



# *Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta*

*(L.r.15/2015)*

*già Provincia Regionale di Caltanissetta*

*Codice Fiscale e Partita IVA: 00115070856*

## **BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN CAMPO DA TENNIS CON ANNESSI LOCALI DI SERVIZIO**

### **PREMESSO CHE**

- A. il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta intende affidare in locazione a titolo oneroso, attraverso procedure ad evidenza pubblica, un immobile costituito da un campo da tennis con annessi locali di servizio (spogliatoi, docce, servizi igienici e locale da adibire a punto di ristoro), ubicato nel Viale Amedeo, a valle dell'ex Ospedale Vittorio Emanuele, a Caltanissetta, allo scopo di valorizzarlo e renderlo fruibile agli utenti per lo svolgimento delle attività sportive e ricreative per cui fu realizzato, previa esecuzione dei necessari interventi di manutenzione straordinaria elencati nell'allegata relazione tecnica;
- B. ai sensi dell'art. 1 della legge n. 241 del 1990 e successive modifiche ed integrazioni, l'attività amministrativa persegue i fini determinati dalla legge ed è retta da criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza secondo le modalità previste dalla legge e dalle altre disposizioni che disciplinano i singoli procedimenti, nonché dai principi dell'ordinamento comunitario;
- C. in ragione degli interventi da eseguire sull'immobile, la durata della locazione risulterà adeguata all'investimento proposto e non potrà prevedere la procedura di rinnovo automatico, né proroghe, né saranno previsti altri vantaggi al locatario uscente o a persone che con lo stesso locatario abbiano rapporti a qualunque titolo;
- D. la presente procedura resta esclusa dall'applicazione del Codice degli Appalti, in quanto non ha ad oggetto l'affidamento di pubblici lavori, servizi o forniture, ma riguarda esclusivamente l'affidamento in locazione di un bene immobile;

### **VISTI**

- La Legge 410/2001 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare", art. 3-bis "Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili

tramite concessione o locazione”;

- Il D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008 “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria”, art. 58 “Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali”;
- La Legge 289/2002, art. 90 “Disposizioni per l’attività sportiva dilettantistica”;
- Il D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 “Testo Unico in materia di salute e sicurezza sul lavoro”;
- Il D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101 “Disposizioni per l’adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati);
- Il D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 “Codice in materia di protezione dei dati personali” e ss.mm.ii.;
- Lo Statuto del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta;
- Il Regolamento sul diritto di accesso e accesso civico del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, approvato con Deliberazione Commissariale n. 15/2013;
- Il Regolamento per l’Amministrazione e gestione dei beni demaniali e patrimoniali della Provincia e per la relativa alienazione o concessione;

### **SI RENDE NOTO**

che il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, intende procedere alla locazione a titolo oneroso, attraverso procedure ad evidenza pubblica, del bene immobile descritti all’art. 2 del presente bando, comprese le aree di pertinenza, allo scopo di destinarlo, previa esecuzione dei necessari interventi di manutenzione straordinaria, alle attività sportive e ricreative per cui fu costruito nel perseguimento di finalità di interesse pubblico, senza pertanto variarne l’attuale destinazione d’uso, salvo quanto specificato all’art. 1.

### **ART. 1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Le attività che possono essere esercitate nell’immobile specificato al successivo art. 2, devono risultare conformi alle attuali destinazioni d’uso ed alle finalità che condussero alla costruzione degli stessi immobili. Le ulteriori attività che i concorrenti avessero intenzione di esercitare devono altresì essere coerenti e compatibili con il Piano Regolatore Generale del Comune in cui ricadono gli immobili e devono essere preventivamente autorizzate dal Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta. A quest’ultimo proposito l’Ente potrà autorizzare l’esercizio di nuove attività se queste risultino funzionali alla complessiva gestione dell’immobile, senza intaccarne la destinazione principale. Potranno così essere concesse autorizzazioni, ad esempio, se finalizzate ad una maggiore sostenibilità dell’investimento e dell’attenuazione dei rischi operativi posti a carico del locatario e che risultino compatibili con l’attività principale di destinazione degli immobili. Resta inteso che

l'esercizio di una qualunque attività commerciale o anche senza fini di lucro è sottoposta alla relativa disciplina di settore, alla quale il locatario dovrà adeguarsi, assumendosene le connesse responsabilità, liberando per questo il Libero Consorzio Comunale da ogni onere e responsabilità presenti e future.

Dovrà essere sempre garantita anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, la possibilità di raggiungere gli immobili e le aree affidate in locazione, di entrarvi, di fruire di tutti gli spazi di pertinenza e delle relative attrezzature e servizi, in conformità alle norme nazionali e regionali, presenti e future, applicabili ai singoli casi.

Dovrà essere garantito il rispetto di tutte le norme in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro;

La locazione avrà decorrenza dalla stipula del relativo atto e avrà durata proporzionale all'investimento che il proponente si impegna a sostenere o, se minore, a quello effettivamente sostenuto, comunque compresa tra i tre e i vent'anni, secondo i criteri individuati all'art. 3.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la presentazione dell'offerta. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione dell'atto di locazione nulla sarà dovuto all'aggiudicatario.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà riportato il punteggio complessivo più elevato, dato dalla somma dei punteggi ottenuti per i singoli elementi di valutazione secondo i criteri indicati al successivo articolo 10.

Per quanto altro non specificato e contenuto nel bando, si fa riferimento alle norme vigenti in materia.

## **ART. 2 OGGETTO DEL BANDO**

Oggetto del presente bando è la locazione di un impianto sportivo costituito da una struttura in elevazione ad un piano in cui sono presenti locali di servizio (spogliatoi, docce, servizi igienici e locale da adibire a punto di ristoro), mentre, nel terrazzo di copertura si estende un campo per il gioco del tennis delle dimensioni di m. 37,00 x 18,50k, collegato con il piano servizi sottostante, attraverso una scala esterna.

L'utilizzo dell'immobile dovrà essere rappresentato, in sede di gara, attraverso una relazione che espliciti l'attività che si intende svolgere e la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa.

Tale documentazione avrà unicamente lo scopo di individuare le finalità della richiesta di locazione e di informare preventivamente l'Ente sulle attività che saranno svolte nell'immobile, e per tali motivi non formerà oggetto di valutazione.

Si specifica, comunque, che l'attività principale su cui dovrà fondarsi l'offerta è quella dell'attuale destinazione d'uso: campo scuola per il gioco del tennis, per cui non si potrà prescindere dall'utilizzare il bene immobile, principalmente, per l'attività per cui oggi risulta essere destinato.

## **ART. 3 DURATA DELLA LOCAZIONE**

La durata della locazione è stabilita in minimo anni 3 (tre) e massimo anni 20 (venti) con decorrenza dalla data indicata nell'atto di locazione e sarà rapportata all'entità dell'investimento previsto.

La durata della locazione sarà determinata in ragione degli investimenti che il proponente si impegna a sostenere, secondo la tabella di seguito riportata.

In concreto il calcolo si svolge attraverso le seguenti fasi:

- a) nella prima colonna é riportata la durata della locazione proposta;
- b) nella seconda colonna é indicato il valore complessivo minimo della spesa che il locatario dovrà effettivamente sostenere per poter beneficiare della locazione della durata richiesta;
- c) nella terza colonna é indicato il coefficiente (costante) di incremento della spesa rispetto a quella prevista per la fascia di durata precedente, determinato secondo la seguente formula: (20 anni : 3 anni = 100 : moltiplicatore);
- d) nella quarta colonna é indicato l'incremento aggiuntivo necessario rispetto al valore della spesa prevista per la fascia di durata precedente.

La tabella prende come base di riferimento, per una locazione di durata triennale, una spesa iniziale pari ad € 15.000,00.

