COMUNE DI PALLAGORIO

(PROVINCIA DI CROTONE)

Corso Vittorio Emanuele 178
88818 Pallagorio
Tel 0962/761037 fax 0962 761444
email:ufficiotecnico@comune.pallagorio.kr.it
PEC:ufficiotecnico.pallagorio@asmepec.it

ALLEGATO A

Prot. n.

AVVISO PUBBLICO

PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE, TRAMITE CONTRATTO DI LOCAZIONE PLURIENNALE PER ANNI 15 (QUINDICI), DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA G. AMENDOLA N. 3, DA DESTINARE IN VIA PRIORITARIA AD ATTIVITÀ DI CARATTERE SOCIO-ASSISTENZIALE "COMUNITÀ ALLOGGIO PER LA TERZA ETÀ" E IN VIA SUBORDINATA E RESIDUALE A SERVIZIO "SAD", AD ENTI DEL TERZO SETTORE.

IL COMUNE DI PALLAGORIO

in esecuzione dei seguenti atti:

- deliberazione della Giunta Comunale n. 96 del 25/11/2026, con la quale è stato formulato atto di indirizzo al Responsabile dell'Area Tecnica affinché provveda ad esperire procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione e l'affidamento della gestione dell'immobile comunale sito in Via G. Amendola n. 3, da destinare in via prioritaria ad attività di carattere socio-assistenziale "COMUNITÀ ALLOGGIO PER LA TERZA ETÀ" e in via subordinata e residuale a servizio "SAD";
- la presente determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica con la quale è stato approvato il presente Avviso Pubblico;

RENDE NOTO CHE

è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione, tramite contratto di locazione pluriennale per anni 15 (quindici), dell'immobile di proprietà comunale sito in Via G. Amendola n. 3, da destinare in via prioritaria ad attività di carattere socio-assistenziale "COMUNITÀ ALLOGGIO PER LA TERZA ETÀ" e in via subordinata e residuale a servizio "SAD", ad Enti del Terzo settore.

1. NATURA DELLA PROCEDURA E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La procedura ha ad oggetto un contratto attivo, escluso dall'ambito di applicazione del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 ai sensi dell'art. 13, comma 2, del medesimo decreto; l'affidamento avviene nel rispetto dei principi di cui agli artt. 1, 2 e 3 del Codice, come previsto dall'art. 13, comma 5. Le disposizioni del Codice espressamente richiamate nel presente Avviso si applicano per analogia, in quanto compatibili, quale autovincolo dell'Amministrazione. Non è richiesta l'acquisizione del CIG.

L'immobile, destinato all'erogazione di servizi socio-assistenziali di interesse pubblico, appartiene al patrimonio indisponibile del Comune (art. 826, comma 3, c.c.). Il rapporto si configura quale concessione amministrativa d'uso a titolo oneroso, regolata da contratto, alla quale le disposizioni della Legge n. 392/1978 si applicano solo in quanto

compatibili, con esclusione di quelle in materia di durata, rinnovo e indennità per la perdita dell'avviamento (artt. 27, 28, 29 e 34).

L'assegnazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo secondo i criteri di cui al successivo paragrafo 13.

2. IMMOBILE OGGETTO DI CONCESSIONE

È oggetto di concessione l'immobile di proprietà comunale, libero, così identificato:

Ubicazione: Comune di Pallagorio, Via G. Amendola n. 3, Piano T-1. **Dati catastali:** Catasto Fabbricati, Foglio 17, Particella 376, Sub 1, categoria B/1, classe unica, consistenza 2.721 m², superficie catastale 874 m², rendita catastale € 871,26. Edificio composto da due piani fuori terra, libero sui quattro lati, interamente recintato, con area a verde perimetrale e corte interna.

Il bene è descritto nella Scheda patrimoniale (Allegato 2), corredata delle planimetrie, e nei computi metrici estimativi dei lavori, pubblicati unitamente al presente Avviso. Lo stesso sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della consegna.

