



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

## II Settore

Pianificazione, Sviluppo e Servizi sul Territorio, Servizi alla Cittadinanza

### AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DI BENE PUBBLICO

#### **Bene immobile di proprietà comunale denominato Edicola sito in Marina di Vecchiano**

#### **INDICE**

1. *Premesse*
2. *Oggetto, valore e durata*
3. *Documentazione*
4. *Richieste di chiarimenti*
5. *Soggetti ammessi*
6. *Partecipazione in forma aggregata*
7. *Requisiti di ammissione e partecipazione*
8. *Sopralluogo obbligatorio*
9. *Clausola sociale – piano di assorbimento (non richiesto)*
10. *Clausola sociale – CCNL (non richiesto)*
11. *Pagamento contributo ANAC (non richiesto)*
12. *Pubblicazione e termine per la presentazione delle offerte*
13. *Documentazione amministrativa da produrre nella 'Busta A'*
14. *Offerta tecnica – documentazione da produrre nella 'Busta B'*
15. *Offerta economica – documentazione da produrre nella 'Busta C'*
16. *Firma della documentazione*
17. *Criteri di valutazione offerta tecnica*
18. *Criteri di valutazione offerta economica*
19. *Svolgimento procedura*
20. *Commissione ed esame della documentazione tecnica ed economica*
21. *Cause di esclusione offerte tecniche ed economiche*
22. *Affidamento e stipula contratto*
23. *Soccorso istruttorio*
24. *Accesso agli atti*
25. *Informativa privacy*
26. *Informazioni*

#### **1. PREMESSE**

Il Comune di Vecchiano ha in gestione il patrimonio immobiliare situato nella Marina di Vecchiano, in area inserita nel *Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli*.

L'area è destinata alla fruizione turistica e alla balneazione, sistemata con attrezzature balneari, esercizi pubblici, strutture ricettive/ricreative, parcheggi realizzati dal Comune.

Svolge una funzione strategica in quanto consente la fruizione delle risorse naturali e il recupero di risorse materiali per la manutenzione dell'intera Marina di Vecchiano e la sua gestione pubblica.

Il patrimonio immobiliare di Marina di Vecchiano è costituito, oltreché dall'arenile, dalla fascia dunale, dalla viabilità e dalle aree e spazi di parcheggio, anche da sei attrezzature turistiche/ricettive/balneari e commerciali, che hanno accesso dalla Via del Balipedio e sono dotate da aree pertinenziali, resedi e parcheggi, e per alcune che si affacciano sul litorale, hanno in gestione unitaria anche tratti di spiaggia attrezzata, appartenente al demanio marittimo.

Con DGC n. 45 del 25.03.2026, è stato approvato: *Affidamento in concessione del bene immobile di proprietà comunale denominato Edicola sito in Marina di Vecchiano Approvazione Progetto di gestione;*

Con DD n. 186 del 23.05.2026 è stata approvata la modalità di scelta del contraente e degli atti di gara per *Affidamento in concessione del bene immobile di proprietà comunale denominato Edicola sito in Marina di Vecchiano.*

**N.B. È previsto il SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO A PENA DI INAMMISSIBILITA' DELL'OFFERTA** nei modi e nei termini previsti nel presente avviso.

## **2. OGGETTO, VALORE E DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione ha per oggetto l'affidamento in concessione del bene immobile denominato "Edicola bazar" di proprietà del Comune di Vecchiano, sito in Marina di Vecchiano in via del Balipedio, meglio identificato al NCEU del Comune di Vecchiano al Foglio n. 1, Part. 509 sub. 2 e sub.6, come rappresentato nella planimetria catastale (allegato 10), quale strumento di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

Per le informazioni di dettaglio, si rinvia agli Allegati ed in particolare allo Schema di Contratto (*Allegato 8 – in consultazione*).

L'importo del canone posto a base di gara, su cui proporre il canone in rialzo, è pari ad Euro 9.000,00 equivalente ad un canone annuale di Euro 1.500,00 00, non soggetto all'applicazione dell'IVA.

La concessione ha durata ordinaria di anni 6 (sei) fatte salve le specifiche clausole di proroga previste nello schema di contratto in allegato (*Allegato 8 – in consultazione*).