Tabella calcolo durata della locazione			
Anni	Spesa	Moltiplicatore	Valore incremento annuo
3	€ 15.000,00	1,15	€ 2.250,00
4	€ 17.250,00	1,15	€ 2.587,50
5	€ 19.837,50	1,15	€ 2.975,63
6	€ 22.813,13	1,15	€ 3.421,97
7	€ 26.235,09	1,15	€ 3.935,26
8	€ 30.170,36	1,15	€ 4.525,55
9	€ 34.695,91	1,15	€ 5.204,39
10	€ 39.900,30	1,15	€ 5.985,04
11	€ 45.885,34	1,15	€ 6.882,80
12	€ 52.768,14	1,15	€ 7.915,22
13	€ 60.683,37	1,15	€ 9.102,50
14	€ 69.785,87	1,15	€ 10.467,88
15	€ 80.253,75	1,15	€ 12.038,06
16	€ 92.291,81	1,15	€ 13.843,77
17	€ 106.135,59	1,15	€ 15.920,34
18	€ 122.055,92	1,15	€ 18.308,39
19	€ 140.364,31	1,15	€ 21.054,65
20	€ 161.418,96	1,15	0

Ai fini della determinazione della durata della locazione, secondo la superiore tabella, si intende per "spesa" quella sostenuta per l'esecuzione degli interventi edilizi come definiti dall'articolo 3 comma 1 lettere a), b) e c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo), recepito con modifiche con la legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, da eseguire per il recupero funzionale dell'immobile concesso ivi compresa la realizzazione, l'adeguamento o l'efficientamento dei relativi impianti. Restano escluse tutte le voci di spesa riferite alla gestione tecnico-amministrativa dell'attività, alle spese tecniche e finanziarie, alla gestione del

personale, agli oneri fiscali, imposte, tasse, nonché all'acquisto di arredi, mobili, attrezzature, ed altri beni materiali e immateriali che non risultino inamovibili e direttamente riferibili a migliona del bene concesso. Sono incluse le spese per rendere autonoma la struttura (vedere relazione tecnica allegata). In sede di presentazione dell'offerta, il proponente dovrà produrre formale impegno a sostenere la spesa minima prevista per la durata della locazione richiesta.

Nel caso in cui la spesa effettiva risultasse superiore a quella indicata in fase di gara, il locatario non potrà, comunque, invocare il rilascio della locazione per un periodo maggiore atteso che la durata indicata in sede di offerta ha formato oggetto di valutazione ai fini dell'aggiudicazione.

Nel caso contrario in cui il locatario sostenga una spesa inferiore a quella dichiarata in sede di proposizione dell'offerta, la durata della locazione sarà rideterminata in misura corrispondente all'investimento effettivamente sostenuto, fatta salva per l'amministrazione concedente, la facoltà di attivare le procedure di decadenza dalla locazione.

Resta, altresì, inteso che anche nel caso in cui la spesa risultasse superiore alla soglia massima indicata nella superiore tabella, la durata della locazione non potrà eccedere i venti anni.

L'ammontare della spesa effettivamente sostenuta risulterà oltre che dal certificato di collaudo, redatto da tecnico abilitato, anche dai documenti contabili (fatture quietanzate). A tal fine i pagamenti dovranno essere eseguiti esclusivamente mediante bonifici bancari e dovranno essere opportunamente tracciati attraverso copia del relativo estratto conto l'avvenuta transazione finanziaria; non saranno considerati validi i pagamenti eseguiti in forma diversa o non documentati nel modo sopra specificato.

In ogni caso la durata della locazione è rimessa alla volontà dei concorrenti, che formulano e decidono le proprie offerte sulla base di valutazioni ed analisi effettuate personalmente e con l'ausilio di tecnici. Si presuppone infatti che essi abbiano tenuto conto del periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti e della remunerazione del capitale investito.

L'Amministrazione, una volta aggiudicata la gara e proceduto alla verifica dei documenti di cui all'art. 14, procederà alla stipula di atto di sottomissione, consentendo la contestuale anticipata occupazione dell'area e del bene concesso, mentre la stipula dell'atto definitivo di locazione avverrà esclusivamente al termine delle operazioni di collaudo delle opere eseguite.

Resta, comunque, inteso che la spesa dovrà essere completata entro e non oltre anni uno dalla comunicazione della conclusione del procedimento istruttorio condotto sul progetto presentato.

La mancata realizzazione degli interventi correlati alla spesa proposta entro i termini su indicati, salvo causa di forza maggiore, costituisce motivo di decadenza.

La durata della locazione, come sopra determinata, costituisce elemento di valutazione della richiesta di locazione nei modi ed ai sensi del successivo art. 9, mentre l'indicazione dell'ammontare dell'investimento previsto è *conditio sine qua non* per accedere alla durata richiesta ma non costituisce criterio di valutazione o di preferenza ai fini dell'aggiudicazione.

Da quanto sopra esposto si può quindi ritenere che, la locazione di durata superiore a sei anni si ricollega alla spesa che il proponente si impegna a sostenere.

Nel caso di cui il locatario, per impossibilità o palese difficoltà alla effettuazione totale o parziale della spesa ammessa e validata nell'istruttoria, per causa ad esso non imputabile, potrà proporre di eseguire varianti all'intervento.

Il termine di scadenza della locazione non sarà rinnovato o prorogato. Alla scadenza, la locazione sarà assentita mediante nuova procedura ad evidenza pubblica, con esclusione di qualsiasi preferenza al titolare originario rispetto alle nuove istanze.

#### **ART. 4**

### **NATURA DELLA LOCAZIONE**

La presente procedura comporta il trasferimento al locatario del rischio operativo della gestione degli immobili e delle relative attività che si terranno all'interno delle strutture. A questo scopo, per sostenere questo rischio, alle attività di naturale destinazione degli immobili (per cui furono realizzati) è consentito possano affiancarsi ulteriori attività - compatibili con la destinazione originaria - che contribuiscano al recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti per la gestione.

Nessun onere, a qualunque titolo, sarà pertanto a carico del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta per l'intera durata della locazione. Né mai potrà essere richiesto all'Ente proprietario, anche per fatti o stati non conosciuti al momento della gara, il pagamento di lavori, servizi e/o forniture non previsti nei lavori di ristrutturazione e di riqualificazione dell'immobile a carico dell'aggiudicatario della procedura di locazione e da questo individuati al momento della presentazione dell'offerta. Né potranno essere richiesti corrispettivi o contributi per la gestione dell'immobile, che rimangono, anche questi, a totale carico del locatario.

In deroga agli artt. 1575, 1576 e 1577 del Codice civile, tutti gli eventuali costi di manutenzione straordinaria delle strutture e degli impianti ed il loro adeguamento alla normativa successiva, pertanto, rimangono a carico del conduttore.

#### **ART. 5**

### **SOGGETTI AMMESSI**

Sono ammessi a partecipare alle procedure di affidamento degli immobili elencati all'art. 2 del presente bando gli operatori economici di cui all'articolo 3, comma 1, lettera p) del D. Lgs n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici) nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

Sono esclusi dalla partecipazione alla presente gara, gli operatori economici per i motivi elencati all'art. 80 del D. Lgs n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici).

Ai sensi del c. 24 dell'art. 90 della Legge 289/2002, "la gestione è affidata in via preferenziale a società e associazioni sportive dilettantistiche, enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e Federazioni sportive nazionali". Pertanto, a parità di punteggio, la gara sarà aggiudicata ai soggetti individuati dalla Legge 289/2002.

#### **ART. 6**

### **CANONE DI LOCAZIONE**

La locazione è soggetta al pagamento di un canone annuo di € 11.150,00 (undicimilacentocinquanta/euro), determinato secondo quanto riportato nella relazione tecnica

allegata.

Il canone derivante dall'applicazione dell'aumento percentuale offerto in sede di gara, rispetto al canone base, costituisce il canone annuo dovuto dal locatario e sarà incrementato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;

Dai canoni annuali sarà consentito detrarre il 50% delle spese effettivamente sostenute.

