



**Comune di Cutrofiano
Città della Ceramica**

**AVVISO PUBBLICO
PER LA CONCESSIONE DI USO DELLA PORZIONE DEL PIANO TERRA DELL'IMMOBILE DI
V. FILIPPO GORGONI**

Il comune di Cutrofiano è proprietario di un immobile sito in V. F. Gorgoni, affacciato sulle strade v. Oberdan, V. Fiume e V. Verdi, che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo piano.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 09.01.2025 è stato concesso temporaneamente in comodato d'uso gratuito alla locale Associazione Musicale "Don Bosco" APS (P. IVA 04846890756) quale sede legale ed operativa dell'associazione stessa, una porzione del piano terra dell'immobile comunale di via Filippo Gorgoni, come da planimetria allegata.

Con determinazione n.42 RS del 31.01.2020, questo Ente, in seguito a procedura di gara, ha aggiudicato in via definitiva alla Cooperativa Sociale Horizon arl, con sede legale in Via degli Eroi d'Italia n. 146, Taurisano (Le) – C.F.: 03209980758, per una durata di anni 5 (cinque), il servizio di organizzazione, gestione ed amministrazione del Centro Aperto Polivalente per Minori, sito in Cutrofiano alla v. Filippo Gorgoni n. 33- piano primo.

Alla data odierna risulta non occupata e fruibile la restante porzione del piano terra dell'immobile di V. Filippo Gorgoni, dal lato di v. Fiume che consta di n. 5 vani oltre servizi igienici.

L'Amministrazione comunale, con deliberazione della Giunta Comunale n. 122 del 14.09.2026 ha fornito apposito atto di indirizzo al Responsabile del Settore Amministrativo, per l'adozione degli atti necessari e propedeutici all'individuazione del soggetto concessionario della suindicata porzione del piano terra dell'immobile di V. Filippo Gorgoni, al fine di destinare la stessa all'espletamento di attività di rilevanza sociale ed educativa di interesse generale, espressione concreta del principio di sussidiarietà.

In esecuzione della suindicata deliberazione della Giunta Comunale n. 122 del 14.09.2026, con determinazione n. ... è stato approvato lo schema di avviso e i relativi allegati per la concessione in uso della porzione del piano terra di V. Filippo Gorgoni interessata dalla presente procedura.

Il presente Avviso ha scopo esclusivamente esplorativo, senza l'instaurazione di posizioni giuridiche e obblighi negoziali nei confronti del Comune di Cutrofiano, che si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato, senza che i soggetti proponenti possano vantare alcun tipo di pretesa.

INQUADRAMENTO GIURIDICO

La disciplina civilistica e pubblicistica vigente distingue i beni della pubblica amministrazione in beni demaniali e beni patrimoniali disponibili e indisponibili.

L'art. 826 del c.c. nell'individuare i beni costituenti parte del patrimonio indisponibile dello Stato e degli enti pubblici, annovera tra questi gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio.

Il piano terra dell'immobile di v. F. Gorgoni è censito al catasto al FG. 18 Particella 1555, categoria B/5 (scuola laboratori scientifici) – classe U, costituendo, pertanto, bene del patrimonio indisponibile del Comune di Cutrofiano in quanto destinato per sua natura e per le caratteristiche a esso conferite a soddisfare i prevalenti interessi della collettività e un'utilità pubblica.

In ragione della classificazione catastale dell'immobile e della destinazione dello stesso alla realizzazione di interessi di valenza generale, l'immobile sito in v. F. Gorgoni primo piano e piano terra, costituisce parte del bene del patrimonio indisponibile del Comune di Cutrofiano in quanto destinato per sua natura e per le caratteristiche a esso conferite a soddisfare i prevalenti interessi della collettività e un'utilità pubblica.

E' intenzione dell'Amministrazione comunale rendere fruibile ed utilizzabile la restante parte del piano terra di V. F. Gorgoni, per lo svolgimento di attività di carattere di rilevanza sociale ed educativa di interesse generale, che vadano a beneficio della collettività ed espressione concreta del principio di sussidiarietà orizzontale.

Comune di Cutrofiano Città della Ceramica

In particolare, in coerenza con le attività già presenti presso lo stabile di V. F. Gorgoni, le attività da realizzare dovranno essere rivolte a giovani, anche in condizione di fragilità.

In attuazione dei principi di imparzialità, trasparenza e pubblicità sanciti dall'art. 97 della Costituzione, che impongono all'Amministrazione pubblica l'adozione di procedure tese a rimuovere disuguaglianze e discriminazioni, il soggetto concessionario dell'uso della porzione del Piano terra dell'immobile sito in V. F. Gorgoni dovrà essere individuato previo espletamento di procedura aperta mediante Avviso pubblico, nel rispetto della normativa vigente.

