



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

ALLEGATO E – Disciplinare di Gara

ASTA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELLA STRUTTURA "VILLINO VERRUCCI" PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' RICETTIVA.

DISCIPLINARE DI GARA

Il presente Disciplinare di gara fa parte integrante ed essenziale del bando di gara che si intende richiamato nel suo complesso.

Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare si rinvia al bando di gara, allo schema di contratto per la locazione dell'immobile in oggetto ed alla normativa vigente in materia di contratti pubblici D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., per quanto analogamente applicabile.

Art. 1 – Ente aggiudicatore

Comune di Force – Area Patrimonio e Lavori Pubblici

Sede Provvisoria di Via Paganini, n.15 – 63086 – Force (AP)

Stato: Italia

Telefono: 0736-373132

Sito web ufficiale: <https://www.comune.force.ap.it/it>

e-mail PEC: segreteria@pec.comune.force.ap.it

Codice fiscale: 80000330441 - P.IVA: 01089120446

Responsabile Unico del Procedimento:

Geometra Emidio Ortolani – telefono 0736/373132-interno 5 – e-mail: segreteria@comune.force.ap.it

Art. 2 – Modelli di domanda partecipazione, offerta tecnica ed economica

1. Per facilitare la predisposizione della domanda di partecipazione e la presentazione delle offerte è stata predisposta la seguente documentazione fac-simile:

- Modello contenente l'istanza di partecipazione e le dichiarazioni inerenti al possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione alla gara (Modello 1);
- Modello per la presentazione dell'offerta tecnica (Modello 2a – 2b e 2c);
- Modello per la formulazione dell'offerta economica (Modello 3).

Art. 3 – Soggetti ammessi

1. Sono ammessi a partecipare all'asta pubblica:

- imprese, in forma singola o associata, e società di persone, capitali o cooperative, iscritte nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per l'esercizio di attività turistico-ricettive e tour operator;

I concorrenti possono partecipare alla presente asta in forma singola o associata purché in possesso dei requisiti di seguito prescritti.



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

A-Requisiti di ordine generale

- I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice dei contratti per quanto analogamente applicabile agli artt. 94, 95, 96, 97, nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.
- Le circostanze di cui all'articolo 94 del Codice sono cause di esclusione automatica. La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 95 del Codice è accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.
- In caso di partecipazione di consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b) e c) del Codice dei contratti per quanto analogicamente applicabile, i requisiti di cui al presente articolo 5 sono posseduti dal consorzio e dalle consorziate indicate quali esecutrici.
- In caso di partecipazione di consorzi stabili di cui all'articolo 65, comma 2, lett. d) del Codice dei contratti, per quanto analogicamente applicabile, i requisiti di cui al presente articolo 5 sono posseduti dal consorzio, dalle consorziate indicate quali esecutrici e dalle consorziate che prestano i requisiti.
- Nel caso in cui un raggruppamento/consorzio abbia estromesso o sostituito un partecipante/esecutore interessato da una clausola di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, si valutano le misure adottate ai sensi dell'articolo 97 del Codice al fine di decidere sull'esclusione;
- Non essere in stato di morosità nei confronti dell'Ente proprietario per tributi ed entrate di ogni genere di competenza comunale;
- Non avere alcuna lite pendente al momento della presentazione dell'offerta con l'ente e non aver subito la revoca di contratti e/o provvedimenti di aggiudicazione;

B-Requisiti di ordine speciale

- requisiti morali e professionali richiesti per l'esercizio dell'attività turistico-ricettiva e tour operator, l'iscrizione nel registro della camera di commercio per un'attività pertinente anche se non coincidente con l'oggetto dell'appalto;
- requisiti di capacità tecnica e professionali, per aver svolto personalmente o in forma societaria, in qualità di amministratore o rappresentante legale, attività ricettiva o di tour operator per almeno cinque anni nell'ultimo decennio.