La documentazione edilizia e il certificato di agibilità esistenti agli atti del Comune sono consultabili in sede di sopralluogo o su richiesta. Resta a carico del concessionario l'adeguamento dell'immobile alla nuova destinazione e l'acquisizione, l'integrazione o il rinnovo di tutte le certificazioni, autorizzazioni e nulla osta necessari (a titolo esemplificativo: segnalazione certificata di agibilità, adempimenti di prevenzione incendi, autorizzazione al funzionamento).

Il Comune non eseguirà sull'immobile alcuna opera di miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere (macerie, masserizie o altro) eventualmente presenti in loco.

3. DESTINAZIONE D'USO

L'immobile è destinato in via prioritaria all'attività socio-assistenziale "COMUNITÀ ALLOGGIO PER LA TERZA ETÀ" e, in via subordinata e residuale, al servizio di assistenza domiciliare "SAD", quali attività di interesse generale ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 117/2017, da autorizzare ai sensi della D.G.R. Calabria n. 503/2019 e del Regolamento Regionale n. 22/2019 e s.m.i. Sono ammesse attività diverse solo se secondarie e strumentali, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 117/2017. Il bene dovrà essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione della proposta progettuale presentata.

4. DURATA

La concessione ha durata di **anni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto. Alla scadenza il rapporto cessa di diritto, senza necessità di disdetta, ed è **escluso ogni rinnovo tacito**.

L'eventuale rinnovo, per una sola volta e per una durata non superiore a quella iniziale, potrà essere disposto esclusivamente con provvedimento espresso e motivato del Comune, su istanza del concessionario presentata almeno 12 mesi prima della scadenza, previa verifica della permanenza dell'interesse pubblico e del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, e nel rispetto della normativa vigente al momento del rinnovo.

5. CANONE

Il canone annuo a base della procedura è stato determinato sulla base di stima del valore locativo agli atti dell'Ufficio. L'immobile, censito in categoria B/1, è stato assimilato per caratteristiche tipologiche e distributive alla destinazione "Uffici" (Terziario) della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Pallagorio (Zona B1 – Centrale), con valore locativo medio di 2,80 €/m²/mese (ultimo semestre disponibile), applicato alla superficie catastale di 874 m².

Al valore base sono applicati, in successione, due coefficienti correttivi:

- **taglio dimensionale**: riduzione del 25% (forbice 15%–25% per superfici superiori a 300–500 m²), in ragione dell'ampiezza della superficie e della mono-destinazione dell'immobile;

- **vetustà / obsolescenza funzionale**: riduzione del 25% (forbice 10%–30%), riferita al minor valore d'uso dovuto all'indisponibilità dell'immobile durante i lavori e le procedure autorizzative, alla rigidità dei requisiti strutturali, sanitari, antincendio e di accessibilità propri delle strutture socio-assistenziali e al vincolo di destinazione quindicennale; tale coefficiente non comprende il costo dei lavori, che è separatamente scomputato.

Dal canone così ottenuto è scomputato il costo dei lavori posti a carico del concessionario (paragrafo 6), quantificato nei computi metrici estimativi e riconosciuto in misura ridotta del 25%, in via prudenziale, per tenere conto dei ribassi mediamente conseguibili sul mercato per lavori analoghi.

Voce	Calcolo	Importo
Canone lordo per 15 anni	874 m² × 2,80 €/m²/mese = € 2.447,20/mese × 12 × 15	€ 440.496,00
Canone complessivo di riferimento	€ 440.496,00 × 0,75 × 0,75	€ 247.779,00
(pari a, su base annua)	€ 247.779,00 / 15	€ 16.518,60
Importo dei lavori scomputabile	€ 304.901,80 × 0,75	€ 228.676,35
Canone netto per 15 anni	€ 247.779,00 – € 228.676,35	€ 19.102,65
Canone annuo a base della procedura	€ 19.102,65 / 15	**€ 1.273,51**

Il **canone annuo a base della procedura è pari a € 1.273,51 (milleduecentosettantatre/51)**, soggetto ad offerta in rialzo. Il canone di aggiudicazione è aggiornato annualmente, a decorrere dal secondo anno, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978.