Detto ammontare (50% delle spese effettivamente sostenute) sarà detratto nel modo che segue:

- i primi due canoni annuali per l'intero importo, fino comunque al raggiungimento del 50% delle spese effettivamente sostenute;
- i successivi canoni annuali saranno diminuiti del 30%, fino comunque al raggiungimento del 50% delle spese effettivamente sostenute;

La prima rata di canone decorre dalla stipula dell'atto di sottomissione ed è rapportata ad un anno solare decorrente dalla stipula dell'atto stesso.

Il pagamento dei canoni annui (escluso le prime due rate in cui è previsto il recupero dell'investimento per l'intero) dovranno essere versati entro trenta giorni dalla scadenza della prima annualità a pena di decadenza dalla locazione, anche in presenza di una sola rata annuale non pagata.

Anche in mancanza della comunicazione dell'ammontare del canone aggiornato, il locatario è comunque tenuto al versamento anticipato del canone in misura pari a quello dell'anno precedente, salvo conguaglio.

Il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta può chiedere in qualsiasi momento eventuali conguagli per l'adeguamento degli importi già versati dal locatario.

## **ART. 7 DISPOSIZIONI NORMATIVE**

Per quanto qui non indicato, si rinvia espressamente alle norme nazionali e regionali che regolano la materia ed al Codice civile, salvo gli articoli espressamente derogati.

## **ART. 8 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E DATA DI APERTURA DELL'OFFERTA**

Il termine di presentazione delle offerte è il 14 settembre 2020 alle ore 12:00.

L'indirizzo di consegna dei plichi di gara è il seguente:

Ufficio Protocollo del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta in Viale R. Margherita 28, 93100 Caltanissetta.

La documentazione e l'offerta, come indicate nel prosieguo, dovranno essere inserite in un plico che dovrà pervenire controfirmato sui lembi di chiusura e idoneamente sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti), a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnato a mano, entro il suddetto termine ed all'indirizzo sopra specificato.

Ai fini della verifica dell'ammissibilità dell'offerta farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato.

Il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà riportare la dicitura **“GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN CAMPO DA TENNIS CON ANNESSI LOCALI DI SERVIZIO - NON APRIRE”** e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC, al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla procedura.

In ogni caso dell'intera procedura di cui al presente bando, ne sarà data ampia e completa informazione sul sito web del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, sezione Amministrazione trasparente - sotto sezione Bandi di gara e contratti.

In caso di raggruppamento le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente alla capogruppo.

I concorrenti devono presentare un plico separato che dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

una busta con dicitura **“A - Documentazione amministrativa”**;

una busta con dicitura **“B - Proposta temporale”**;

una busta con dicitura **“C - Offerta economica”**.

Tutte le buste dovranno essere **sigillate** mediante apposizione di timbro o ceralacca o firma sui lembi di chiusura o altro sistema di chiusura e recare, oltre alle predette diciture, anche l'intestazione del mittente.

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente.

Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotto in originale l'atto di procura. Sarà causa di esclusione l'indicazione nei documenti contenuti nelle buste A e B del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto.

**La busta A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” dovrà contenere, a pena l'esclusione dalla gara:**

**1. Domanda di partecipazione** - allegato A, corredata dalle dichiarazioni sostitutive allegate sottoscritte e corredate da copia di un valido documento di identità. La domanda dovrà essere sottoscritta dal concorrente, ossia dal legale rappresentante della ditta o dal suo procuratore o dal titolare con firma leggibile e per esteso.

Nel caso di raggruppamento la dichiarazione dovrà essere presentata da ciascuna impresa componente il gruppo specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;

**2. L'attestato di visita dei luoghi** rilasciato durante il sopralluogo;



**3. Relazione dell'attività** che si intende svolgere, contenente anche le informazioni circa la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa, secondo il programma di valorizzazione dell'immobile che si intende avviare, ed il cronoprogramma, di massima, dell'intervento previsto. N.B. La relazione ha valenza indicativa e non costituisce elemento di valutazione e/o di preferenza.

**4. Cauzione provvisoria**, a garanzia della corretta partecipazione del concorrente alla procedura, nonché dell'adempimento di tutti gli impegni conseguenti all'aggiudicazione, costituita a favore del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, in una delle seguenti forme:

- fideiussione bancaria prestata da istituti di credito o da banche autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D. Lgs. n. 385/1993, in regola con il disposto della L. n. 348/1982;
- fideiussione assicurativa prestata da imprese autorizzate all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo cauzioni dell'allegato al D. Lgs. n. 175/1995, in regola con il disposto della L. n. 348/1982;
- fideiussione rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del bilancio e della programmazione economica.

La garanzia fideiussoria, a pena di esclusione, dovrà prevedere espressamente, in analogia all'art. 93 dei commi 4, 5 ed 8 del D. Lgs. n. 50/2016, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante; avere validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Nel caso di riunione di concorrenti, le garanzie fideiussorie dovranno, pena l'esclusione dalla gara, essere intestate a tutte le imprese componenti il costituendo raggruppamento e sottoscritte dalle medesime, ovvero dall'impresa mandataria o capogruppo espressamente in nome e per conto di tutti i componenti il costituendo raggruppamento.

L'importo della cauzione provvisoria è stabilito in misura pari all'importo base indicato nel presente bando.

La garanzia fideiussoria rimane vincolata fino alla sottoscrizione da parte dell'aggiudicatario del contratto di locazione, mentre ai concorrenti che non risulteranno aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà immediatamente rilasciata dichiarazione di svincolo delle garanzie prestate.

**5. Attestazione bancaria – allegato D**

**La busta B “PROPOSTA TEMPORALE” dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:**

**La durata proposta per la locazione**, da esprimere in anni, tra un minimo di anni 3 (tre) ed un

massimo di anni 20 (venti) allegato B;

Non sono ammesse proposte temporali formulate in mesi o per frazioni di anno; nel caso in cui la durata proposta sia formulata in anni, mesi e giorni, si terrà conto unicamente degli anni "interi", mentre i mesi, i giorni o, comunque, le frazioni di anno, non saranno prese in considerazione;

**L'impegno** ad eseguire, sul bene di cui si chiede l'affidamento, spese per un importo non inferiore a quello necessario per il recupero funzionale dell'immobile, stabilite in sede di sopralluogo.

Si precisa che sarà causa di esclusione l'indicazione nei suindicati documenti, del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto.

**La busta C "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:**

L'offerta redatta in conformità al modello di cui all'allegato C, debitamente sottoscritta, corredata da una marca da bollo da € 16,00, nella quale specificare il rialzo percentuale, espresso con cifra a tre decimali (000,000 %) ed in lettere rispetto al canone posto a base d'asta, che il concorrente si impegna a corrispondere per tutta la durata proposta per la locazione.

Non è ammesso proporre rialzo percentuale con andamento variabile (crescente/decescente) nel tempo;

Non è ammissibile un canone pari a zero, neppure per un limitato periodo di tempo;

In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione;

Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

Il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

**ART. 9  
COMMISSIONE GIUDICATRICE PROCEDURE  
E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

La Commissione giudicatrice, composta da tre componenti, sarà istituita successivamente alla scadenza del termine utile per la presentazione delle domande, con provvedimento del Dirigente del VI Settore.

Le sedute della Commissione giudicatrice saranno comunicate a mezzo PEC, all'indirizzo fornito dai concorrenti e ne sarà data comunicazione sul sito web del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, sezione Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti.

Le sedute di gara possono essere sospese ed aggiornate ad altra ora o ad altro giorno, salvo che nella fase di apertura delle buste delle offerte economiche.

La Commissione, il giorno fissato per l'apertura delle offerte presentate, in seduta pubblica, sulla base della documentazione contenuta nei plichi "A Documentazione Amministrativa", procede a verificare la correttezza formale dei plichi e della documentazione prodotta ed in caso negativo ad escludere dalla gara.