La presente procedura non rientra, ai sensi dell'art 13 del D.Lgs. 36/2023, nell'ambito di applicazione del Codice dei Contratti pubblici, venendo in rilievo una concessione d'uso di un bene immobile appartenente al patrimonio comunale indisponibile, fatte salve le disposizioni del citato decreto richiamate nel presente avviso, in quanto non incompatibili con la presente procedura.

La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo delle norme generali di contesto, ma anche di tutte le disposizioni particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni del bene immobile proposto.

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN USO E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

La presente procedura ha ad oggetto la concessione in uso di una porzione del piano terra dell'immobile di v. F. Gorgoni, dal lato di v. Fiume, indicato nella planimetria allegata, e così individuato al catasto fabbricati: FG. 18 Particella 1555, categoria B/5 (scuola laboratori scientifici) - classe U.

La porzione del piano terra oggetto della presente procedura ha una grandezza di c.ca 250 mq.

L'immobile è concesso in uso nello stato di fatto in cui attualmente si trova e con l'arredo e la mobilia in esso presente e risultante dall'inventario allegato al presente atto.

Eventuali modifiche o adeguamento dei locali affidati in funzione delle attività progettuali, sono subordinati all'acquisizione di apposita autorizzazione sugli interventi da parte dell'Amministrazione comunale, pena la revoca della Concessione e il risarcimento del danno.

ART. 2 - DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA PROCEDURA

La porzione del piano terra di V. F. Gorgoni oggetto della presente procedura dovrà essere destinata allo svolgimento di attività a valenza sociale ed educativa di interesse generale, che vadano a beneficio della collettività.

In attuazione dei principi di solidarietà sociale e di sussidiarietà orizzontale, di cui agli artt. 2 e 117 della Costituzione, la partecipazione alla procedura potrà pervenire dagli enti del terzo settore individuati dall'art. 4 del D.Lgs. 117/2017, in possesso dei requisiti di ordine generale per contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui al Dlgs 36/2023 ed iscritti al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore.

Potranno partecipare, altresì, gli enti che dimostrino l'avvenuto deposito della documentazione effettuata ai fini dell'iscrizione allo stesso Registro.

I soggetti partecipanti alla procedura, dovranno, pertanto, presentare, delle proposte progettuali descrittive delle attività da svolgere nella porzione di immobile coerenti con l'attività istituzionale e statutaria dell'Ente stesso, che saranno valutate da una Commissione giudicatrice all'uopo nominata.

ART. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita in n. anni 3 (tre) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione. La concessione sarà disciplinata da apposita convenzione.

Il contratto in corso di esecuzione potrà essere prorogato per il tempo strettamente necessario, stimato in mesi 6, alla conclusione della procedura di individuazione del nuovo soggetto concessionario.

**Comune di Cutrofiano
Città della Ceramica**

ART. 4 - OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO CANONE DI CONCESSIONE ANNUO.

Il competente Ufficio Tecnico dell'Ente ha quantificato il canone di concessione relativo alla porzione di immobile in euro 550,00 mensili.

Il suindicato importo è stato calcolato con riferimento ai valori di locazione pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per una porzione di immobile di circa 250 mq, applicando il valore unitario di 2,2 €/mq/mese previsto per la specifica zona OMI e tipologia.

Considerate le finalità di natura sociale cui sarà destinato l'immobile e i destinatari dell'Avviso, identificati in Enti del terzo settore, al fine di calmierare i costi, il canone di concessione a base di gara è quantificato in euro 450,00 mensili per n. 12 mensilità, per un totale annuo di euro 5.400,00.

Il suddetto canone dovrà costituire oggetto di rialzo in sede di partecipazione alla procedura comparativa.

Il canone, a far data dal secondo anno di vigenza della concessione, sarà soggetto annualmente ad adeguamento in base alla variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, considerando la variazione registrata a dicembre dell'anno precedente (qualora non fosse disponibile, si considererà l'ultimo mese disponibile) a quello di rilevazione.

Il canone dovrà essere corrisposto mensilmente.

La prima rata del canone dovrà essere corrisposta al momento della sottoscrizione del contratto e della consegna del bene, secondo le modalità concordate con l'Amministrazione comunale.

La suindicata data verrà considerata per il pagamento del canone per le mensilità successive.

Sono a carico del concessionario i costi relativi alle utenze (energia elettrica, acqua, gas, ecc...).

Il concessionario dovrà provvedere alla voltura degli attuali contratti a proprie spese e al pagamento diretto delle utenze, o a rimborsare all'Ente eventuali importi anticipati e relativi al costo delle utenze secondo modalità che dovranno essere definite dal competente Ufficio Tecnico dell'Ente (es. utilizzo di apparecchiature di sottrazione).