Il canone è versato in un'unica rata anticipata entro il 30 gennaio di ogni anno; per il primo anno il rateo relativo al periodo compreso tra la data di stipula e il 31 dicembre è versato entro 30 giorni dalla stipula.

Lo scomputo è riconosciuto solo a fronte dell'integrale esecuzione dei lavori, certificata dal Comune. In caso di mancata o parziale esecuzione dei lavori nei termini, oltre alla decadenza di cui al paragrafo 9, il concessionario è tenuto a corrispondere, per ciascun anno o frazione di anno trascorso, la differenza tra il canone annuo di riferimento non scomputato (€ 16.518,60) e il canone annuo a base della procedura (€ 1.273,51), pari a € 15.245,09 annui, oltre aggiornamento ISTAT.

6. LAVORI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Sono a carico del concessionario i lavori di ristrutturazione, adeguamento normativo e completamento del piano terra e del primo piano, come quantificati nei computi metrici estimativi (importo complessivo € 304.901,80), nonché ogni ulteriore intervento necessario a rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto. In particolare:

a) entro 90 giorni dalla stipula il concessionario presenta al Comune il progetto dei lavori, redatto e sottoscritto da tecnico abilitato, che il Comune approva entro i successivi 30 giorni; il concessionario acquisisce a propria cura e spese tutti i titoli abilitativi, autorizzazioni e nulla osta necessari;
b) i lavori sono affidati ad operatori economici in possesso della qualificazione prevista dalla normativa vigente per la categoria e l'importo dei lavori (attestazione SOA per importi superiori a € 150.000,00); la direzione dei lavori e il coordinamento della sicurezza sono affidati dal concessionario a tecnici abilitati, i cui nominativi sono comunicati al Comune prima dell'inizio dei lavori; si applica il D.Lgs. n. 81/2008;
c) i lavori devono essere ultimati **entro 12 mesi dalla stipula del contratto**; le attività devono essere avviate, previo rilascio dell'autorizzazione al funzionamento ai sensi della D.G.R. n. 503/2019 e del R.R. n. 22/2019, **entro 18 mesi dalla stipula**; eventuali proroghe possono essere concesse solo per cause non imputabili al concessionario, debitamente documentate;
d) il Comune esercita l'alta sorveglianza sui lavori; l'esecuzione è accertata mediante certificato di regolare esecuzione o di collaudo, redatto da tecnico designato dal Comune con oneri a carico del concessionario; con l'approvazione del certificato lo scomputo è definitivamente riconosciuto, nel limite di € 228.676,35;

e) le opere realizzate sono acquisite al patrimonio comunale, senza diritto ad indennizzi, rimborsi o ulteriori scomputi, anche in caso di cessazione anticipata del rapporto; interventi ulteriori rispetto a quelli computati possono essere eseguiti solo previa autorizzazione del Comune, senza diritto a indennizzi;

f) la mancata o parziale esecuzione dei lavori nei termini comporta la decadenza dalla concessione, l'escussione della garanzia di cui al paragrafo 7, lettera a), e il conguaglio del canone di cui al paragrafo 5.

7. GARANZIE E ASSICURAZIONI

Prima della stipula del contratto il concessionario costituisce:

a) **garanzia per l'esecuzione dei lavori**, mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da soggetti abilitati, pari a **€ 228.676,35**, con validità fino all'approvazione del certificato di regolare esecuzione o di collaudo, contenente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 c.c.), la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. e l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;

b) **cauzione a garanzia degli obblighi contrattuali**, pari a un'annualità del canone di aggiudicazione, con validità per l'intera durata del contratto; in caso di garanzie di durata inferiore, il rinnovo deve essere prodotto almeno 3 mesi prima della scadenza, a pena di decadenza;

c) **polizza di responsabilità civile verso terzi e prestatori d'opera (RCT/RCO)**, con massimale non inferiore a € 2.500.000,00 per sinistro, e **polizza incendio e rischio locativo**, per un valore non inferiore a € 1.500.000,00, con vincolo a favore del Comune; copia delle quietanze di pagamento è trasmessa annualmente al Comune.