In osservanza dei principi di buon andamento, risultato, proporzionalità ed adeguatezza, tenuto conto del carattere unitario della concessione, l'affidamento non è suddiviso in lotti.

## **3. DOCUMENTAZIONE**

- *Allegato 1-* Modello di istanza di domanda di partecipazione da compilare e inserire nella Busta A (documento *Obbligatorio*);
- *Allegato 2-* Modello di offerta tecnica da completare e inserire nella Busta B (documento *Obbligatorio*);
- *Allegato 3-* Modello di offerta economica da completare e inserire nella Busta C (documento *Obbligatorio*);
- *Allegato 4-* Modello di Piano Economico Finanziario (PEF) da completare e da inserire nella Busta C (documento *Obbligatorio*);
- *Allegato 5 -* Modello di richiesta di sopralluogo (da completare e inviare via PEC);

- *Allegato 6*- Schema di Piano Economico Finanziario (PEF) a base di gara, predisposto dall'Ente (*in consultazione*);
- *Allegato 7*- Relazione di accompagnamento al Piano Economico Finanziario (PEF), predisposto dall'Ente (*in consultazione*);
- *Allegato 8*- Schema di contratto (*in consultazione*);
- *Allegato 9* - Relazione tecnico – illustrativa (*in consultazione*);
- *Allegato 10* – Planimetrie catastali;

#### **4. RICHIESTE DI CHIARIMENTI**

Le richieste di chiarimenti potranno pervenire esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo [comune.vecchiano@postacert.toscana.it](mailto:comune.vecchiano@postacert.toscana.it) entro e non oltre il **29 (ventinove), ore 12:00.**

Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana.

L'Amministrazione pubblicherà sul sito istituzionale, in Amministrazione trasparente, i chiarimenti.

L'Amministrazione si riserva di non rispondere a richieste di chiarimenti pervenute in modalità diverse e oltre il termine suddetto.

#### **5. SOGGETTI AMMESSI**

Possono partecipare gli operatori economici elencati all'art. 65 comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023, costituiti dagli imprenditori individuali, anche artigiani, e dalle società, anche cooperative, i consorzi, i raggruppamenti temporanei di concorrenti, i GEIE, in possesso dei requisiti di ordine generale e speciale sottoelencati.

#### **6. PARTECIPAZIONE IN FORMA AGGREGATA**

Ferma restando l'unitarietà del contratto di concessione, gli operatori potranno partecipare alla presente procedura nelle forme aggregate (es. raggruppamento) previste dal Codice dei contratti pubblici. In caso di partecipazione in forma aggregata, si rinvia alle relative disposizioni del codice dei contratti pubblici e del Bando ANAC n. 1 in quanto applicabile. In caso di partecipazione in forma aggregata si evidenzia che:

- tutti gli operatori componenti dovranno dichiarare il possesso dei requisiti generali di affidabilità morale;
- i requisiti speciali dovranno essere posseduti nel complesso, fermo restando che ogni componente deve possedere i requisiti in relazione alle attività di relativa spettanza;
- devono essere indicate le parti di attività svolte da ciascun componente;

*in caso di forma costituenda non ancora costituita:*

- dovrà essere prodotto l'impegno ad uniformarsi alla disciplina vigente con riguardo ai raggruppamenti temporanei o consorzi o GEIE ai sensi dell'articolo 68 del Codice conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza all'impresa qualificata come mandataria che stipulerà il contratto in nome e per conto delle mandanti/consorziate, evidenziando a quale operatore economico, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con

- rappresentanza o funzioni di capogruppo;
- l'offerta tecnica ed economica devono essere firmate congiuntamente dai componenti;

in caso di forma costituita:

- deve essere prodotta, copia del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- l'offerta tecnica ed economica possono essere firmate soltanto dalla mandataria che ne abbia i poteri.

Si rinvia alle disposizioni del codice dei contratti pubblici (D. lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii.) e, in quanto applicabile, al Bando ANAC n.1, ferma restando la possibilità di richiedere chiarimenti all'Ente sul punto nei modi e nei termini previsti nel presente avviso.