Alla scadenza del contratto, il concessionario è tenuto a riconsegnare l'immobile, gli impianti fissi, gli arredi e le attrezzature, in buono stato di conservazione e funzionamento. Eventuale mobilia, attrezzatura deteriorata dovrà essere sostituita dal soggetto concessionario con beni di uguale valore e tipologia.

Il concessionario si obbliga a proprie spese a completare l'arredo e le attrezzature che risultassero necessarie, nonché a sostituire quelle che durante la vigenza del rapporto non siano più idonee all'utilizzo.

In sede di consegna dell'immobile, verrà redatto in contraddittorio con gli incaricati del Comune, un verbale di presa visione, idoneità e presa d'atto dello stato, di fatto e di diritto, del complesso immobiliare, degli arredi e delle attrezzature secondo l'inventario del Comune.

Al momento della sottoscrizione congiunta del verbale di consegna, il concessionario dovrà esplicitare per iscritto la presa in consegna della struttura immobiliare e del contenuto della stessa.

La struttura immobiliare e il contenuto della stessa alla fine della concessione (per qualunque causa sia determinata, ossia scadenza naturale, decadenza, revoca o comunque cessazione del rapporto concessorio) dovranno essere riconsegnati a norma, in un adeguato stato di sicurezza ed esercizio.

Eventuali migliorie e/o sostituzioni e/o integrazioni, di qualunque genere, afferenti la struttura immobiliare e/o il contenuto della stessa, saranno considerate a tutti gli effetti di proprietà del Comune.

Il concessionario dovrà comunicare tempestivamente al Comune qualunque variazione in merito a quanto contenuto nel succitato verbale ed in particolare qualunque variazione rispetto ai beni inventariati.

Comune di Cutrofiano Città della Ceramica

Il concessionario dovrà garantire la manutenzione ordinaria della struttura, degli arredi e delle attrezzature.

Il concessionario avrà l'obbligo della pulizia dell'immobile, della manutenzione ordinaria della porzione di immobile messo a disposizione nonché degli impianti, degli arredi e delle attrezzature in dotazione, senza alcun onere a carico del Concedente

Sono, inoltre, a carico del concessionario, le spese di manutenzione straordinaria per danni arrecati per negligenza o dolo da parte del concessionario stesso o di eventuali utenti e/o collaboratori.

Al termine di scadenza della concessione, la responsabilità della custodia dei locali concessi permane a carico del concessionario fino a quando non venga redatto, in contraddittorio tra le parti, il relativo verbale di rilascio, sulla base dell'effettivo riscontro con il verbale di consegna che sarà allegato alla convenzione stipulata.

Sono posti, inoltre, a carico del concessionario, i seguenti obblighi:

- utilizzo del bene affidato per la sola realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale presentata in seno alla presente procedura;
- rapporti di collaborazione, educazione e rispetto con gli altri enti presenti nell'immobile e nella cura degli spazi comuni;
- produzione all'Amministrazione, preliminarmente alla consegna del bene, di:
 - I. polizza assicurativa per responsabilità civile nei confronti dei terzi e per l'attività svolta: la suindicata polizza dovrà essere stipulata appositamente per la concessione di che trattasi, oppure potrà rappresentare una appendice integrativa di una polizza RCT già esistente, purché tale appendice contenga tutte le clausole indicate nel presente articolo e sia destinata appositamente alla concessione di cui trattasi con il Comune di Cutrofiano.

Il massimale della polizza dovrà essere non inferiore a:

- € 500.000,00 per ogni sinistro;
- € 500.000,00 per danni a cose anche se appartenenti a più persone.

Copia delle polizze a dimostrazione dell'avvenuto pagamento del premio, dovrà essere consegnata al Comune preliminarmente alla sottoscrizione del contratto.

- informazione dell'Amministrazione comunale in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato del possesso;
- mantenimento della destinazione del bene affidato.

Il Concessionario solleva il Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a terzi per effetto dell'esecuzione, gestione e manutenzione ordinaria di competenza del Concessionario, che pertanto dovrà provvedere a tal fine a stipulare le suindicate e specifiche polizze assicurative.

Il Comune è, pertanto, esonerato da qualunque responsabilità che si riferisca all'uso dell'immobile dato in concessione, per la quale risponderà solo ed esclusivamente il concessionario, che sarà l'unico responsabile per eventuali danni, di qualsiasi natura, che dovessero derivare all'immobile o a terzi.