La Commissione giudicatrice procede, altresì, ad una verifica circa il possesso dei requisiti generali

dei concorrenti al fine della loro ammissione alla gara, sulla base delle dichiarazioni da essi presentate, delle certificazioni dagli stessi prodotte e da eventuali riscontri rilevabili.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83 del D.Lgs 50/2016. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

La Commissione giudicatrice, una volta verificate le ammissioni, procede sempre in seduta pubblica alla fase successiva di apertura della busta "B Proposta Temporale" verificando la completezza del contenuto.

La Commissione giudicatrice, procede sempre in seduta pubblica alla fase successiva di apertura della busta "C Offerta economica" verificando la completezza del contenuto.

La Commissione procede alla redazione di apposito verbale nel quale saranno annotati le offerte pervenute e le rispettive proposta temporale ed offerta economica.

La Commissione, seguendo il criterio di valutazione di seguito specificato, procederà, quindi, alla attribuzione dei relativi punteggi ed alla formazione della graduatoria per la individuazione della migliore offerta.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, saranno preferite, ai sensi del c. 24 dell'art. 90 della Legge 289/2002, le società e le associazioni sportive dilettantistiche, gli enti di promozione sportiva, discipline sportive associate e le Federazioni sportive nazionali.

Nel caso si abbia lo stesso punteggio complessivo tra soggetti ricadenti nell'ambito del c. 24 dell'art. 90 della Legge 289/2002, sarà dichiarato aggiudicatario il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio per l'offerta temporale. Nel caso in cui persista la condizione di parità, si procederà a sorteggio in seduta pubblica.

La stazione appaltante, successivamente, procede alla verifica del possesso dei requisiti generali dell'aggiudicatario provvisorio. Nel caso che tale verifica non dia esito positivo la stazione appaltante procede ad individuare nuovi aggiudicatari provvisori, scorrendo la graduatoria.

Su ogni criterio, i commissari si esprimono collegialmente, al fine di assegnare il punteggio nel rispetto di quanto di seguito prescritto nel presente articolo.

L'aggiudicazione viene effettuata a favore del concorrente che avrà riportato un punteggio complessivo più elevato, dato dalla somma dei punteggi ottenuti per i singoli elementi di valutazione applicando i seguenti criteri e la seguente formula:

$P = A + B$  dove:

$P =$  Punteggio totale attribuito al concorrente = max 100 punti

$A =$  Punteggio relativo alla "PROPOSTA TEMPORALE" = max 40 punti;

$B =$  Punteggio relativo alla "OFFERTA ECONOMICA" = max 60 punti;

### **PROPOSTA TEMPORALE**

Il punteggio massimo attribuibile é pari a 40/100 punti. Parametri di riferimento per la valutazione:

Il punteggio attribuito alla durata della locazione proposta é inversamente proporzionale alla durata stessa, attribuendo un punteggio pari a 40/100 (quaranta/100) per proposte temporali pari a 3 (tre)

anni e un punteggio pari a 0/100 (zero/100) corrispondente alla durata massima di 20 (venti) anni.

Il punteggio, espresso in cifre a tre decimali, è attribuito con la seguente formula:

$$Pote = (Dtm - Ote)/Dta \times Pmax,$$

in cui:

Pote = Punteggio da attribuire all'offerta temporale esaminata

Dtm = Durata temporale massima (20 anni)

Ote = Offerta temporale esaminata

Dta = Differenza temporale ammessa (20 - 3 anni)

Pmax = Punteggio max attribuibile all'offerta temporale (40 punti)

Tabella esemplificativa relativa all'attribuzione del punteggio riferito all'offerta temporale

Durata proposta (anni)	Differenza temporale	Differenza temporale ammessa	Punteggio massimo attribuibile	PUNTEGGIO ATTRIBUITO ALL'OFFERTA
<i>Ote</i>	<i>(Dtm - Ote)</i>	<i>Dta</i>	<i>Pmax</i>	<i>Pote</i>
3	17	17	40	40,000
4	16	17	40	37,647
5	15	17	40	35,294
6	14	17	40	32,941
7	13	17	40	30,588
8	12	17	40	28,235
9	11	17	40	25,882
10	10	17	40	23,529
11	9	17	40	21,176
12	8	17	40	18,824
13	7	17	40	16,471
14	6	17	40	14,118
15	5	17	40	11,765
16	4	17	40	9,412
17	3	17	40	7,059
18	2	17	40	4,706
19	1	17	40	2,353
20	0	17	40	0,000

## OFFERTA ECONOMICA

Il punteggio massimo attribuibile è di 60/100 punti.

Parametri di riferimento per la valutazione:

L'offerta percentuale è costituita dall'aumento proposto sul canone previsto e posto a base d'asta e sarà valutata con la seguente formula:

$$Poe = Pmax \times Oe/Omax$$

in cui:

Poe = Punteggio da attribuire all'offerta esaminata

Pmax = Punteggio max attribuibile all'offerta economica (60)

Oe = Offerta esaminata

Omax = Migliore offerta

Tabella esemplificativa relativa all'attribuzione del punteggio riferito all'offerta economica

Calcolo punteggio proposta economica			
Offerta economica esaminata (%)	Punteggio max attribuibile	Migliore offerta (%)	Punteggio attribuito all'offerta
<i>Oe</i>	<i>Pmax</i>	<i>Omax</i>	<i>Poe</i>
es. 15,452 %	60	es. 17,351%	53,433

#### ART. 10

#### DOCUMENTAZIONE DI GARA

Il presente bando unitamente agli allegati relativi alle modalità di partecipazione alla gara, alle modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa ed alla procedura di aggiudicazione, sono pubblicati sul sito internet [www.provincia.caltanissetta.it](http://www.provincia.caltanissetta.it). Sezione "Amministrazione trasparente" – sottosezione "Bandi di gara e contratti".

Tutti gli elaborati tecnici dell'immobile sono a disposizione per essere visionati o per estrarne copia (in questo ultimo caso ci si dovrà attenere al Regolamento sul diritto di accesso e accesso civico approvato con atto n. 15/2013), presso l'ufficio tecnico del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta di Piazza Marconi 1 a Caltanissetta.

Con il personale incaricato del suddetto ufficio dovrà essere concordato il previsto sopralluogo finalizzato alla piena e completa presa visione dei luoghi e dell'immobile. Il sopralluogo consentirà ai concorrenti di essere edotti della situazione amministrativa dell'immobile (certificazioni, nulla osta ecc.), della natura e della importanza degli interventi da eseguire per il suo ripristino (manutenzione ordinaria e straordinaria) e delle attività e lavori che dovranno essere eseguiti per rendere l'immobile autonomo rispetto al complesso sportivo ivi esistente di proprietà del Comune di Caltanissetta.

Si precisa che sono state già effettuate delle significative valutazioni tecniche in merito ai lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile di cui al presente bando, le cui relazioni tecniche saranno visionabili, a richiesta, in occasione dell'effettuazione dei sopralluoghi.

Tuttavia le valutazioni effettive e definitive degli interventi e delle manutenzioni da effettuare vanno operate nel modo descritto nella prima parte del seguente articolo, affinché la stima sia pienamente aderente alla effettiva situazione che sarà presente nel momento del sopralluogo.

Al termine del sopralluogo sarà rilasciato apposito attestato di visita dei luoghi da allegare alla domanda di partecipazione (busta A).

## **ART. 11 VALIDITÀ DELLE OFFERTE**

I partecipanti alla gara sono vincolati all'offerta per un periodo di 240 giorni, decorrenti della data di scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte.

L'Amministrazione si riserva, in ogni caso, a proprio insindacabile giudizio con provvedimento motivato, la facoltà di non procedere alla aggiudicazione, per irregolarità formali, opportunità, convenienza, o altre cause ostative oggettive, senza che i partecipanti possano accampare diritti, pretese o risarcimenti di sorta.

## **ART. 12 AVVERTENZE**

Non si darà corso all'apertura dei plichi che risultino pervenuti oltre il termine fissato dal bando di gara, ovvero in maniera difforme dal contenuto del presente bando.