## **7. REQUISITI DI AMMISSIONE E PARTECIPAZIONE**

### Requisiti generali di affidabilità morale

L'operatore deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- non incorrere in alcuno dei motivi di esclusione previsti dagli artt. 94, 95, 96, 97, 98, 100, del Codice dei Contratti pubblici (D. Lgs. n. 36/2023);
- inesistenza delle cause di divieto, decadenza o di sospensione ai sensi del D. Lgs. n. 159/2011;
- inesistenza delle condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D. Lgs. n. 165/2001 o di ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- rispetto, al momento della presentazione dell'offerta, degli obblighi in materia di lavoro delle persone con disabilità di cui alla legge 12 marzo 1999, n. 68, oltre che ai sensi dell'art. 94, comma 5, lettera b), del D. Lgs. n. 36/2023;
- non deve risultare moroso nel pagamento di canoni e tributi dovuti nei confronti del Comune di Vecchiano, ne abbiano avuto sentenze di condanna passate in giudicato per liti contro il medesimo Ente negli ultimi cinque anni (a partire dalla data di pubblicazione del bando);
- assenza di vincoli pregiudizievoli in capo all'operatore economico (quali l'iscrizione al Registro dei Protesti o alla Centrale Rischi della Banca d'Italia) o sopra i suoi beni (quali pignoramenti, sequestri o ipoteche giudiziali), che possano compromettere la solvibilità e l'affidabilità finanziaria dello stesso (ad esempio la presenza di ipoteche volontarie costituite a garanzia di finanziamenti regolarmente onorati NON costituisce causa di esclusione);
- assenza dello stato di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta o di concordato preventivo e di procedimenti per l'accesso a una di tali procedure.

La dichiarazione relativa al possesso dei requisiti generali di affidabilità morale deve essere resa compilando l'*Allegato 1*- Modello di istanza di domanda di partecipazione da inserire nella Busta A (documento Obbligatorio).

### Requisiti speciali di idoneità

- *Iscrizione nel Registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per attività pertinenti con quelle oggetto della presente procedura di gara.*

Per l'operatore economico di altro Stato membro, non residente in Italia: iscrizione in uno dei registri professionali o commerciali degli altri Stati membri di cui all'allegato II.11 del Codice.

Il requisito è richiesto, in osservanza dei principi di buon andamento, risultato, proporzionalità ed adeguatezza, al fine di attestare l'idoneità dell'operatore economico ad operare nel relativo mercato di riferimento.

### Requisiti speciali di capacità tecnica

- *Esecuzione, con buon esito, negli ultimi dieci anni dalla data di pubblicazione della gara di una o più attività analoghe per un periodo complessivo di almeno minimo due (2) anni (anche sommati);*

Ai fini del possesso dei requisiti di capacità tecnica sopra indicati, non è necessario indicare esperienze diverse per ogni requisito e, pertanto, potranno essere valorizzate le medesime esperienze per entrambi i requisiti richiesti.

La dichiarazione del concorrente dovrà contenere l'indicazione, per ogni singola attività svolta:

- Descrizione;
- Periodo di esecuzione;
- Fatturato;

L'Amministrazione valuterà come analoghi, secondo un criterio di similitudine funzionale e prestazionale, le attività precedentemente svolte in modo da attestare che l'operatore abbia maturato la dovuta esperienza tecnica per la gestione di attività analoghe. Saranno considerate anche attività in corso ma limitatamente alla parte svolta.

Il requisito è richiesto, in osservanza dei principi di buon andamento, risultato, proporzionalità ed adeguatezza, al fine di garantire un'adeguata capacità tecnica nella gestione di strutture analoghe ed un'esperienza minima necessaria che possa assicurare una corretta e adeguata valorizzazione del bene oggetto di concessione.

La dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di capacità tecnica deve essere resa compilando l'apposita sezione dell'*Allegato 1*- Modello di istanza di domanda di partecipazione da inserire nella Busta **A** (documento *Obbligatorio*);

**Divieto di avvalimento per i requisiti speciali:** considerato che i requisiti sono richiesti per garantire l'idoneità professionale, la capacità tecnica ed economica, dell'operatore gestore, in osservanza dei principi di buon andamento, risultato, proporzionalità ed adeguatezza, è vietato l'avvalimento per ogni tipologia di requisito richiesto.