ART. 5 - DEPOSITO CAUZIONALE

Il concessionario, a garanzia degli obblighi assunti con il contratto di concessione e preliminarmente alla sottoscrizione dello stesso, dovrà prestare una cauzione, corrispondente a n. 2 mensilità del canone di concessione nella misura offerta in sede di partecipazione alla procedura, con funzione di garanzia nei confronti dell'Ente concedente a fronte di possibili inadempimenti del concessionario stesso, relativi ad esempio al mancato versamento del canone mensile o delle spese accessorie o da eventuali danni arrecati all'immobile.

**Comune di Cutrofiano
Città della Ceramica**

La mancata presentazione della garanzia preclude la stipula del contratto.

ART. 6 - DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E DI CESSIONE DEL CONTRATTO

È fatto assoluto divieto al concessionario, e sotto pena della immediata risoluzione del contratto e del risarcimento degli eventuali danni, sub-concedere a terzi in tutto o in parte il contratto che sarà stipulato all'esito dell'individuazione del soggetto concessionario.

Esclusivamente le attività di manutenzione ordinaria potranno costituire oggetto di affidamento a terzi.

E' vietata la cessione parziale o totale del contratto.

In caso di cessione del contratto si darà corso alla risoluzione immediata del contratto e alla richiesta di risarcimento dei danni arrecati al comune di Cutrofiano.

ART. 7 - REQUISITI DI ORDINE GENERALE E ALTRE CAUSE DI ESCLUSIONE

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice dei Contratti pubblici, nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.

Nella domanda di partecipazione, gli enti partecipanti alla procedura acconsentono al trattamento dei dati, nel rispetto di quanto previsto dal codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 e dal Reg. UE 679/2016

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'ente partecipante alla procedura.

Self cleaning

L'ente partecipante alla procedura che si trovi in una delle situazioni di cui agli articoli 94 e 95 del Codice dei contratti pubblici (Dlgs 36/2023), ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente e non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure (c.d. self cleaning) sufficienti a dimostrare la sua affidabilità.

Se la causa di esclusione si è verificata prima della presentazione dell'offerta, l'ente partecipante alla procedura indica nella domanda di partecipazione, la causa ostativa e, alternativamente:

- descrive le misure adottate ai sensi dell'articolo 96, comma 6 del Codice;
- motiva l'impossibilità ad adottare dette misure e si impegna a provvedere successivamente. L'adozione delle misure è comunicata alla stazione appaltante.

Se la causa di esclusione si è verificata successivamente alla presentazione dell'offerta, il soggetto partecipante adotta le misure di cui al comma 6 dell'articolo 96 del Codice dandone comunicazione al comune di Cutrofiano.

Sono considerate misure sufficienti il risarcimento o l'impegno a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito, la dimostrazione di aver chiarito i fatti e le circostanze in modo globale collaborando attivamente con le autorità investigative e di aver adottato provvedimenti concreti, di carattere tecnico, organizzativo o relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti

Se le misure adottate sono ritenute sufficienti e tempestive, l'ente partecipante non è escluso.

Se dette misure sono ritenute insufficienti e intempestive, la stazione appaltante ne comunica le ragioni all'ente partecipante alla procedura.

Non può avvalersi del self-cleaning il soggetto escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alle procedure di affidamento o di concessione, nel corso del periodo di esclusione derivante da tale sentenza.

Altre cause di esclusione

- **Sono esclusi gli enti che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.**

**Comune di Cutrofiano
Città della Ceramica**

Ai fini della partecipazione alla manifestazione di interesse è richiesta per gli ETS- enti del terzo l'iscrizione al RUNTS o la dimostrazione dell'avvenuto deposito della documentazione effettuata ai fini dell'iscrizione allo stesso Registro.

ART. 8 - SOPRALLUOGO

Ai fini della partecipazione al presente Avviso il sopralluogo presso il bene oggetto della procedura è facoltativo.

I soggetti interessati alla partecipazione della procedura di selezione prevista dal presente Avviso dovranno obbligatoriamente richiedere, prima della presentazione della propria proposta, di poter effettuare un sopralluogo presso i locali del piano terra dell'immobile di V. F. Gorgoni.

La richiesta di sopralluogo dovrà essere inoltrata al Responsabile del Settore Amministrativo del Comune di Cutrofiano entro e non oltre il **30.09.2026** al seguente indirizzo: protocollo.comune.cutrofiano@pec.rupar.puglia.it.

La data del sopralluogo verrà tempestivamente comunicata al partecipante.

ART. 9 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati potranno far pervenire le manifestazioni di interesse **entro e non oltre il giorno 12 ottobre alle ore 12:00.**

Le manifestazioni di interesse, redatte in lingua italiana, dovranno pervenire in busta chiusa, recante all'esterno il nominativo del mittente e la dicitura: "CONTIENE DOMANDA PER LA CONCESSIONE DI USO DELLA PORZIONE DEL PIANO TERRA DELL'IMMOBILE DI V. FILIPPO GORGONI - NON APRIRE", e dovranno essere consegnate a mezzo posta o mediante deposito a mani presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cutrofiano sito presso la sede municipale di V. Marcello Rizzo (1° piano). Per la consegna a mezzo posta farà fede la data di ricezione del plico.