Art. 4 – Modalità di partecipazione

1. Gli interessati dovranno far pervenire entro il termine fissato **nel giorno 07/07/2025, alle ore 23:59** al Comune di Force (AP), Via Paganini, n.15, - 63086 – Force (AP), tramite Raccomandata A/R o consegna a mano, a pena di esclusione dalla gara, un plico non trasparente, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "NON APRIRE – ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DEL "VILLINO VERRUCCI".
2. Il plico deve contenere TRE buste, a loro volta non trasparenti e sigillate con ceralacca o con nastro adesivo e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'avviso e la dicitura, rispettivamente: "Busta A – Documentazione Amministrativa" e "Busta B - Offerta Tecnica" e "Busta C – Offerta Economica".
3. A pena di esclusione, non è consentita la presentazione di offerte condizionate e la presentazione,



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

direttamente e/o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri/e, di più offerte da parte dello stesso soggetto.

La Busta A – Documentazione Amministrativa dovrà contenere la seguente documentazione:

1. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000, in bollo, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal titolare o legale rappresentante (pena l'esclusione), utilizzando preferibilmente il modello 1, o comunque in conformità allo stesso, con allegata fotocopia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore della domanda. Nel caso in cui l'istanza sia sottoscritta da un procuratore, occorre allegare copia della procura.

2. La medesima domanda dovrà contenere dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000, in cui il concorrente dovrà:

- (per imprese e società di persone, capitali o cooperative):

-dichiarare di essere iscritto nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. per l'esercizio di attività turistico-ricettiva e tour operator;

-dichiarare di non incorrere nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 e nelle cause di incompatibilità di cui all'articolo 53, comma 16-ter, del D.lgs. 30 marzo 2001, n. 165;

-dichiarare di non trovarsi in stato di morosità nei confronti dell'Ente proprietario per tributi ed entrate di ogni genere di competenza comunale;

-dichiarare di non aver alcuna lite pendente al momento della presentazione dell'offerta con l'Ente e non aver subito la revoca di contratti e/o provvedimenti di assegnazione;

-dichiarare di essere in possesso dei requisiti di ordine speciale previsti all'art. 9, lettera B del Bando;

-dichiarare di essere consapevole che, secondo quanto indicato all'art. 8 del Disciplinare di gara, il Comune di Force si riserva la facoltà di non dar luogo alla gara stessa o di differirne la data delle sedute, dandone comunque comunicazione ai concorrenti mediante PEC o altro strumento di comunicazione telematica ai sensi dell'art. 90 del D.lgs. n. 36-2023;

-dichiarare di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'Avviso, anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia ed urbanistica, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente e futura e che lo stesso è di proprio gradimento ed idoneo all'uso in ogni sua parte;

-dichiarare di manlevare il Comune di Force da ogni responsabilità per il mancato rilascio di eventuali licenze e/o autorizzazioni di qualsiasi genere;

-dichiarare di essere a conoscenza che l'offerta impegna l'operatore economico per 180 giorni decorrenti dal termine ultimo fissato dall'ente per la presentazione dell'offerta stessa;

-impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare polizza assicurativa RCT per danni eventualmente arrecati a Terzi (persone, animali e cose) ed RCO per danni eventualmente arrecati a Prestatori di Lavoro con un massimale non inferiore ad €



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

5.000.000,00 UNICO per sinistro/persone/animali/cose e Prestatori di Lavoro la quale inoltre dovrà prevedere, (anche tramite la stipula di ulteriore e specifica polizza) espressamente la garanzia del c.d. *"Rischio Locativo"* per gli eventuali danni conseguenti alla conduzione del complesso immobiliare oggetto della locazione eventualmente arrecati a Terzi e/o al Complesso Immobiliare stesso;

-di impegnarsi a stipulare la polizza di cui all'articolo 1, commi 101-112, della legge 30 dicembre 2023, n. 213 (c.d. Polizza catastrofale).