Si procederà all'esclusione automatica dalla gara delle ditte concorrenti che non presenteranno, entro i termini stabiliti, tutta la documentazione e le certificazioni richieste nel presente bando, o che le stesse non contengano tutte le indicazioni, o che non siano rilasciate nelle forme espressamente descritte.

Alla stessa esclusione saranno soggetti anche i concorrenti che avranno presentato dichiarazioni mendaci, accertate dalla stazione appaltante.

Saranno esclusi della gara i concorrenti per i quali si accertano che le relative offerte sono incompatibili ai sensi del D. Lgs. n. 50/2016.

L'Amministrazione si riserva il diritto, a suo insindacabile giudizio, di sospendere o revocare la presente gara in qualsiasi stadio della procedura, senza l'obbligo di rifusione di spese e pagamento degli indennizzi ai concorrenti. L'aggiudicazione diventa impegnativa per l'Amministrazione ad avvenuta esecutività del provvedimento che la dispone, mentre l'operatore economico concorrente è vincolato sin dal momento dell'inizio delle operazioni di gara.

Si informa che i dati forniti dai partecipanti alla gara sono necessari per la gestione del procedimento di gara e saranno in parte pubblicati, in applicazione della vigente normativa, esclusivamente per l'espletamento della presente gara.

La formalizzazione della locazione resta comunque subordinata al positivo esito delle procedure di verifica previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia ed alla regolarità contributiva (DURC).

Formeranno parte integrante del contratto di locazione tutti gli elaborati progettuali presentati.

Il contratto di locazione sarà stipulato sulla base delle disposizioni contenute nel presente bando.

## **ART. 13 SOGGETTI AMMESSI ALL'APERTURA DELLE OFFERTE**

Sono ammessi ad assistere all'apertura delle offerte i legali rappresentanti dei soggetti concorrenti, ovvero persone munite di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.

## ART. 14 AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Dopo la comunicazione della aggiudicazione provvisoria, verranno acquisiti e verificati i requisiti prescritti dal D. Lgs. 50/2016 al fine di pervenire all'aggiudicazione definitiva (antimafia, DURC, ecc).

L'aggiudicazione definitiva avverrà con determinazione dirigenziale che non equivale al contratto di locazione.

## ART. 15 OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

Ad avvenuta aggiudicazione definitiva, il locatario dovrà produrre, entro sessanta giorni dalla comunicazione, la seguente documentazione:

**Progetto delle opere completo**, n. 2 copie in formato cartaceo e n. 2 copie su supporto informatico (formato PDF):

- Particolari costruttivi delle opere da eseguire per il ripristino e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e degli impianti (elettrico, fognante, idrico, etc.);
- Relazione tecnica, nella quale saranno singolarmente e dettagliatamente indicati i lavori e le opere da eseguirsi;
- Computo metrico estimativo.

L'Amministrazione si riserva di verificare la congruità dei suddetti costi anche sulla base dei principali manuali e prezziari di settore.

La proposta progettuale complessiva può comprendere, oltre al manufatto costituente il lotto posto a gara, anche ulteriori aree scoperte, adiacenti e di pertinenza del bene, necessarie per l'esercizio delle attività proposte in sede di presentazione dell'offerta.

In tale ipotesi gli elaborati progettuali, i disegni, le relazioni e le dichiarazioni dovranno contenere gli elementi necessari ad individuare anche le aree e le opere da realizzare su dette aree, tenuto conto, sempre e comunque, che le nuove opere e le attività che vorranno esercitarsi dovranno rispettare tutte le norme al momento applicabili ai singoli casi.

Si ribadisce a questo proposito che le ulteriori attività, rispetto a quella principale prevista per l'immobile e cioè *campo scuola per il gioco del tennis*, devono comunque essere coerenti e compatibili con il Piano Regolatore Generale del Comune in cui ricade l'immobile, devono rispettare tutte le norme applicabili per l'attività che si vuole esercitare e devono essere preventivamente autorizzate dal Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta.

Pertanto, qualora il progetto includa queste ipotesi, l'esito favorevole da parte dell'Amministrazione rimane sempre la prima fase dell'effettivo esercizio delle attività o della realizzazione di nuove opere, che dovranno sempre essere sottoposte alle successive valutazioni delle altre Amministrazioni pubbliche competenti in materia.

Né mai potranno essere addossate responsabilità al Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, ove fossero negati, da parte di altre Pubbliche Amministrazioni, autorizzazioni, certificazioni, pareri ecc.

Le nuove opere sopradescritte, non faranno parte della spesa determinata secondo il superiore art. 3. Saranno dunque aggiuntive rispetto alla spesa che determina anche la durata della locazione.

**Asseverazioni e/o dichiarazioni del tecnico e del richiedente** di rispetto a tutti i piani vigenti in materia urbanistica-edilizia, ambientale e paesaggistica.

**Copia conforme** dell'atto costitutivo, dello Statuto, e di tutti i documenti necessari all'esatta e completa individuazione del soggetto e delle sue iscrizioni ad Albi, Registri, Organizzazioni, Enti ecc. non acquisibili dalla Pubblica Amministrazione.

**Cronoprogramma** relativo alla realizzazione delle opere previste, in cui siano indicati i termini temporali di inizio e ultimazione di tutti gli interventi e lavori previsti, articolati anche per fasi funzionali, da ultimarsi, comunque entro il termine massimo di anni 1 dalla comunicazione della conclusione del procedimento istruttorio condotto sul progetto presentato.

Tutti gli elaborati dovranno essere datati e firmati dal richiedente e timbrati da un tecnico iscritto all'albo. In mancanza anche di uno solo dei documenti sopra richiesti, l'istanza non sarà avviata alla successiva fase istruttoria. In caso di incompletezza della documentazione, l'Amministrazione si riserva comunque di richiedere ulteriori documenti e/o integrazioni ai fini dell'istruttoria.

**Polizza fideiussoria** a garanzia della cauzione definitiva, per l'importo corrispondente ad una annualità del canone risultante dall'applicazione del rialzo offerto in sede di gara, contenente le seguenti indicazioni:

- La società assicuratrice deve essere inserita nell'elenco delle imprese autorizzate dall'IVASS;
- vincolo costituito in favore del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, Viale della Regina Margherita 28 Caltanissetta (codice fiscale e partita IVA 00115070856);
- formale rinuncia da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- impegno del fideiussore a versare la somma a semplice richiesta dell'Amministrazione a mezzo lettera raccomandata, nei limiti dell'importo garantito, entro 30 gg. dalla richiesta stessa e senza eccezione alcuna;
- obbligo di garantire l'Amministrazione a prescindere dal regolare pagamento dei premi successivi;
- necessità di acquisire il N.O. dell'Amministrazione prima di svincolare la garanzia a prescindere dalla scadenza della polizza;
- l'eventuale intendimento di non rinnovare la garanzia deve essere comunicato all'Amministrazione almeno sei mesi prima della scadenza del termine per consentire al locatario di costituire, con forme alternative, analoga garanzia. In assenza di comunicazione la garanzia si intende rinnovata tacitamente per un periodo uguale a quello della polizza o fideiussione in scadenza;
- la garanzia si intende reintegrata nel suo importo originario in caso di una sua riduzione a seguito di eventuali richieste avanzate dall'Amministrazione;
- firma autenticata del fideiussore ed attestazione relativa alla facoltà di questi di impegnare



l'istituto o la compagnia garante.

**Polizza incendio** dell'intero immobile e di tutte le opere murarie e di finitura, compresi fissi e infissi ed opere di fondazione o interrato, impianti di riscaldamento, condizionamento, idrici, sanitari e di sollevamento, impianti elettrici e quanto altro a servizio del fabbricato. La polizza deve avere durata pari almeno alla locazione e deve prevedere la clausola che, in caso di sinistro, il beneficiario del risarcimento sarà il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, che avrà diritto di partecipare alle azioni preliminari di stima dei danni e avrà esclusivo diritto di esercitare tutte le azioni, ragioni e diritti sorgenti dal contratto di assicurazione.

La polizza dovrà prevedere anche i rischi di scoppio e allagamento.