8. ALTRI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

- voltura a proprio nome dei contratti di utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefonia) **entro 30 giorni dalla stipula** e pagamento di tutti i consumi, nonché dei tributi dovuti (es. TARI);
- manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, degli impianti e delle aree pertinenziali, custodia e pulizia;
- sgombero di eventuali masserizie presenti in loco;
- ottenimento e mantenimento di tutte le autorizzazioni, licenze e accreditamenti necessari, senza che l'assegnazione costituisca impegno al rilascio da parte del Comune o di altri Enti;
- spese contrattuali (imposta di registro, imposta di bollo ove non esente, diritti di segreteria), da versare prima della stipula;
- trasmissione al Comune, entro il 31 marzo di ogni anno, di una relazione sull'attività svolta, sui risultati conseguiti rispetto agli indicatori del progetto e sugli interventi manutentivi effettuati.

9. DIVIETI, DECADENZA E REVOCA

È fatto espresso divieto di cedere il contratto, di sub-concedere o sub-locare l'immobile, anche parzialmente, o di concederlo in comodato, nonché di mutarne la destinazione d'uso. La concessione decade, previa contestazione e assegnazione di un termine non inferiore a 15 giorni per le controdeduzioni, nei seguenti casi:

- mancato pagamento del canone protratto oltre 60 giorni dalla scadenza;
- mancata o parziale esecuzione dei lavori, o mancato avvio delle attività, nei termini di cui al paragrafo 6;
- cessione del contratto, sub-concessione, sub-locazione o mutamento della destinazione d'uso;
- perdita dei requisiti di partecipazione o dell'autorizzazione al funzionamento;
- interruzione ingiustificata del servizio per oltre 90 giorni consecutivi;
- mancata costituzione, rinnovo o reintegro delle garanzie e delle polizze;
- gravi o reiterate violazioni degli obblighi contrattuali o della proposta progettuale.

Il Comune può revocare la concessione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, con preavviso di almeno 6 mesi, ai sensi e nei limiti dell'art. 21-quinquies della Legge n. 241/1990.

10. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare gli **Enti del Terzo settore** di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 117/2017 in possesso, alla data di scadenza del termine di presentazione delle istanze e per tutta la durata del rapporto, dei seguenti requisiti, a pena di esclusione:

a) iscrizione al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) ovvero, per le imprese sociali, incluse le cooperative sociali, iscrizione nell'apposita sezione del Registro delle imprese (art. 11, comma 3, D.Lgs. n. 117/2017);
b) previsione statutaria, tra le attività di interesse generale, degli interventi e servizi sociali di cui all'art. 5, comma 1, lettera a), del D.Lgs. n. 117/2017;
c) assenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023, applicati per analogia, e di ogni altra causa che determini l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ivi compresa quella di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001; assenza di morosità nei confronti del Comune di Pallagorio;
d) esperienza **almeno triennale**, anche non continuativa, maturata negli ultimi dieci anni, nella gestione di servizi socio-assistenziali residenziali in favore di persone anziane (comunità alloggio, case di riposo, case protette o strutture equivalenti) regolarmente autorizzati ai sensi della normativa regionale di riferimento (in Calabria D.G.R. n. 503/2019 e R.R. n. 22/2019).

La partecipazione è ammessa esclusivamente **in forma singola**, affinché l'autorizzazione al funzionamento e la responsabilità della gestione facciano capo ad un unico soggetto. Non possono partecipare soggetti che si trovino, rispetto ad altri partecipanti, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, che comporti l'imputabilità delle istanze ad un unico centro decisionale.