## **8. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO**

Tenuto conto della particolarità dei luoghi, anche dal punto di vista logistico, tenuto conto altresì della natura e dell'oggetto dell'affidamento, in osservanza dei principi di buon andamento, risultato, accesso al mercato, proporzionalità ed adeguatezza, al fine di garantire che i soggetti interessanti siano a conoscenza dello stato dei luoghi, delle condizioni tecnico – strutturali e possano pertanto presentare un'offerta effettivamente congrua, seria e consapevole, è previsto **il SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO a pena di inammissibilità dell'offerta.**

La richiesta di sopralluogo deve pervenire entro e non oltre il giorno 9 (nove) aprile alle ore 12:00 tramite PEC all'indirizzo [comune.vecchiano@postacert.toscana.it](mailto:comune.vecchiano@postacert.toscana.it).

La richiesta di sopralluogo dovrà preferibilmente pervenire attraverso il modello di richiesta di cui in allegato al presente avviso (*Allegato 10 – Modello di richiesta di sopralluogo*) o con comunicazione avente contenuto analogo.

Nella richiesta di sopralluogo, dovrà essere indicata la data per la quale si richiede sopralluogo tra quelle di seguito indicate.

I sopralluoghi si svolgeranno nelle date di seguito indicate:

14 aprile, ora 10:00,

23 aprile, ora 15:00,

28 aprile, ora 10:00,

L'Ente si riserva di non prendere in considerazione richieste di sopralluogo presentate in modalità diverse e oltre i termini suddetti.

A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi che dovrà essere inserito nella documentazione amministrativa nella 'Busta A'.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto diverso rappresentante dell'operatore economico purché in possesso di apposita delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante.

Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti. In tal caso la stazione appaltante non rilascia la relativa attestazione ad alcuno dei soggetti deleganti.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti, GEIE, aggregazione di retisti, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario, aggregazione di retisti non ancora costituiti, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante di uno degli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o l'aggregazione in rete o il consorzio.

In caso di consorzio di cui all'articolo 65 comma 2, lettera b), c), d) del Codice il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita dal consorzio oppure dall'operatore economico consorziato indicato come esecutore.

## **9. CLAUSOLA SOCIALE – PIANO DI ASSORBIMENTO**

Trattandosi di contratto attivo di concessione di bene, considerata la natura del contratto e la diversa impostazione rispetto al contratto precedente, tenuto conto che spetta al concessionario la proposta di gestione del bene e la conseguente organizzazione del personale, NON è richiesta la produzione in sede

di gara di piano di assorbimento fermi restando in quanto applicabili, in sede esecutiva, gli obblighi di legge e di contrattazione collettiva.

#### **10. CLAUSOLA SOCIALE – CCNL**

Trattandosi di contratto attivo di concessione di bene, considerata la natura del contratto e la diversa impostazione rispetto al contratto precedente, tenuto conto che spetta al concessionario la proposta di gestione del bene e la conseguente organizzazione del personale, NON è richiesta l'indicazione in sede di gara del CCNL applicabile fermi restando, in sede esecutiva, gli obblighi di legge in quanto applicabili e di contrattazione collettiva.

#### **11. PAGAMENTO CONTRIBUTO ANAC**

Trattandosi di contratto attivo di concessione, anche vista la FAQ ANAC n. C10, NON è dovuto il pagamento del contributo ANAC trattandosi di contratto pubblico attivo soggetto soltanto ai principi del Codice.

#### **12. PUBBLICAZIONE E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio online e sul Sito Istituzionale dell'Ente all'indirizzo web <https://www.comune.vecchiano.pi.it/>

**È possibile rispondere al presente avviso, inviando offerta, secondo le indicazioni previste nel presente avviso, entro e non oltre il 5 (cinque) maggio 2026 ore 12:00 a pena di inammissibilità.**

Per partecipare alla gara, il concorrente dovrà far pervenire al Comune di Vecchiano, Ufficio Protocollo, Via XX Settembre, civico 9, a mezzo raccomandata AR o mediante diretta consegna a mano (in tal caso dovrà essere riscontrato certificato di consegna), non oltre il termine suindicato a pena di inammissibilità.