-assumere l'obbligo di:

-eseguire e concludere entro i termini massimi di cui all'art. 5 del bando di gara i lavori obbligatori alla struttura, come da allegato F al bando stesso e meglio specificati dalla documentazione tecnica di cui alla propria offerta, nonché i lavori facoltativi eventualmente offerti, entro i termini massimi di cui all'art. 6 del Bando;

-effettuare a propria cura e spesa tutti i lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che dovessero rendersi necessari durante il rapporto contrattuale secondo le modalità indicate appositamente nel bando di gara;

-dichiarare che il domicilio eletto è il seguente:e che l'indirizzo PEC è il seguente: , TEL. n.;

-dichiarare di essere informato, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE n. 2016/679, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa;

L'Ente si riserva di effettuare le verifiche sulle dichiarazioni rese e di richiedere le certificazioni originali presso gli Enti competenti.

Soccorso istruttorio

1. Sarà applicabile il soccorso istruttorio nei casi e nelle modalità di cui all'art. 101 del D.lgs.36/2023 e ss.mm.ii..

La Busta B – Offerta Tecnica dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara tre ulteriori buste sigillate denominate rispettivamente:

1. Busta "2a", in allegato al modello 2a del presente disciplinare **resa in bollo da Euro 16,00**, relativa all'offerta tecnica sul progetto di valorizzazione turistico-ricettiva del "Villino Verrucci", l'impatto dello stesso sul territorio e le eventuali partnership con altri operatori economici del settore e del territorio circostante, un cronoprogramma dell'attività e dell'apertura e proposta di allestimento;

2. Busta "2b", in allegato al modello 2b del presente disciplinare **resa in bollo da Euro 16,00**, contenente uno studio di fattibilità tecnica relativo agli interventi obbligatori che l'offerente è tenuto a realizzare, indicati nell'allegato F al bando di gara ed avente i seguenti contenuti

a) Relazione generale sulle modalità di realizzazione degli interventi e sui materiali che saranno utilizzati (preferibilmente redatta secondo l'ordine di cui ai criteri di valutazione B indicati nella tabella di cui all'art. 6 del disciplinare di gara);



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

- b) Il cronoprogramma, tenendo presente che la data di fine lavori non potrà eccedere il termine massimo fissato dall'art. 5, punto 8 del Bando.
- c) Senza indicazione alcuna dei relativi dati economici.

3. Busta "2c", in allegato al modello 2c del presente disciplinare **resa in bollo da Euro 16,00**, contenente uno studio di fattibilità tecnica relativa agli interventi facoltativi che l'offerente intende realizzare, che potranno essere sia di carattere straordinario che ordinario, a propria esclusiva spesa e quindi non ammortizzabili mediante riduzione del canone né in alcun altro modo, avente i seguenti contenuti:

- a) Relazione generale sulle modalità di realizzazione degli interventi e sui materiali che saranno utilizzati (preferibilmente redatta secondo l'ordine cronologico di cui ai criteri di valutazione B indicati nella tabella di cui all'art. 6 del disciplinare di gara);
- b) Il cronoprogramma, tenendo presente che la data di fine lavori non potrà eccedere il termine massimo di cinque anni dalla data di effettiva immissione della disponibilità del bene, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 del bando di gara;
- c) Senza indicazione alcuna dei relativi dati economici.

La busta "2c" dovrà essere presentata anche da parte dei concorrenti che non intendono presentare offerta per gli interventi facoltativi.

In tale ultimo caso, la busta "2C" dovrà contenere il modello 2C compilato mediante apposizione di una X nell'apposita voce (non effettuare un'offerta tecnica per la realizzazione di interventi facoltativi), debitamente sottoscritto e completo di documento d'identità del dichiarante.

4. L'offerta tecnica **dovrà essere firmata in ogni pagina** dal Legale Rappresentante dell'O.E. concorrente o dai legali rappresentanti in caso di RTI e costituendi consorzi ordinari di concorrenti, ovvero da persona munita di poteri di firma, comprovati da copia autentica dell'atto di conferimento degli stessi.

5. La documentazione dovrà essere priva, a pena di esclusione dalla gara, di qualsiasi indicazione (diretta o indiretta) di carattere economico.