**Polizza RCT** prestata per la responsabilità civile a carico del locatario per quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, lesioni personali e per danneggiamenti materiali a beni tangibili, in conseguenza di un fatto accidentale verificatosi nell'immobile ed in relazione ai rischi per i quali debba rispondere.

Il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta resta escluso da ogni responsabilità civile e penale derivante dalla conduzione dell'immobile e dallo svolgimento delle attività previste nel progetto.

L'Ente potrà svolgere tutte le ispezioni ed i controlli che riterrà necessari per sorvegliare lo stato dei luoghi, l'effettivo esercizio delle attività, la presenza di personale specializzato ed appositamente autorizzato per lo svolgimento delle attività previste e comunque tutte le operazioni che ritenesse necessarie per il controllo ed il rispetto della convenzione e nella sua qualità di proprietario dell'immobile.

Entro i successivi 30 giorni dal ricevimento della documentazione, il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta procederà, se necessario e richiesto dall'aggiudicatario, al rilascio dell'autorizzazione all'anticipata occupazione delle aree oggetto della locazione, mediante stipula di atto di sottomissione, al fine di consentire l'esecuzione degli interventi urgenti di messa in sicurezza.

Entro 30 giorni dalla stipula dell'atto di sottomissione l'Amministrazione procede alla formale consegna dell'immobile e delle aree oggetto della locazione.

La consegna dell'immobile dovrà essere effettuata non oltre il termine di 60 giorni dal ricevimento della documentazione.

L'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle opere in progetto resta subordinata alla comunicazione da parte del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta della conclusione, con esito favorevole, del procedimento istruttorio, che indicherà altresì le condizioni e le prescrizioni a cui sarà subordinata la locazione e la stessa realizzazione delle opere.

Tutti i lavori previsti in progetto, relativi sia al fabbricato che alle aree di pertinenza concesse, dovranno essere ultimate entro anni uno dalla suddetta comunicazione di conclusione del procedimento istruttorio, salvo cause di forza maggiore che dovranno essere tempestivamente rappresentate ed adeguatamente motivate.

**ART. 16**  
**STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

La stipula del contratto di locazione avverrà entro sessanta giorni dalla presentazione della seguente documentazione:

- collaudo, a firma di tecnico abilitato, di tutte le opere che formano oggetto della richiesta di locazione, realizzate in conformità al progetto approvato ed alle relative prescrizioni e condizioni;
- relazione analitica relativa alla spesa effettivamente sostenuta per la realizzazione di interventi, corredata da tutti i giustificativi di spesa (fatture) e da copia degli estratti conto bancari dai quali si evinca inequivocabilmente l'effettiva transazione finanziaria a favore del beneficiario.

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipula o scritturazione, bolli e registrazione della locazione sono a carico dell'aggiudicatario.

In particolare ai fini della stipula dell'atto devono essere prodotte:

- ricevuta di versamento dell'imposta di registro;
- ricevuta di versamento dell'imposta di bollo.

L'Amministrazione si riserva, comunque, di richiedere, oltre a quella sopra indicata, l'eventuale documentazione integrativa che dovesse risultare necessaria ai fini della stipula del contratto di locazione.

**ART. 17**  
**ACCESSO AGLI ATTI**

Ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 nonché dell'art. 53 del D. Lgs. 50/2016 l'accesso agli atti é differito:

- in relazione all'elenco dei soggetti che hanno presentate offerta, fino alla scadenza del termine per la presentazione delle medesime;
- in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione.

Ai sensi delle su richiamate norme sono esclusi il diritto di accesso e ogni forma di divulgazione in relazione alle informazioni fornite dagli offerenti nell'ambito delle offerte ovvero a giustificazione delle medesime, che costituiscano, secondo motivata e comprovata dichiarazione dell'offerente, segreti tecnici o commerciali.

É comunque consentito l'accesso al concorrente che lo chieda in vista della difesa in giudizio dei propri interessi.

Per quanto qui non indicato, si rinvia espressamente alla vigente normativa in materia di accesso agli atti.

**ART. 18**  
**NORME SULLA PRIVACY**

Si informa che titolare del trattamento dei dati é il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta e che lo stesso trattamento viene effettuato nel rispetto della normativa vigente in materia.

La partecipazione alla gara, da parte di soggetti concorrenti, comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute in questo Bando.

**ART. 19**  
**PROCEDURE DI RICORSO**

Avverso la presente procedura di gara potrà essere proposto ricorso, entro 60 gg. dalla pubblicazione, al Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia o, entro 120 gg. dalla pubblicazione stessa, ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana.

**ART. 20**  
**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il responsabile del procedimento é il Dott. Sergio Scarciotta, recapito telefonico 0934 534603 - e-mail s.scarciotta@provincia.caltanissetta.it.

**ART. 21**  
**ALLEGATI AL BANDO**

Formano parte integrante e sostanziale di questo “**BANDO**”, i seguenti allegati:

- Allegato A – Domanda di partecipazione, con dichiarazioni
- Allegato B – Proposta temporale
- Allegato C – Proposta economica
- Allegato D – Attestazione bancaria

Caltanissetta, lì 3 agosto 2020

Il Dirigente del VI Settore  
Dott. Renato Mancuso  
*(la sottoscrizione è stata espressa  
con modalità elettronica  
ai sensi della vigente normativa)*

Firmato digitalmente da

**RENATO MARIA  
MANCUSO**

Data e ora della firma:  
26/07/2020 18:54:59

**ALLEGATO A**

**Al Libero Consorzio Comunale  
di Caltanissetta  
Viale Regina Margherita, 28  
93100 Caltanissetta**

**OGGETTO: GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN CAMPO DA TENNIS CON  
ANNESI LOCALI DI SERVIZIO.**

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
residente nel Comune di \_\_\_\_\_ Provincia  
di \_\_\_\_\_ in via/piazza \_\_\_\_\_  
Codice Fiscale \_\_\_\_\_  
nella qualità di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**(indicare ragione sociale completa dell'Operatore con cui si concorre)**

TEL.: \_\_\_\_\_ FAX: \_\_\_\_\_

PEC: \_\_\_\_\_

**FA ISTANZA**

a codesto Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta per la partecipazione alla gara per la locazione dell'immobile identificato in oggetto.

All'uopo, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 per false attestazioni e dichiarazioni mendaci,

**DICHIARA**

1. di non essere interdetto, inabilitato o fallito e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
2. di non trovarsi in una delle condizioni che comporta l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia;
3. di essere in regola con le disposizioni di legge vigenti in materia di antimafia;
4. che nei propri confronti non ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs n. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici);
5. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi

al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito. Ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale è \_\_\_\_\_;

6. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e di essere in possesso, al momento della presentazione dell'offerta, dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare

ovvero

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

7. di aver preso integrale visione del Bando di gara per la concessione in locazione dell'immobile di proprietà del Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta ed afferma esplicitamente, sin d'ora, che nessuna riserva, di alcun genere, ha da formulare al riguardo;
8. di accettare incondizionatamente e senza riserva alcuna tutte le condizioni e le modalità tecnico-operative riferite alla concessione in locazione di cui all'oggetto ed alle obbligazioni a carico dell'aggiudicatario;
9. di aver preso visione della intera documentazione di gara;
10. di accettare incondizionatamente e senza riserva alcuna tutte le prescrizioni stabilite nella sopra elencata documentazione di gara obbligandosi al loro integrale rispetto nella partecipazione alla procedura di gara in argomento;
11. di avere preso piena conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari suscettibili di influire sulla determinazione delle condizioni economico-finanziarie, sulle condizioni contrattuali e sull'esecuzione del contratto di che trattasi, di aver giudicato il prezzo offerto conveniente (composto dal canone annuo e dall'investimento iniziale);
12. di aver preso piena visione e conoscenza dell'immobile oggetto della presente istanza e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, a locarlo con tutti i diritti attivi e passivi, azioni o obblighi, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che si accetta;
13. di aver preso visione e conoscenza dell'immobile oggetto di locazione e di averlo ritenuto soddisfacente ed idoneo allo svolgimento dell'attività principale (attuale destinazione d'uso), impegnandosi ad effettuare, a proprie cure e spese, i lavori quantificati in sede di presentazione dell'offerta ai sensi dell'art. 3, nel rispetto della vigente normativa in materia urbanistica;
14. di avvalersi per la redazione del progetto tecnico, di un professionista di comprovata esperienza in interventi analoghi;
15. di avvalersi per l'esecuzione degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi previsti, in linea con le