11. MODALITÀ E TERMINI DI PARTECIPAZIONE

L'istanza deve pervenire esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo **protocollo.pallagorio@asmepec.it entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 14/12/2026**, a pena di esclusione, recante in oggetto la dicitura: "AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DI VIA G. AMENDOLA N. 3 – COMUNITÀ ALLOGGIO PER LA TERZA ETÀ E SERVIZIO SAD – ENTI DEL TERZO SETTORE". Fa fede la data e l'ora della ricevuta di avvenuta consegna. Ciascun soggetto può presentare una sola istanza. Tutti i documenti sono redatti in lingua italiana e sottoscritti con firma digitale dal legale rappresentante o da procuratore munito dei relativi poteri.

La PEC deve contenere tre distinte sezioni, trasmesse come file separati e chiaramente denominati:

A) Documentazione amministrativa

- istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva, redatta sul modello Allegato 1;
- copia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
- statuto e atto costitutivo;
- ultimo bilancio o rendiconto approvato;
- curriculum dell'Ente, con l'indicazione dei servizi socio-assistenziali per anziani gestiti;
- attestazione di avvenuto sopralluogo, redatta sul modello Allegato 5;
- eventuale procura.

B) Offerta tecnica

Proposta progettuale redatta secondo il modello Allegato 3, di lunghezza non superiore a 10 facciate formato A4 (carattere non inferiore a 11 punti), esclusi il curriculum, le lettere di partenariato e la documentazione attestante la copertura finanziaria. L'offerta tecnica **non deve contenere alcun elemento dell'offerta economica**, a pena di esclusione.

C) Offerta economica

Offerta redatta sul modello Allegato 6, in un **file PDF firmato digitalmente e protetto da password di apertura**. La password non deve essere inserita nella PEC e sarà trasmessa dal concorrente esclusivamente su richiesta della Commissione, dopo la valutazione delle offerte tecniche, entro il termine indicato nella richiesta. La mancata trasmissione della password nel termine o l'impossibilità di aprire il file per causa imputabile al concorrente comportano l'esclusione.

L'offerta è vincolante per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione.

12. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Il sopralluogo è **obbligatorio a pena di esclusione**. La richiesta deve essere trasmessa alla PEC **ufficiotecnico.pallagorio@asmepec.it entro le ore 12:00 del 10/12/2026**, con almeno 2 giorni lavorativi di anticipo rispetto alla data proposta, indicando il nominativo della persona incaricata. Il sopralluogo deve essere effettuato **entro il 12/12/2026**, alla presenza di un incaricato del Comune, dal legale rappresentante, da un procuratore o da un delegato munito di delega scritta del legale rappresentante, eventualmente accompagnato da un tecnico di fiducia. Ciascuna persona può effettuare il sopralluogo per un solo concorrente. Al termine è rilasciata l'attestazione di avvenuto sopralluogo (Allegato 5).

13. CRITERI DI VALUTAZIONE E ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

L'assegnazione avviene in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata su un punteggio massimo di **100 punti**, di cui **80 per l'offerta tecnica** e **20 per l'offerta economica**, secondo la seguente griglia, riprodotta integralmente nella Scheda per la valutazione del progetto (Allegato 4):