6. Gli operatori economici partecipanti, ai sensi dell'art 35 del D.lgs. 36/2023, potranno comunicare, possibilmente in modo analitico, mediante motivata e comprovata dichiarazione, se vi sono parti della propria offerta tecnica da considerarsi rientranti nella sfera di riservatezza dell'impresa, in quanto coperte da segreti tecnici o commerciali, per la tutela dei propri interessi professionali, industriali, commerciali da sottrarre quindi ad eventuali richieste di accesso agli atti.



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

La Busta C – Offerta Economica sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, deve riportare la dicitura "Offerta Economica" e dovrà contenere l'offerta economica, **resa in bollo da Euro 16,00**, da presentarsi in conformità al modello facsimile (Modello 3) del presente Disciplinare, composta da:

- a) Canone mensile offerto, espresso in cifre ed in lettere (importo al netto di Iva ai sensi di legge);
 1. In caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere, sarà valida quella economicamente più vantaggiosa per l'Ente.
 2. Non saranno ammesse offerte parziali o plurime, condizionate o espresse in modo indeterminato.
 3. L'Offerta economica deve essere sottoscritta, a pena d'esclusione dalla gara, dal titolare o legale rappresentate dell'operatore economico concorrente, con firma apposta preferibilmente sul timbro ovvero sulla dicitura che individua il medesimo.

Art. 5 – Criterio di aggiudicazione e parametri di valutazione delle offerte

1. L'Aggiudicazione verrà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, basata su elementi tecnici ed elementi economici, meglio descritti nel presente disciplinare di gara, da valutarsi secondo il disposto dell'art. 108 del D.lgs. 36/2023, per quanto analogamente applicabile.
2. L'Ente procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, in base, in particolare, ai seguenti parametri di valutazione e ponderazione (fatto 100 il punteggio massimo globale attribuibile):

- a) Valutazione tecnica 75/100 (settantacinque centesimi), con possibilità di attribuire punti decimali;
- b) Valutazione economica 25/100 (venticinque centesimi).

Art. 6 – Offerta tecnica

1. Per formulare l'**offerta tecnica**, l'operatore economico **dovrà redigere una relazione tecnico – valutativa**, in lingua italiana, che valorizzi quanto indicato nei rispettivi punti. La relazione non dovrà superare, possibilmente le 10 pagine, indice ed allegati esclusi.
2. In particolare, saranno valutati il livello di dettaglio, la chiarezza, l'eshaustività e l'originalità della trattazione, la funzionalità, la coerenza con il progetto, la concretezza e la fruibilità delle soluzioni proposte.
3. Ai fini della valutazione dell'Offerta tecnica è definita la seguente ripartizione parziale massima dei punteggi sottoposti a valutazione da parte della Commissione di gara, secondo i criteri di seguito indicati:



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

Criteri di valutazione		Punteggio (max)
A	Progetto di valorizzazione turistico – ricettiva, partnerships, cronoprogramma e allestimento.	50
B	Esecuzione interventi obbligatori.	10
C	Esecuzione interventi facoltativi.	15

Relativamente ai criteri di natura tecnica viene indicato quanto segue:

La presenza o meno di sub-criteri;

I criteri motivazionali;

Valutazione discrezionale (D).

CRITERI	SUB-CRITERI	CRITERI MOTIVAZIONALI	D/A	PUNTEGGIO MASSIMO
A	A.1 – Descrizione dell’offerta ricettiva e turistica del Villino Verrucci.	Il concorrente dovrà predisporre un progetto che illustri tutte le procedure e i servizi proposti all’utenza dal momento del check-in al momento del check-out. Oltre all’esaustività della proposta, alla fruibilità della stessa da parte dell’utenza e della sua concreta fattibilità. Verranno valutati anche eventuali pacchetti turistici da mettere a disposizione della clientela per visite/ingressi a poli di attrazione turistica del territorio comunale e limitrofo, con il fine di integrare l’offerta minima del servizio ricettivo (camera, prima colazione e noleggio di veicoli elettrici a 2 ruote per autonoma mobilità sul territorio).	D	6