- vigenti normative in materia di contratti pubblici;
16. di avere piena conoscenza e di accettare tutte le norme, i regolamenti, le condizioni, le limitazioni, le restrizioni a cui dovrà attenersi per lo svolgimento dell'attività, in particolare quelle che regolano l'apertura al pubblico degli impianti sportivi e ricreativi;
  17. di assumere a proprio carico qualunque imposta, tassa o diritto che possa gravare sulla procedura di gara e sul successivo contratto;
  18. di impegnarsi ad effettuare gli investimenti previsti nel progetto entro il termine previsto nel bando, pena la revoca dell'aggiudicazione;
  19. di essere consapevole delle garanzie da rendere al Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta e delle assicurazioni da stipulare sull'immobile e a garanzia dello svolgimento dell'attività;
  20. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;
  21. di autorizzare il Libero Consorzio Comunale, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. 241/90, il diritto di "accesso agli atti", a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura;

Il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta si riserva, comunque, la facoltà di chiedere chiarimenti specificativi/integrativi delle dichiarazioni rese.

Si riserva inoltre la facoltà di effettuare eventuali controlli, anche dopo l'individuazione del soggetto locatario, sulla veridicità delle dichiarazioni rese dai concorrenti in relazione al possesso dei requisiti di partecipazione richiesti e di disporre, qualora tali controlli avessero risultato negativo, la revoca dell'aggiudicazione, ed il risarcimento dei danni eventualmente patiti, ferme restando le ulteriori responsabilità previste dalla legge per dichiarazioni mendaci e/o falsità in atti.

Si ricorda inoltre che la falsa dichiarazione costituisce, tra l'altro, causa di esclusione dalla partecipazione a successive gare per ogni tipo di appalto.

Luogo e data,

**IL DICHIARANTE**  
(firma leggibile del dichiarante)

ALLEGARE FOTOCOPIA DOCUMENTO DI IDENTITÀ IN CORSO DI VALIDITÀ DEL DICHIARANTE

Firmato digitalmente da

**RENATO MARIA  
MANCUSO**

Data e ora della firma:  
26/07/2020 18:55:47

**ALLEGATO B**

*Al Libero Consorzio Comunale  
di Caltanissetta  
Viale Regina Margherita, 28  
93100 Caltanissetta*

**PROPOSTA TEMPORALE**

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_

nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

residente nel Comune di \_\_\_\_\_ Provincia di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in via/piazza \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

nella qualità di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**(indicare ragione sociale completa dell'Operatore con cui si concorre)**

in relazione alla GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN CAMPO DA TENNIS  
CON ANNESSI LOCALI DI SERVIZIO

**PROPONE**

una durata temporale della concessione in locazione pari ad anni \_\_\_\_/\_\_\_\_ (espresso in cifre e lettere).

**DICHIARA**

(ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445, consapevole di quanto previsto dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi)

**di impegnarsi ad eseguire sul bene concesso in locazione investimenti per un importo non inferiore a quello determinato, per la durata scelta, ai sensi dell'art. 3 del bando.**

**SOTTOSCRIZIONE**  
(a pena di esclusione)

Luogo e data \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

Firmato digitalmente da

**RENATO MARIA  
MANCUSO**

Data e ora della firma:  
26/07/2020 18:56:58

MARCA DA BOLLO  
DA € 16,00

*ALLEGATO C*

*Al Libero Consorzio Comunale  
di Caltanissetta  
Viale Regina Margherita, 28  
93100 Caltanissetta*

OFFERTA ECONOMICA

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_

nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,

residente nel Comune di \_\_\_\_\_ Provincia

di \_\_\_\_\_ in via/piazza \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

nella qualità di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**(indicare ragione sociale completa dell'Operatore con cui si concorre)**

in relazione alla GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN CAMPO DA TENNIS  
CON ANNESSI LOCALI DI SERVIZIO

OFFRE

il rialzo percentuale del \_\_\_\_\_ (espresso con cifra a tre decimali)

(espresso in lettere) \_\_\_\_\_ rispetto al canone posto a base d'asta.

Non é ammesso rialzo percentuale con andamento variabile (crescente/decescente) nel tempo;  
Non è ammissibile un canone pari a zero, neppure per un limitato periodo di tempo;  
In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più  
vantaggioso per l'Amministrazione;  
Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice  
riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.  
Il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in  
aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed  
impiegati, verificatasi nell'anno precedente.  
La misura del rialzo proposto é applicata per tutta la durata della concessione.

SOTTOSCRIZIONE  
(a pena di esclusione)

Luogo e data \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_



*ALLEGATO D*

**FAC SIMILE ATTESTAZIONE BANCARIA  
(su carta intestata dell'istituto bancario)**

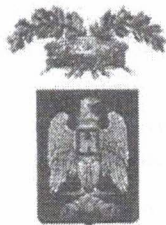
**OGGETTO: Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta.  
GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UN CAMPO DA  
TENNIS CON ANNESSI LOCALI DI SERVIZIO.**

la scrivente Banca “ \_\_\_\_\_ ”,  
con riferimento all’offerta proposta dal/la \_\_\_\_\_ con  
sede in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_ P. IVA/C.F. \_\_\_\_\_, relativa a quanto in oggetto, dichiara che il/la  
\_\_\_\_\_ sopra richiamato/a ha capacità economica finanziaria (con risorse proprie o  
mediante accesso al credito) sufficiente per sostenere il progetto programmato.

La presente è rilasciata senza assunzione di responsabilità da parte della banca né costituisce  
garanzia alcuna o impegno fideiussorio.

Luogo e data

Timbro della Banca e firma



# Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta

(L.R. 15/2015)

già Provincia Regionale di Caltanissetta

Codice Fiscale: 00115070856

Settore IV - Viabilità e Trasporti, Edilizia, Patrimonio Immobiliare, protezione Civile

**OGGETTO:** Campo scuola per il giuoco del tennis nell'area a valle dell'ex ospedale Vittorio Emanuele e limitrofa ai campi da tennis esistenti di proprietà del Comune di Caltanissetta. - **Calcolo del valore locativo annuo.**

## RELAZIONE TECNICA

Il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta, (L.R. 15/2015) già Provincia Regionale di Caltanissetta, ha realizzato su area assegnata dal Comune di Caltanissetta, un campo scuola con annessi spogliatoi, per il giuoco del tennis nella zona a valle dell'ex ospedale Vittorio Emanuele.

L'area su cui è stato realizzato il campo scuola oggetto della presente relazione, è stata assegnata dal Comune di Caltanissetta con nota n. 25084 del 27.07.1988 e successiva delibera del Consiglio Comunale n. 124 del 30.05.1989: "Concedere in comodato alla Provincia Regionale di Caltanissetta, per la realizzazione di un campo scuola per il giuoco del tennis, l'area sita a valle dell'ex Ospedale Vittorio Emanuele ed individuata nell'allegata planimetria che sotto la lettera "A" forma parte integrante della presente delibera", (ALLEGATO A).

Dalla Concessione Edilizia n. 14604 del 14.12.1989 si desume che l'area di impianto ricade nel foglio di mappa n. 122, particella 110 per mq. 2.250.

Di fatto l'area assegnata con delibera del Consiglio Comunale n. 124 del 30.05.1989 desunto dall'allegato A interessa le particelle, oltre la n. 110 di proprietà del Comune di Caltanissetta, le particelle n. 204, n. 371, n. 260 e n. 370 di pertinenza dell'ex Ospedale Civile Vittorio Emanuele di Caltanissetta, Azienda U.S.L. n.12 di Caltanissetta.