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico di cui al precedente punto dovrà contenere la seguente documentazione, suddivisa nelle seguenti buste che dovranno essere contenute all'interno del plico stesso, debitamente chiuse e sigillate:

BUSTA A – busta contenente:

1. Istanza di partecipazione, accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante dell'Ente partecipante;
2. Copia dello statuto e dell'atto costitutivo del soggetto proponente;
3. Attestazione di avvenuto sopralluogo (se effettuato);
4. documentazione a comprova dell'iscrizione al RUNTS o a dimostrazione dell'avvenuto deposito della documentazione effettuata ai fini dell'iscrizione allo stesso Registro;
5. fotocopia di documento d'identità del sottoscrittore e legale rappresentante dell'ente partecipante in corso di validità.

Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva di certificazione

L'istanza di partecipazione potrà essere redatta sul modello allegato al presente Avviso (All.A). L'istanza dovrà essere redatta in lingua italiana, sottoscritta dal/dalla legale rappresentante e dovrà contenere tutte le dichiarazioni di cui all'All.A, senza l'apposizione in essa di alcuna condizione.

La dichiarazione sostitutiva di certificazione contenuta nell'istanza dovrà essere rilasciata ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche. Verranno effettuati idonei accertamenti di verifica circa la veridicità delle dichiarazioni rese dall'istante.

La dichiarazione dovrà essere accompagnata, a pena di esclusione, da copia fotostatica del documento di identità del/della sottoscrittore/sottoscrittrice (copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno per i/le cittadini/e extracomunitari/extracomunitarie).

**Comune di Cutrofiano
Città della Ceramica**

Nella domanda di partecipazione i soggetti interessati dichiareranno tramite autocertificazione il possesso dei requisiti di ordine generale per la partecipazione alla presente procedura.

La mancata presentazione dell'istanza comporta l'esclusione dalla procedura.

In caso di non veridicità delle dichiarazioni verranno pronunciate l'esclusione dalla procedura, la revoca dall'assegnazione e la decadenza della concessione per fatto imputabile al concessionario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge.

Alla domanda di partecipazione dovranno essere allegati:

1. Copia dello statuto e dell'atto costitutivo del soggetto proponente
2. Attestazione di avvenuto sopralluogo (se effettuato);
3. Documentazione a comprova dell'iscrizione al RUNTS o a dimostrazione dell'avvenuto deposito della documentazione effettuata ai fini dell'iscrizione allo stesso Registro;
4. fotocopia di documento d'identità del sottoscrittore e legale rappresentante dell'ente partecipante in corso di validità.

BUSTA B - Busta contenente la PROPOSTA PROGETTUALE.

Proposta progettuale: La proposta progettuale, in busta chiusa, **non dovrà superare le 10 pagine**, e dovrà contenere tutte le informazioni che costituiranno oggetto di valutazione, secondo i criteri delineati nel successivo art. 12.

La proposta dovrà, quindi, contenere la descrizione del progetto che si intende avviare presso l'immobile, indicare gli obiettivi da perseguire, le attività previste con relativa eventuale ripartizione degli spazi, orari e modalità di fruizione, temporaneità o continuità delle stesse ed esplicitare la rilevanza delle attività per il soddisfacimento di interessi generali che vadano a beneficio della collettività.

Alla proposta progettuale dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- **il curriculum dell'ente, la struttura organizzativa dell'ente dal quale emergano l'idoneità a realizzare il progetto presentato, le relative capacità professionali e organizzative, e la loro incidenza nella realizzazione del progetto presentato;**
- **curricula del gruppo di lavoro impegnato nelle attività di interesse generale da svolgere all'interno del bene.**

BUSTA C - Busta contenente l'Offerta economica

Dovrà essere indicato il rialzo offerto al canone mensile di concessione. La mancata presentazione dell'offerta economica comporta l'esclusione dalla procedura.

ART. 10 - CHIARIMENTI

Eventuali richieste di chiarimento potranno essere inoltrate mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare entro e non oltre il giorno **30 settembre 2026** al seguente indirizzo di pec. **protocollo.comune.cutrofiano@pec.rupar.puglia.it**

- indirizzate al Settore Amministrativo dell'Ente per informazioni relative alla procedura,
- indirizzate al Settore tecnico dell'Ente per informazioni di natura tecnica inerenti l'immobile.

Non viene fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate.