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

	A.2 – Piano di marketing e di promozione	Il concorrente dovrà presentare le azioni che intende intraprendere per la migliore pubblicizzazione dell'esercizio attraverso i più opportuni canali di comunicazione e di prenotazione del mercato d riferimento. In particolare, le azioni di marketing e di promozione turistica delle attività della struttura ricettiva e relativo programma temporale di attuazione. Verranno valutati positivamente i progetti che offriranno migliori garanzie sull'azione di rilancio della struttura, con particolare riferimento alla capillarità e incisività dell'azione nonché alla completezza ed esaustività, nonché le attività che si intendono intraprendere in sinergia con le attività locali.	D	10
	A.3 – Cronoprogramma avvio dell'attività e aperture del "Villino Verrucci"	Verranno valutati i tempi previsti per l'apertura dell'attività ricettiva al pubblico, dalla data di consegna dell'immobile ed i tempi per la realizzazione degli interventi obbligatori e facoltativi. Verranno inoltre valutati gli orari di apertura della attività ricettiva ed i periodi di chiusura.	D	4
	A.4. – Promo-commercializzazione e individuazione del target turistico.	La proposta dovrà contenere, in uno specifico paragrafo, le capacità della stessa di identificare e comprendere il pubblico di riferimento, con particolare attenzione al segmento di lusso.	D	5
	A.5. – Collaborazione e sinergie territoriali.	La proposta dovrà contenere un dettaglio sul grado di coinvolgimento di partner locali, operatori turistici e culturali e come il tutto si integra con l'offerta presente sul territorio. Saranno valutati, in particolare, i soggetti che dimostrano collaborazioni turistiche già attive con strutture o	D	7



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

		operatori del Comune di Force, come elemento di continuità.		
	A.6. – Esperienze nell'incoming estero e conoscenza specifica del territorio.	Indicare in una apposita pagina della relazione le esperienze dell'operatore nella gestione di flussi turistici internazionali, (incoming) con particolare riferimento al target di fascia alta. Saranno valutate anche la conoscenza del territorio e la capacità di valorizzarne le peculiarità, nonché la specializzazione nei servizi turistici locali, come esperienze, visite guidate e accoglienza personalizzata il tutto riferito a flussi turistici internazionali.	D	10
	A.7. – Capacità economica-finanziaria, tecnica e struttura organizzativa dell'operatore.	L'operatore che intende partecipare dovrà riportare, in una apposita sezione della relazione, una autodichiarazione con indicati i Bilanci dell'operatore (in caso di società) e nello specifico quelli degli ultimi quattro esercizi finanziari, che dimostrano la capacità di generare utili e gestire le risorse dell'azienda. Oppure, (in caso di imprese semplici o singoli operatori economici) dovrà essere auto dichiarato il Fatturato globale dell'operatore realizzato negli ultimi quattro esercizi finanziari. Saranno valutate le proposte che dimostrano solidità economico-finanziaria, esperienza gestionale e una struttura operativa già attiva e qualificata, in grado di garantire un servizio ricettivo professionale, continuativo e di qualità. La valutazione nello specifico terrà conto di:	D	8



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

		-la capacità tecnica dell'operatore, desunta da esperienze pregresse nella progettazione di offerte complesse (accoglienza, eventi, pacchetti, reti locali); -la struttura organizzativa e il personale impiegato nel progetto, con indicazione delle figure chiave coinvolte (direttore tecnico, responsabile booking, staff multilingue per l'accoglienza, personale per la comunicazione e promozione), specificando le competenze professionali e il grado di coinvolgimento nelle attività del Villino Verrucci.		
B	B.1 – Eliminazione barriere architettoniche.	Eliminazione barriere architettoniche presenti all'interno e all'esterno del Villino in particolar modo da via Roma per il tramite di installazione di rampe o migliori soluzioni alternative nell'ottica di preservare il del decoro architettonico. Locali interessati: scala esterna, ingresso al Piano Terra (n.2 gradini), scala interna dal locale ingresso a locale disimpegno (n.2gradini). Scala di collegamento sala ristorante a servizi e spazio di sgombro (n.5 gradini).	D	1
	B.2 – Revisione Manto di Copertura Torretta e di tutti i comignoli presenti in copertura.	Si rende necessario provvedere ad una revisione generale del manto di copertura della torretta e connesso strato di tenuta ove necessario. Si rende inoltre necessario sistemare tutti i comignoli presenti in copertura al fine di un loro utilizzo e garanzia di tenuta.	D	1
	B.3 – Rinnovo certificazioni impianti e Centrale Termica.	E 'necessario provvedere al rinnovo delle certificazioni di tutti gli impianti tecnologici presenti nella struttura in	D	5