Detto impianto sportivo è costituito da una struttura in elevazione ad un piano, composta dalla zona servizi, compresi gli spogliatoi, nel terrazzo di copertura si estende un campo per il giuoco del tennis delle dimensioni di circa ml. 37,20 x 18,50 con collegamento attraverso una scala esterna.

L'accesso a tale struttura può avvenire da valle, attraverso l'area di proprietà comunale dei campi da tennis di Villa Amedeo; e da monte previo passaggio su area di pertinenza dell' ASP di Caltanissetta.

Attualmente le utenze elettriche, idriche sono in comunione con la struttura comunale dei campi da tennis di Villa Amedeo.

Per la fornitura elettrica si utilizza un allaccio al quadro generale dell'utenza elettrica dei campi da tennis Comunali, pertanto, al fine di rendere la struttura autonoma, necessita l'attivazione di un nuovo contratto di fornitura elettrica.

Per la fornitura idrica viene utilizzato di un serbatoio interrato nell'area in comodato d'uso alla struttura provinciale alimentato dalla rete idrica cittadina. Tale serbatoio, alimenta le vasche a servizio dei campi da tennis comunali. Al fine di rendere autonome le strutture relativamente alla fornitura idrica, risulta necessario provvedere a chiudere l'erogazione idrica di travaso verso le vasche Comunali, oltre che necessario venga comunicato al Comune di Caltanissetta di provvedere a richiedere una fornitura idrica autonoma al fine di garantire la funzionalità degli impianti di loro competenza.

Per la fornitura di gas vengono utilizzati due serbatoi interrati e ricaricati all'occorrenza, posti nell'area di pertinenza della struttura provinciale in oggetto e alimentando la stessa. Risultando autonomi rispetto alla proprietà comunale dei campi da tennis.

Nel piano terra si distribuiscono un locale per il preriscaldamento degli atleti, gli spogliatoi, le docce, servizi igienici, un ufficio, una sala briefing, locali ristoro, con una superficie complessiva di circa mq. 380. Tutti i locali, con esclusione dei servizi igienici interni e ripostigli, hanno via di esodo diretto all'esterno.

Il locale per il preriscaldamento degli atleti, non destinato alla pratica di attività sportive le cui dimensioni sono inferiori a mq. 70, ha funzioni esclusive di preparazione e/o defaticamento per lo svolgimento delle attività sportive all'aperto sul superiore campo da tennis.

Per quanto riguarda le finiture, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, porte interne in legno tamburato rivestito in mogano verniciato, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, controsoffitto in fibra minerale. Gli intonaci interni sono costituiti da intonaco a due strati con strato finale di gesso scagliola, rasati con gesso dolce e successiva coloritura con idropittura di colore bianco.

I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica 20 x 20 a tutta altezza e sono muniti di docce, lavabi e vasi igienici di colore bianco.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia. Attualmente questo ufficio non è in possesso della certificazione di conformità, pertanto si dovrà procedere alle necessarie verifiche.

La pavimentazione del campo da giuoco, realizzata sulla copertura della struttura in oggetto, è realizzata terra battuta con sottostrato impermeabilizzante, il rettangolo di giuoco è corredato di rete di recinzione del tipo plastificato con un'altezza di ml. 4,00, ed è sostenuta da pali in ferro annegati nella struttura del muro di recinzione. L'illuminazione del campo è costituita da n. 12 proiettori a fascio largo su pali.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco a tre strati con uno strato finale tipo Li Vigni.

Sono state rilevate delle infiltrazioni d'acqua in vari locali della struttura stessa, presumibilmente dovuti al deteriorarsi della impermeabilizzazione di copertura posta come sotto pavimentazione al campo da tennis.

Nel complesso, considerato il grado di finiture interne ed esterne, si deduce che le condizioni generali dell'impianto sportivo sono buone.

#### **Attività per rendere autonoma la struttura**

Al fine di poter procedere alla locazione dell'immobile bisognerà renderlo autonomo dalle utenze elettrica ed idrica e dagli accessi alla struttura. Si dovrà pertanto provvedere:

1. Richiedere una fornitura elettrica autonoma al fine di garantire la funzionalità dei propri impianti;
2. Intestarsi l'utenza idrica e comunicare al Comune di Caltanissetta di provvedere a richiedere una fornitura idrica autonoma al fine di garantire la funzionalità degli impianti di loro competenza;
3. Richiedere Nulla Osta o istituire una servitù di passaggio sul terreno a monte della struttura foglio 122 part. 260 e 370 di proprietà dell'ASP di Caltanissetta. Superficie che risulta essere stata oggetto assegnazione in comodato d'uso da parte del Comune di Caltanissetta, giusta delibera del Consiglio Comunale n. 124 del 30.05.1989;

#### **Lavorazioni necessarie**

1. Ripristino della guaina impermeabilizzante danneggiata di copertura, sottostante la pavimentazione in terra battuta del campo da giuoco. Tale riparazione, stante che le infiltrazioni sono presenti in vari punti, può comportare il rifacimento totale della guaina di impermeabilizzazione con conseguente dismissione e rifacimento dell'intero campo da giuoco in terra battuta;

2. Ripulitura e ripristino dei canali di scolo, grondaie e pluviali per l'allontanamento delle acque meteoriche sul campo da giuoco;
3. Lavori di manutenzione sulla recinzione del campo da giuoco;
4. Sostituzione di alcuni pannelli di controsoffittatura;
5. Verifica degli estintori nei vari locali e dei meccanismi e segnaletica sulle vie di esodo;
6. Piccola manutenzione nei locali della struttura.

#### Documentazione da acquisire

1. Certificato di Agibilità;
2. Certificato energetico edificio (APE Attestazione prestazione energetica dell'edificio)
3. Certificato di conformità impianto elettrico

#### Determinazione del valore locativo annuo

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente alla Provincia: Caltanissetta; Comune: Caltanissetta; fascia/zona: semicentrale, V.le Margherita, via N. Colajanni, via Nisemi; Codice di zona: C5; microzona catastale: n.3; tipologia prevalente: abitazione di tipo economico; destinazione: terziaria, si deduce che per uno stato conservativo normale il valore di mercato varia da un minimo di €/mq 750 ad un massimo di €/mq 1.050 e con un valore di locazione da un minimo di €/mq 2,80 ad un massimo di €/mq 4,20

Dal che, si deduce la percentuale di locazione in rapporto al valore dell'immobile:

$$LOC_{\%min,mensile} = 100 \times 2,80 / 750 = 0,37\% \text{ sul valore dell'immobile}$$

$$LOC_{\%max,mensile} = 100 \times 4,20 / 1050 = 0,40\% \text{ sul valore dell'immobile}$$

E pertanto una locazione percentuale media mensile sul valore dell'immobile pari ad

$$LOC_{\%med,mensile} = \frac{1}{2} (LOC_{\%max,mensile} + LOC_{\%max,mensile}) = 0,385\%$$

La valutazione dell'immobile desunta dalla relazione patrimoniale dell'Ente anno 2019 ammonta ad €. 201.097,62 per la struttura ed €. 40.219,52 per valore terreno e pertanto per un valore complessivo di €. 241.317,14 si può dedurre il Canone medio mensile come

$$LOC_{mensile} = LOC_{\%med,mensile} \times \text{valore immobile} = 0,385\% \times 241.317,14 = \text{€. } 929,07$$

E pertanto per una locazione annua:

$$LOC_{annua} = LOC_{mensile} \times 12 = 929,07 \times 12 = \text{€. } 11.148,84 \cong \text{€. } 11.150,00$$

L'importo di locazione annuale può pertanto essere individuato nell'importo di €. 11.150,00 fatto salvo eventuali lavori di manutenzione straordinari che il Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta intendesse eseguire prima della locazione.

CL 27/02/2020

Il Tecnico

(ARON. L. PARRINELLO)