**Comune di Cutrofiano
Città della Ceramica**

ART. 11 - SOCCORSO ISTRUTTORIO

Con la procedura di soccorso istruttorio di cui all'articolo 6 della l. 241/1990, possono essere sanate le carenze della documentazione trasmessa con la domanda di partecipazione ma non quelle della documentazione che compone il progetto tecnico e l'offerta economica.

Con la medesima procedura può essere sanata ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica. Non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente.

A titolo esemplificativo, si chiarisce che è sanabile l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda.

Non sono sanabili:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione;
- le false dichiarazioni circa il possesso dei prescritti requisiti di partecipazione.

Ai fini del soccorso istruttorio è assegnato al concorrente un termine di 5 giorni, affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere, nonché le modalità di trasmissione della documentazione richiesta.

In caso di inutile decorso del termine, l'Ente concedente procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'Ente concedente può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitati alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

L'Ente concedente può sempre chiedere chiarimenti sui contenuti del progetto tecnico e dell'offerta economica e su ogni loro allegato. Il soggetto partecipante alla procedura è tenuto a fornire risposta nel termine di 5 giorni.

I chiarimenti resi dall'ente partecipante alla procedura non possono modificare il contenuto dell'offerta.

ART. 12 - PROCEDURA DI INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO CONCESSIONARIO

Il soggetto concessionario sarà individuato a seguito di procedura aperta di tipo comparativo, con applicazione di un criterio tecnico-economico, con valutazione delle proposte progettuali e del rialzo offerto al canone mensile di concessione di euro 450,00.

La valutazione e la selezione delle proposte progettuali sarà condotta da apposita Commissione Valutatrice in base alla loro idoneità, appropriatezza e pertinenza al soddisfacimento di interessi di natura generale e ai requisiti dei proponenti.

Costituirà, altresì, oggetto di valutazione il rialzo offerto sul canone di concessione quantificato in euro 450,00 mensili.

Non saranno ammesse offerte di importo uguale o in diminuzione rispetto al canone di concessione mensile posto a base di gara, ovvero parziali, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Il Comune di Cutrofiano si riserva di non concedere in uso l'immobile nel caso in cui le offerte pervenute non siano considerate idonee.

La valutazione del progetto e dell'offerta economica è effettuata in base ai seguenti punteggi complessivi:

A) Proposta progettuale: massimo punti 80 su 100;

B) Offerta economica: massimo punti 20 su 100.

Proposta progettuale - valutazione

I soggetti interessati e in possesso dei requisiti di partecipazione di cui ai precedenti articoli dovranno presentare una proposta progettuale **di una lunghezza di massimo 10 pagine, con il seguente contenuto minimo:**

- denominazione della proposta;

**Comune di Cutrofiano
Città della Ceramica**

- presentazione del soggetto proponente tramite allegazione dell'atto costitutivo e dello Statuto e dell'attività svolta (curriculum dell'ente, la struttura organizzativa dell'ente dal quale emergano l'idoneità a realizzare il progetto presentato, le relative capacità professionali e organizzative, e la loro incidenza nella realizzazione del progetto presentato);
- curricula del gruppo di lavoro impegnato nelle attività di interesse generale da svolgere all'interno del bene;
- descrizione delle attività di valenza sociale, culturale ed educativa di interesse generale da svolgere all'interno del bene e rilevanza della stessa per il soddisfacimento di interessi generali che vadano a beneficio della collettività.

La proposta progettuale sarà valutata in applicazione dei criteri di seguito indicati, con attribuzione di un punteggio massimo di 80/80, secondo la distribuzione articolata nelle Sezioni seguenti

A - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE		TOTALE 60 PUNTI
A1	Descrizione articolata delle attività da espletare all'interno dell'immobile e loro correlazione con le finalità statutarie dell'ente e il soddisfacimento di interessi di carattere generale a valenza sociale ed educativa, che vadano a beneficio della collettività	MAX 20 PUNTI
A2	Accuratezza della proposta in relazione alle attività da espletare e al target di utenza	MAX 10 PUNTI
A3	Indicazione dei risultati attesi e degli impatti positivi generati dalla realizzazione della proposta progettuale nel contesto sociale	MAX 10 PUNTI
A4	Collaborazione con associazioni culturali, enti e soggetti del territorio	MAX 10 PUNTI
A5	Sostenibilità economico-finanziaria delle attività	MAX 10 PUNTI

B - VALUTAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE		TOTALE 20 PUNTI
B1	Curriculum dell'Ente. Reputazione, qualifiche ed esperienza del soggetto proponente negli ambiti di attività proposti	MAX 10 PUNTI
B2	Identificazione del sistema di competenze interne per la realizzazione delle attività	MAX 5 PUNTI
	Pertinenza del modello organizzativo alla realizzazione delle attività	MAX 5 PUNTI

Il punteggio assegnato per ogni elemento o sub-criterio indicato sarà ottenuto moltiplicando il punteggio massimo attribuibile all'elemento o requisito medesimo, per un coefficiente compreso tra 0 e 1 stabilito nel seguente modo:

COEFFICIENTE 1= OTTIMO

COEFFICIENTE 0,75= PIU' CHE ADEGUATO

COEFFICIENTE 0,50= ADEGUATO

COEFFICIENTE 0,25= PARZIALMENTE ADEGUATO

COEFFICIENTE 0= NON ADEGUATO/ NON SIGNIFICATIVO.