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

		particolare: -di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, di protezione contro le scariche atmosferiche, di automazione di porte, cancelli e barriere; -radiotelevisivi, antenne ed elettronici in genere; -di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali; -idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie; -per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali; -impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili; -di protezione antincendio; -revisione centrale termica con la sostituzione di componenti ammalorati e certificazione strutture della centrale termica sotto il profilo della resistenza a fuoco (Minimo REI 60). -Installazione di eventuale impianti di rilevamento fumi e ogni altro opera necessaria. Il tutto omnicomprensivo di quanto necessario per ottenere le certificazioni richieste e revisionare l'agibilità finale della struttura prima della messa in esercizio. (Servizi, Forniture e Lavori).		
--	--	--	--	--



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

	B.4 – Utenze principali.	L'operatore dovrà provvedere a tutti i lavori necessari a consentire l'allaccio alle utenze principali, nello specifico provvedere ad allacciare la struttura alla rete di distribuzione del gas metano. Provvedere a volturare/rinnovare gli allacci alle altre utenze principali presenti nella struttura.	D	2
	B.5 – Cartongessi e tinteggiature.	Alcuni locali della struttura, come indicati in relazione, necessitano di opere di cartongesso per la copertura di varie criticità e la tinteggiatura delle stesse opere e di alcune stanze che compongono il villino	D	1
C	C.1 – Miglioramento impianto termico esistente.	Adattare l'impianto di riscaldamento esistente al fine di renderlo compatibile con le necessità dell'attività ricettiva.	D	3
	C.2 – Miglioramento impianto termico esistente.	Integrare l'impianto termico esistente con un sistema di raffrescamento sfruttando, se necessario, le predisposizioni esistenti nella struttura.	D	5
	C.3 – Miglioramento estetico e funzionale infissi.	Miglioramento estetico e funzionale delle finestre presenti nella struttura per il tramite della eventuale sostituzione di parti ammalorate con altre simili nel rispetto del pregio architettonico degli infissi esistenti e dell'opera stessa. Sostituzione guarnizioni di tenuta, accessori, cassonetti, etc.	D	1
	C.3 – Miglioramento servizi sanitari.	Miglioramento estetico e funzionale dei servizi sanitari presenti nella struttura con l'eventuale sostituzione di rivestimenti, sanitari, docce e dei vari accessori presenti.	D	3
	C.4 – Interventi di miglioramento estetico e funzionale di spazi interni.	Riconfigurare gli spazi interni della struttura al fine di renderli, nell'eventualità, più funzionali e consoni per l'attività ricettiva.	D	1
	C.5 – Miglioramento funzionale degli spazi esterni.	Migliorare la fruizione e l'attuale destinazione dell'area esterna posta al lato Nord-Ovest della struttura.	D	2



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

4. L'attribuzione dei punteggi ai singoli contenuti dell'offerta tecnica, avverrà assegnando un coefficiente compreso tra zero e uno, espresso in valori centesimali, a ciascun elemento. Il coefficiente assegnato è dato dalla media delle valutazioni attribuite dai Commissari.

