazione alle attività svolte e ai rischi connessi.

L'operatività o meno delle polizze assicurative non libera il contraente dalle proprie responsabilità, avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia. L'assegnatario esonera altresì il Comune da qualsiasi responsabilità per tutti gli eventuali rapporti di natura contrattuale che il soggetto gestore stesso dovesse instaurare per quanto previsto dalla concessione. Copia delle polizze dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione.

9. **DEPOSITO CAUZIONALE** Contestualmente alla sottoscrizione della concessione l'assegnatario dovrà versare, a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia del puntuale rispetto di tutte le obbligazioni previste nella concessione, **una somma pari a tre mensilità del canone annuale offerto**, con bonifico bancario o tramite presentazione di polizza fideiussoria.

## 10. - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Tutti i dati personali trasmessi dai richiedenti con la domanda di partecipazione al presente avviso, ai sensi della vigente normativa in materia di privacy, sono trattati esclusivamente per le finalità di gestione della presente procedura e degli eventuali procedimenti connessi.



In particolare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i., i dati personali conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, per le finalità e le modalità previste dal presente procedimento e per lo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale.

Ai sensi del D. Lgs. n°196/2003 e s.m.i. e del Reg.to U.E 679/2016, si informa che:

- a.** il trattamento dei dati personali dei concorrenti è finalizzato unicamente all'individuazione di un operatore economico per l'eventuale successivo affidamento in concessione dell'immobile;
- b.** il trattamento sarà effettuato dal personale degli uffici competenti nei limiti necessari a perseguire le sopra citate finalità, con modalità e strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati;
- c.** i dati potranno essere comunicati o portati a conoscenza dei Responsabili o incaricati o di dipendenti coinvolti a vario titolo nell'iter della pratica.

#### **11. – SOPRALLUOGO**

E' obbligatorio effettuare il sopralluogo dei locali oggetto del presente avviso. A fini dell'effettuazione di detto sopralluogo, i concorrenti dovranno necessariamente presentarsi presso l'UOC Attività e Servizi Sociali, P.zza del Municipio, 1, Falconara Marittima (AN) previo appuntamento da richiedere ai seguenti indirizzi mail: [sandronida@comune.falconara-marittima.an.it](mailto:sandronida@comune.falconara-marittima.an.it); [giampierisi@comune.falconara-marittima.an.it](mailto:giampierisi@comune.falconara-marittima.an.it)

#### **12. - DISPOSIZIONI FINALI**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prorogare i termini, modificare, sospendere, revocare in qualsiasi momento con provvedimento motivato il presente avviso.

Qualora la presente procedura si concluda negativamente l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di promuovere, valutare e/o attivare procedure alternative finalizzate alla gestione ed utilizzo della struttura in argomento.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per colpa dell'aggiudicatario, e salvo diversi accordi con l'Amministrazione, lo stesso verrà dichiarato decaduto e diverrà aggiudicatario l'offerente, che fra gli altri avrà presentato l'offerta più alta.

#### **13. - PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI**

Il presente avviso è pubblicato unitamente alla domanda ed agli allegati sul sito internet [www.comune.falconara-marittima.an.it](http://www.comune.falconara-marittima.an.it), nella sezione Avvisi.

Il Responsabile del Procedimento è: Daniela Sandroni

Sono allegati al presente avviso i sottoelencati documenti:

- Allegato A - Modello domanda di partecipazione e dichiarazioni;
- Allegato B – Schema offerta economia (canone offerto)
- Planimetria
- Elenco degli arredi e delle attrezzature

Falconara Marittima, 19/12/2025

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE  
SERVIZI ALLA PERSONA E ALLA COLLETTIVITA'  
Dott. Alberto Brunetti