Cod.	Sub-criterio	Modalità di attribuzione	Punti max
A – CARATTERISTICHE DEL SOGGETTO PROPONENTE (max 20)			
A.1	Esperienza nella gestione di servizi socio-assistenziali residenziali per anziani (comunità alloggio, case di riposo, case protette o strutture equivalenti) regolarmente autorizzati ai sensi della normativa regionale (in Calabria D.G.R. 503/2019 e R.R. 22/2019)	Tabellare, in anni complessivi di gestione: da 3 a 5 anni = 4 punti oltre 5 e fino a 10 anni = 8 punti oltre 10 anni = 12 punti	12
A.2	Esperienza nella gestione di servizi di assistenza domiciliare (SAD) per anziani	Tabellare: nessuna = 0 punti fino a 3 anni = 2 punti oltre 3 anni = 5 punti	5
A.3	Struttura organizzativa dell'Ente, qualificazione professionale del personale e incidenza del volontariato	Discrezionale (coefficiente 0–1)	3
B – PROGETTO GESTIONALE (max 30)			
B.1	Completezza e coerenza del progetto con le finalità dell'Avviso e con il contesto territoriale: obiettivi, destinatari, attività, metodologie, risultati attesi misurati con indicatori quantitativi, cronoprogramma	Discrezionale (coefficiente 0–1)	10
B.2	Modello organizzativo e intensità di utilizzo del bene: figure professionali e rapporto operatori/ospiti, turnazioni, distribuzione oraria e periodi di attività, modalità di accesso al servizio e rette	Discrezionale (coefficiente 0–1)	8
B.3	Azioni e interventi integrativi rispetto ai servizi di base	Tabellare: 1 punto per ogni azione descritta e verificabile, fino a un massimo di 4	4
B.4	Modalità di comunicazione per informare cittadini e famiglie sulle attività e sui servizi	Discrezionale (coefficiente 0–1)	2
B.5	Agevolazioni per i residenti nel Comune di Pallagorio e per l'utenza in condizioni di fragilità economica (riduzione delle rette, posti riservati, gratuità)	Discrezionale (coefficiente 0–1)	6
C – QUALITÀ SOCIALE DEL PROGETTO E INNOVAZIONE (max 15)			
C.1	Metodologie per la valutazione della qualità dei servizi, attivazione di gruppi, iniziative di mutuo aiuto e relazioni di prossimità	Discrezionale (coefficiente 0–1)	4

C.2	Partnership e collaborazioni con risorse formali e informali del territorio, documentate da lettere di adesione	Tabellare: nessuna = 0 punti 1 collaborazione = 1 punto da 2 a 3 collaborazioni = 2 punti oltre 3 collaborazioni = 4 punti	4
C.3	Attivazione di servizi non presenti nel territorio di riferimento e utilizzo di tecnologie ICT (es. teleassistenza, telemonitoraggio)	Se assenti = 0; se presenti, discrezionale (coefficiente 0–1)	4
C.4	Servizi accessori che facilitano e qualificano la fruizione del servizio, anche in favore dei familiari	Se assenti = 0; se presenti, discrezionale (coefficiente 0–1)	3
D – INVESTIMENTI, SOSTENIBILITÀ E RICADUTE OCCUPAZIONALI (max 15)			
D.1	Piano degli investimenti: completezza, coerenza con i computi metrici e cronoprogramma dei lavori compatibile con i termini dell'Avviso	Discrezionale (coefficiente 0–1)	5
D.2	Copertura finanziaria del programma di investimento: indicazione e attendibilità delle risorse (mezzi propri, finanziamenti, attestazioni bancarie)	Discrezionale (coefficiente 0–1)	6
D.3	Ricadute occupazionali: unità di personale stabilmente impiegate a regime nella struttura	Tabellare: fino a 3 unità = 1 punto da 4 a 6 unità = 2 punti da 7 a 10 unità = 3 punti oltre 10 unità = 4 punti	4
TOTALE OFFERTA TECNICA			**80**
E – OFFERTA ECONOMICA (max 20)			
E.1	Rialzo percentuale sul canone annuo a base della procedura (€ 1.273,51)	Formula proporzionale: PE = 20 × Ri / Rmax	20
TOTALE COMPLESSIVO			**100**

Criteri discrezionali. Per i sub-criteri discrezionali ciascun commissario attribuisce un coefficiente compreso tra 0 e 1 secondo la scala seguente; la media dei coefficienti attribuiti dai commissari è moltiplicata per il punteggio massimo del sub-criterio.