I coefficienti sono determinati secondo la seguente scala di valori (con possibilità di attribuire coefficienti intermedi, in caso di giudizi intermedi):

Giudizio	Coefficiente	Criteri di giudizio
Ottimo	1,00	L'elemento oggetto di valutazione è ritenuto molto significativo, qualificante ed esaustivo rispetto a quanto richiesto.
Buono	0,80	L'elemento oggetto di valutazione è ritenuto significativo e rilevante rispetto a quanto richiesto.
Sufficiente	0,60	L'elemento oggetto di valutazione è ritenuto sufficientemente efficace rispetto a quanto richiesto.
Parzialmente adeguato	0,40	L'elemento oggetto di valutazione non è ritenuto pienamente sufficiente rispetto a quanto richiesto.
Insufficiente	0,20	L'elemento oggetto di valutazione è ritenuto poco pertinente e di scarsa rilevanza rispetto a quanto richiesto.
Non valutabile	0,00	L'elemento oggetto di valutazione è ritenuto non significativo rispetto a quanto richiesto.

Art. 7 – Offerta Economica

1. Il concorrente dovrà compilare l'apposito modello C - "Offerta Economica" allegato al presente disciplinare, indicando il canone annuo offerto espresso in aumento rispetto a quello a base d'asta.
2. Il concorrente, nel formulare l'offerta economica, dovrà garantire sempre il rispetto della retribuzione dei lavoratori, secondo quanto previsto dai contratti nazionali di categoria.
3. Il punteggio sarà attribuito moltiplicando il punteggio massimo disponibile (25 punti) per il coefficiente calcolato secondo la seguente formula:

$$Ci = ((Pi - Pb) / (Pm - Pb)) \times 25$$

Dove:

Ci = coefficiente attribuito al concorrente iesimo;

Pb = canone a base di gara;



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

Pi = canone offerto dal concorrente iesimo.

Pm = Canone massimo offerto dai concorrenti.

4. Per ogni concorrente il punteggio assegnato è dato dal prodotto del coefficiente Ci per il punteggio massimo assegnabile (25 punti);
5. L'offerta economica dovrà essere controfirmata dal Rappresentante Legale o Procuratore autorizzato dell'offerente o del Capogruppo in caso di R.T.I. già formalmente costituito. In caso di raggruppamento temporaneo non ancora formalmente costituito, gli atti dovranno essere sottoscritti congiuntamente dai Legali Rappresentanti o procuratori di tutti i soggetti raggruppati.
6. In caso di altra forma di aggregazione, gli atti dovranno essere sottoscritti dal Legale rappresentante dell'aggregazione, se esistente, ovvero dai legali rappresentanti dei singoli operatori aggregati.
7. L'eventuale mancata sottoscrizione non potrà essere sanata con la procedura di "soccorso istruttorio" ai sensi dell'art. 101 del D.lgs. 36/2023, trattandosi di irregolarità attinente all'offerta.
8. L'offerta economica dovrà contenere l'indicazione dei **costi della manodopera e dei costi aziendali annui**, previsti per l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e in relazione all'esecuzione della concessione.

Art. 8 – Costituzione e lavori della Commissione giudicatrice

1. Ai fini dell'espletamento delle sessioni di gara e della relativa aggiudicazione opererà un seggio di gara, composto dal Responsabile dell'Area Patrimonio e Lavori Pubblici e dal RUP per la verifica della regolarità dei plichi e della documentazione amministrativa, mentre sarà nominata, una volta scaduto il termine per la presentazione dell'offerte, un'apposita Commissione di gara composta da un numero dispari di membri, almeno 3.
2. Tutte le fasi di gara e le operazioni eseguite dal Seggio e dalla Commissione verranno registrate in appositi verbali controfirmati dai componenti. Le eventuali esclusioni saranno dettagliatamente motivate.
3. Il seggio di gara, in seduta pubblica, provvederà ai seguenti adempimenti:
 - a) Verifica della regolarità dei plichi;
 - b) Esame della documentazione amministrativa riguardante l'ammissione alla procedura, con verifica della completezza e correttezza delle dichiarazioni concernenti il possesso dei requisiti e conseguentemente ammissione dei partecipanti con documentazione regolare;
4. La Commissione di gara procederà alle seguenti operazioni di gara:
 - a) Valutazione dell'offerta tecnica ed attribuzione dei punteggi (in seduta riservata);
 - b) Apertura busta contenente l'offerta economica, attribuzione del relativo punteggio e formazione della graduatoria ottenuta sommando tutti i punteggi conseguiti dai partecipanti, con conseguente aggiudicazione (in seduta pubblica).
5. Alle sedute pubbliche sono ammessi a presenziare i legali rappresentanti dei concorrenti oppure i



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

soggetti muniti di idonea delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. È ammesso un solo oggetto per ciascun concorrente.