Offerta economica - Valutazione

Il punteggio relativo all'Offerta economica verrà attribuito all'offerente che avrà offerto il maggior rialzo sull'importo mensile da corrispondere al Comune di Cutrofiano a titolo di canone di concessione per l'utilizzo della porzione del piano terra dell'immobile comunale sito in v. F. Gorgoni.

Al canone di concessione più alto verranno assegnati 20 punti.

alle altre offerte X verranno assegnati punteggi calcolati applicando la formula seguente:

**Comune di Cutrofiano
Città della Ceramica**

Rialzo offerto
X = -----x 20
Rialzo massimo

L'offerta economica dovrà indicare esclusivamente il rialzo offerto, in lettere e numeri, sul canone mensile posto a base d'asta.

L'aggiudicazione avverrà in favore del soggetto che avrà raggiunto il punteggio complessivo maggiore determinato dalla somma dei punti assegnati all'Offerta tecnica ed all'Offerta economica.

ART. 13 - COMMISSIONE DI VALUTAZIONE

La valutazione delle proposte presentate sarà effettuata da una Commissione composta da almeno tre membri, appositamente nominata con determinazione del Responsabile del Settore Amministrativo dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte.

Le sedute della Commissione di valutazione saranno pubbliche. Al fine di garantire la trasparenza, l'imparzialità e la pubblicità delle sedute, verrà inviata ai soggetti partecipanti apposita comunicazione avente ad oggetto la data e l'ora delle sedute.

La commissione procederà alla valutazione delle proposte secondo il seguente ordine:

- esame documentazione amministrativa dei partecipanti;
- esame e valutazione proposta progettuale offerte tecniche dei partecipanti;
- esame offerte economiche dei partecipanti.

Al termine della valutazione, effettuata sulla base dei criteri di cui all'art. 12, la Commissione individuerà il soggetto concessionario della porzione di piano oggetto della presente procedura.

L'esito della selezione delle proposte, con il punteggio conseguito, verrà pubblicato sull'albo pretorio del Comune e nella sezione *Amministrazione Trasparente- Bandi e avvisi* del portale istituzionale, con valore di notifica per tutti i soggetti proponenti.

Degli esiti della procedura sarà data informazione agli eventuali ed ulteriori Soggetti proponenti nelle forme di legge e sul portale istituzionale del Comune di Cutrofiano.

Si precisa che in qualunque fase del procedimento l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, potrà rinunciare a concludere il contratto senza che il soggetto proponente possa avere titolo alcuno per richiedere rimborsi, ristori o provvidenze di qualsiasi natura e importo.

ART. 14 - OBBLIGO DI DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile assegnato dovrà essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione delle attività di cui alla proposta progettuale presentata, ammessa e oggetto di valutazione nella presente procedura.

Il concessionario dovrà trasmettere annualmente una relazione dettagliata circa l'attività svolta all'interno dell'immobile al competente Ufficio Servizi Sociali e al Responsabile del Settore Amministrativo, che potranno in ogni momento effettuare all'uopo i relativi controlli e sopralluoghi all'interno del bene.

ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

L'organo competente per le procedure di ricorso relative alla presente procedura è il Tribunale Amministrativo Regionale Puglia- Sezione Distaccata Di Lecce, con sede in Lecce alla Via Rubichi 23/A (tel:+39 0832-360811; indirizzo pec: tarle-segrprotocolloamm@ga-cert.it; portale istituzionale: <https://www.giustizia-amministrativa.it/tribunale-amministrativo-regionale-per-la-puglia-lecce>

Per qualsiasi controversia attinente alla fase dell'esecuzione del contratto, la competenza esclusiva appartiene alla giurisdizione del Tribunale civile di Lecce, quale autorità di giurisdizione ordinaria, con sede in Lecce alla V. Brenta n.

**Comune di Cutrofiano
Città della Ceramica**

1 Lecce (tel: 0832-1812111; indirizzo pec: prot.tribunale.lecce@giustiziacerit.it; portale istituzionale: https://tribunale-lecce.giustizia.it/it/area_civile_cancellerie.page

ART. 16 - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI

Il concessionario è obbligato a stipulare il contratto, previa costituzione del deposito cauzionale e deposito delle eventuali spese contrattuali, stipulazione dell'apposite polizze assicurative e presentazione della documentazione richiesta nel presente Avviso e nei relativi allegati.