Giudizio	Coefficiente
Assente / non valutabile	0,0
Insufficiente	0,2
Sufficiente	0,4
Discreto	0,6
Buono	0,8
Ottimo	1,0

Soglia di sbarramento. Sono escluse dalla prosecuzione della procedura, e la relativa offerta economica non è aperta, le offerte tecniche che conseguono un punteggio complessivo inferiore a **48/80 punti**.

Offerta economica. Il punteggio economico è attribuito con la formula **PE = 20 × Ri / Rmax**, dove Ri è il rialzo percentuale offerto dal concorrente i-esimo e Rmax il rialzo percentuale più elevato tra quelli offerti. Al rialzo pari a zero sono attribuiti 0 punti. Non sono ammesse offerte in ribasso, condizionate o alternative. I punteggi sono calcolati con due cifre decimali.

Parità. In caso di parità del punteggio complessivo prevale il concorrente con il punteggio tecnico più elevato; in caso di ulteriore parità si procede mediante sorteggio in seduta pubblica.

14. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

– in seduta pubblica, anche in modalità telematica, la cui data è comunicata via PEC ai concorrenti e pubblicata sul sito istituzionale, il RUP verifica la tempestività delle istanze e la completezza della documentazione amministrativa, attivando ove necessario il soccorso istruttorio;

- la Commissione giudicatrice, composta da tre componenti e nominata dopo la scadenza del termine di presentazione, esamina in una o più sedute riservate le offerte tecniche e attribuisce i relativi punteggi; la Commissione può chiedere chiarimenti sui contenuti delle offerte, senza che ciò comporti modifica delle stesse;
- in successiva seduta pubblica la Commissione comunica i punteggi tecnici e le eventuali esclusioni per mancato raggiungimento della soglia, richiede ai concorrenti ammessi la password dei file delle offerte economiche, procede alla loro apertura, attribuisce i punteggi economici, formula la graduatoria e la proposta di aggiudicazione.

15. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Si applica per analogia l'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023. Il concorrente è invitato a integrare o regolarizzare la documentazione entro un termine non inferiore a 5 e non superiore a 10 giorni, a pena di esclusione. In particolare:

- il mancato possesso dei requisiti di partecipazione non è sanabile ed è causa di esclusione;
- l'omessa, incompleta o irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti e ogni altra mancanza o irregolarità della documentazione amministrativa, incluso il difetto di sottoscrizione, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- non sono sanabili le carenze dell'offerta tecnica e dell'offerta economica, né le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente;
- l'attestazione di avvenuto sopralluogo non prodotta è sanabile solo se il sopralluogo risulta effettivamente eseguito nel termine dagli atti del Comune.

16. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

L'aggiudicazione è disposta con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica, previa verifica del possesso dei requisiti dichiarati, e può avvenire anche in presenza di una sola offerta valida e ritenuta congrua. Il Comune si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione alle finalità di interesse pubblico, nonché di sospendere, modificare o revocare la procedura, senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa.

Il contratto è stipulato in forma pubblica amministrativa, in modalità elettronica, a cura dell'ufficiale rogante dell'Ente, entro il termine indicato nell'invito alla stipula, non inferiore a 10 giorni. Prima della stipula l'aggiudicatario costituisce le garanzie e le polizze di cui al paragrafo 7 e versa le spese contrattuali. La mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario comporta la revoca dell'aggiudicazione, fermo il risarcimento del danno, e lo scorrimento della graduatoria. La consegna dell'immobile avviene con verbale redatto in contraddittorio, corredato di stato di consistenza.

17. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Alla cessazione del rapporto l'immobile, comprensivo delle opere realizzate, è riconsegnato in buono stato, salvo il normale deterioramento d'uso, previa redazione in contraddittorio di stato di consistenza. Eventuali ammanchi o danni dovuti a negligenza, imprudenza o imperizia sono addebitati al concessionario. In caso di mancata o ritardata riconsegna il concessionario corrisponde un'indennità di occupazione pari al canone in vigore e una penale pari al 10% del canone annuo in vigore per ogni mese o frazione di mese di ritardo, salvo il risarcimento del maggior danno. Il concessionario collabora con il Comune per assicurare la continuità assistenziale degli ospiti in favore dell'eventuale soggetto subentrante.

18. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. n. 196/2003, i dati personali acquisiti sono trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per le finalità connesse alla procedura e alla gestione del rapporto contrattuale, sulla base giuridica di cui all'art. 6, par. 1, lett. c) ed e), del Regolamento, nel rispetto dei principi di liceità, correttezza, trasparenza, minimizzazione e riservatezza. Il Comune può trattare dati relativi a condanne penali e reati (art. 10 del Regolamento) nei limiti previsti dalla legge. Il conferimento dei dati è necessario per

partecipare; il rifiuto comporta l'impossibilità di accogliere l'istanza. Non sono adottati processi decisionali automatizzati né attività di profilazione.

I dati possono essere comunicati al personale interno, ai componenti della Commissione, ai soggetti aventi diritto di accesso ai sensi della Legge n. 241/1990 e agli altri soggetti cui la comunicazione sia dovuta per legge o per ordine dell'Autorità giudiziaria, e sono pubblicati nei casi previsti dal D.Lgs. n. 33/2013. I dati sono conservati per la durata del rapporto e, successivamente, per il tempo previsto dalla normativa in materia di conservazione degli atti amministrativi.

Titolare del trattamento è il Comune di Pallagorio, Corso Vittorio Emanuele 178 – 88818 Pallagorio (KR); il trattamento è curato dal Responsabile dell'Area Tecnica (PEC ufficiotecnico.pallagorio@asmepec.it). Il Responsabile della Protezione dei Dati (RPD/DPO) designato dal Comune è contattabile ai recapiti pubblicati sul sito istituzionale. L'interessato può esercitare i diritti di cui agli artt. 15–22 del Regolamento e proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali (art. 77).

19. INFORMAZIONI, CHIARIMENTI E PUBBLICAZIONI

Responsabile del procedimento è l'**Ing. Francesco Scarpelli**, Responsabile dell'Area Tecnica.

Le richieste di chiarimento possono essere inviate all'indirizzo e-mail ufficiotecnico@comune.pallagorio.kr.it o alla PEC ufficiotecnico.pallagorio@asmepec.it **entro le ore 12:00 del 12/12/2026**. Le risposte di interesse generale sono pubblicate in forma anonima sul sito istituzionale (FAQ). Si invitano i concorrenti ad indicare nell'istanza un indirizzo PEC, che costituisce domicilio digitale per tutte le comunicazioni.

Il presente Avviso, gli allegati e i computi metrici estimativi sono pubblicati all'Albo Pretorio on-line, sul sito istituzionale e nella sezione "Amministrazione Trasparente" fino alla scadenza del termine di presentazione delle istanze e, comunque, per non meno di 30 giorni consecutivi. Con le stesse modalità è pubblicato l'esito della procedura.

20. RICORSI E FORO COMPETENTE

Avverso il presente Avviso e gli atti della procedura è ammesso ricorso al T.A.R. Calabria – Catanzaro entro 60 giorni dalla pubblicazione o dalla piena conoscenza dell'atto, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni. Per le controversie relative all'esecuzione del contratto è competente in via esclusiva il Foro di Crotone, ferma la giurisdizione del giudice amministrativo nelle materie ad esso riservate.

ALLEGATI

- Allegato 1 – Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva;
- Allegato 2 – Scheda patrimoniale (con planimetrie);
- Allegato 3 – Modello per la redazione della proposta progettuale (offerta tecnica);
- Allegato 4 – Scheda per la valutazione del progetto;
- Allegato 5 – Attestazione di avvenuto sopralluogo;
- Allegato 6 – Modulo di offerta economica;
- Computi metrici estimativi dei lavori del piano terra e del primo piano.

Pallagorio, lì 26/11/2026

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Francesco Scarpelli