6. Il calendario delle sedute pubbliche sarà reso noto agli operatori partecipanti all'asta, con un anticipo di almeno 3 giorni.

7. La Commissione dichiarerà aggiudicatario della gara il concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio totale complessivo, risultante dalla sommatoria dei punteggi attribuiti ai parametri di cui all'art. 5 e 6 sopra indicati.

Art. 9 – Aggiudicazione e perfezionamento del contratto

1. Il Comune di Force si riserva la facoltà di non dar luogo alla gara stessa o di differirne la data delle sedute, dandone comunque comunicazione ai concorrenti mediante PEC o altro strumento di comunicazione telematica ai sensi dell'art. 90 del D.lgs. n. 36-2023;

2. L'aggiudicazione della locazione della struttura avverrà, con provvedimento del Responsabile dell'Area Patrimonio e Lavori Pubblici, competente in merito alla gestione del patrimonio, sulla base delle risultanze di gara e nel rispetto, tra l'altro, delle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa. Il Comune di Force si riserva di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna delle offerte presentate sia ritenuta idonea e conveniente.

3. Ai fini della stipula del contratto, il Responsabile che ha indetto la procedura provvederà – anche contestualmente:

- a) Ad assolvere agli obblighi di trasparenza, effettuare le pubblicazioni previste per legge;
- b) Ad effettuare i controlli in capo all'operatore economico aggiudicatario sui requisiti di partecipazione previsti d'ufficio;
- c) A richiedere all'aggiudicatario la presentazione, entro 10 giorni e con le modalità che saranno comunicate, la documentazione necessaria al perfezionamento del contratto, e precisamente:
 - a. Dichiarazione indicante la persona (completa di data e luogo di nascita e di codice fiscale) che sottoscriverà il contratto con i relativi poteri;
 - b. Garanzia definitiva;
 - c. (in caso di ATI): atto di costituzione dell'associazione temporanea di imprese completo di mandato collettivo speciale con rappresentanza all'impresa capogruppo. Tale mandato deve risultare da apposita scrittura privata autenticata notarile e contenere il riferimento all'art. 68 del D.lgs. 36/2023.
 - d. (in caso di consorzi, associazioni, onlus): atto costitutivo, statuto, libro soci e ogni altra documentazione (es. delibere di integrazione) dai quali devono risultare espressamente o nominativi dei soggetti che ricoprono cariche sociali, completi di data e luogo di nascita e codice fiscale, nonché la composizione societaria con relativa quota;



COMUNE DI FORCE

Provincia di Ascoli Piceno

AREA PATRIMONIO E LAVORI PUBBLICI

e. Polizza richiesta dal bando all'art. 8, punto 12 e 13;

4. Il contratto di locazione, sarà stipulato tramite scrittura privata. (Riferimento allegato B)

Le spese contrattuali ammontano, presuntivamente:

a. Euro 350,00 - Imposta di registro per la registrazione del contratto di locazione, oltre ad imposta di bollo da Euro 16 ogni 100 righe e 2 Euro per ogni allegato allo stesso;

5. Si precisa che nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non presenti la documentazione richiesta, si procederà alla decadenza dell'aggiudicazione.

6. L'Area che ha indetto la procedura di gara provvede a gestire le richieste di accesso anche tenuto conto delle eventuali indicazioni fornite dal seggio di gara o dalla Commissione ove costituita in merito alle parti da sottrarre all'accesso.

Allegati:

- Modello 1 - contenente l'istanza di partecipazione e le dichiarazioni inerenti al possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione alla gara;
- Modello 2a, 2b e 2c per la presentazione dell'offerta tecnica;
- Modello 3 per la formulazione dell'offerta economica.

Force li, 09.06.2025

Il Responsabile del Procedimento

Geometra Emidio Ortolani