Qualora il concessionario non stipuli il contratto o non provveda al deposito della suindicata documentazione nel termine fissato delle spese contrattuali, decadrà automaticamente dall'aggiudicazione, con conseguente escussione della cauzione prestata fatti salvi i risarcimenti dei danni.

Tutte le spese di contratto, nessuna esclusa ed eccettuata, nonché ogni altra allo stesso accessoria e conseguente, sono a totale carico del concessionario.

L'immobile oggetto del presente Avviso è soggetto alla normativa riguardante i beni del patrimonio indisponibile, pertanto il rapporto con il concessionario sarà soggetto alle norme del diritto amministrativo e avrà carattere precario potendo essere la concessione revocata per motivi di interesse pubblico.

Il contratto di concessione sarà stipulato nella forma della scrittura privata che sarà registrata presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente.

Le spese relative alla stipulazione del contratto del contratto di concessione e le imposte per la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate sono a carico del concessionario.

ART. 17 - CODICE DI COMPORTAMENTO

Il soggetto concessionario deve uniformarsi ai principi e, per quanto compatibili, ai doveri di condotta richiamati nel Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 62 e nel codice di comportamento di questa stazione appaltante e nella sottosezione Rischi corruttivi e trasparenza del PIAO.

Il soggetto concessionario ha l'onere di prendere visione dei predetti documenti pubblicati sul sito della stazione Appaltante, consultabili, rispettivamente, ai seguenti link:

- Codice di comportamento integrativo dei dipendenti comunali, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 4 dell'11.01.2024: <https://www.comune.cutrofiano.le.it/1-amministrazione/trasparenza/amministrazione-trasparente/disposizioni-general/235-atti-general/codice-di-comportamento-integrativo-dei-dipendenti-comunali/1182-codice-di-comportamento-integrativo-dei-dipendenti-comunali>
- <https://www.comune.cutrofiano.le.it/1-amministrazione/trasparenza/amministrazione-trasparente/disposizioni-general/234-atti-general/piano-integrato-di-attivita-e-organizzazione-piao>

ART. 18 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Reg. UE 679/2016 si informa che:

- tutti i dati forniti dai partecipanti alla procedura saranno raccolti, registrati, organizzati e conservati per le finalità di gestione della procedura e saranno trattati sia mediante supporto cartaceo che magnetico, anche successivamente all'eventuale instaurazione del rapporto contrattuale per le finalità del rapporto medesimo;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla procedura a pena l'esclusione dalla stessa;
- i diritti spettanti all'interessato in relazione al trattamento dei dati sono quelli di cui all'art. 11 e seguenti del medesimo Reg. UE679/2016, cui si rinvia;
- il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Cutrofiano.
- Il Titolare del trattamento dei dati è il legale rappresentante dell'Ente.

**Comune di Cutrofiano
Città della Ceramica**

ART. 19 - DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA

La documentazione relativa alla presente procedura comprende:

- 1) Atto di indirizzo per la concessione di uso della porzione del piano terra dell'immobile di V. Filippo Gorgoni e relativi allegati (Allegato A - Planimetria p.t. V. Filippo Gorgoni; Allegato B- Planimetria p.t. V. Filippo Gorgoni con indicazione porzione di piano oggetto di concessione; Allegato C - Dichiarazione conformità degli impianti Allegato D - Elenco arredi)
- 2) ALLEGATO A - schema di domanda di partecipazione;
- 3) ALLEGATO B – attestazione di avvenuto sopralluogo.

I suindicati allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Avviso.

La documentazione inerente la procedura è accessibile gratuitamente, sul sito istituzionale della stazione appaltante, nella sezione “*Amministrazione trasparente-Bandi di gara e contratti*”, al seguente link: <https://www.comune.cutrofiano.le.it/1-amministrazione/trasparenza/amministrazione-trasparente/bandi-di-gara-e-contratti-avvisi-bandi-ed-inviti/57-atti-delle-amministrazioni-aggiudicatrici-e-degli-enti-aggiudicatori-distintamente-per-ogni-procedura>

INFORMAZIONI GENERALI

ENTE CONCEDENTE: Comune di Cutrofiano

INDIRIZZO: V. Marcello Rizzo n. 1, Cutrofiano (LE)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Dott.ssa Tatiana Maria Malorgio

RECAPITI:

Tel. 0836- 542230

PEC: protocollo.comune.cutrofiano@pec.rupar.puglia.it

Cutrofiano, lì 18.09.2026

Il Responsabile del Settore Amministrativo
Avv. Tatiana Maria Malorgio