Il plico deve essere idoneamente sigillato, e controfirmato sui lembi di chiusura, sul quale dovranno essere apposte all'esterno le seguenti diciture:

- INDIRIZZO DEL DESTINATARIO: Comune di Vecchiano, Ufficio Protocollo, Via XX Settembre, civico 9.
- LA DICITURA: **“CONTIENE OFFERTA PER CONCESSIONE DI BENE PUBBLICO DENOMINATO EDICOLA SITO IN MARINA DI VECCHIANO”**
- INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERATORE ECONOMICO CONCORRENTE: DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, CODICE FISCALE E/O PARTITA IVA

**N.B.** Si precisa che per “idoneamente sigillato” si intende plico dotato di una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca, tale da rendere chiusi il plico stesso e le buste in esso contenute, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e nessuna eccezione potrà essere sollevata se, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione entro il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, anche per ragioni indipendenti dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine indicato.

Ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo di raccomandata A/R o altro vettore, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale o altri mezzi analoghi.

Tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

Potranno essere riconsegnati al concorrente su sua richiesta scritta.

**N.B.** Il suddetto plico, presentato nei modi e nei termini su indicati, dovrà contenere al suo interno TRE BUSTE - a loro volta idoneamente sigillate come sopra precisato - recanti rispettivamente le diciture:

- 'BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA';

- 'BUSTA B - OFFERTA TECNICA';

- 'BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA'.

nelle quali dovranno essere inseriti i documenti necessari alla partecipazione così come indicati nel presente avviso.

In caso di consegna a mano dell'offerta si informa che l'ufficio Protocollo osserva il seguente orario:

Lunedì, Mercoledì e Venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.30

Martedì dalle 15.30 alle 17.30

Giovedì dalle 14.30 alle 16.30

**NON è ammesso l'invio a mezzo PEC o altro mezzo analogo in quanto non idoneo a garantire il contenuto riservato delle buste.**

### **13. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA DA PRODURRE NELLA 'BUSTA A'**

- *Allegato 1*- Modello di istanza di domanda di partecipazione da compilare e inserire nella Busta A (documento *Obbligatorio*), allegando pagamento del bollo e carta d'identità del rappresentante legale o altro soggetto delegato alla partecipazione alla procedura in possesso di idonei poteri.
- Attestato di avvenuto sopralluogo, da inserire nella Busta A (documento *Obbligatorio*);
- Eventuale documentazione ulteriore in caso di forma di partecipazione aggregata (es. raggruppamento) in forma costituita o costituenda;

Per la partecipazione alla procedura NON è previsto l'obbligo della garanzia provvisoria.

### **14. OFFERTA TECNICA – DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE NELLA 'BUSTA B'**

- *Allegato 2*- Modello di offerta tecnica da completare e inserire nella Busta B (documento *Obbligatorio*), debitamente firmata;

L'offerta tecnica deve avere un limite massimo complessivo di 15 facciate.

- formato delle pagine: A4;
- lunghezza massima: 15 facciate;
- interlinea minima: 1,15;
- font scrittura: Times New Roman;
- grandezza minima dei caratteri: 12 punti.

**N.B. L'offerta tecnica deve essere redatta e suddivisa in relazione ai criteri di valutazione indicati nel presente avviso.**

Per ogni criterio di valutazione potrà inoltre essere prodotto massimo un allegato di non oltre due facciate. Se prodotti degli allegati, deve essere chiarito espressamente a quale criterio di valutazione fa riferimento. Gli allegati non sono computati nel limite massimo complessivo di 15 facciate.

Saranno valutate negativamente proposte formulate in modo poco chiaro, poco serie, non chiaramente determinate, ridondanti, farraginose e non coerenti rispetto ai criteri di valutazione.

## **15. OFFERTA ECONOMICA – DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE NELLA 'BUSTA C'**

- *Allegato 3-* Modello di offerta economica da completare e inserire nella Busta C (documento Obbligatorio), debitamente firmata;
- *Allegato 4-* Modello di Piano Economico Finanziario (PEF) che gli operatori da completare e da inserire nella Busta C (documento Obbligatorio);

NON è richiesta l'asseverazione del PEF.

### Istruzioni per la compilazione del Piano Economico Finanziario (PEF)

Al fine di facilitare la predisposizione del Piano Economico Finanziario (PEF), l'Ente mette a disposizione il 'Modello 4' che potrà essere compilato dall'operatore partecipante valorizzando le parti **IN GIALLO** dello stesso.

➤ Nel primo foglio ('Input'):

*(Ricavi non rivalutati)*

-*Ricavi commerciali;*

-*Ricavi commerciali da eventi, prodotti e attività;*

-*Incassi pubblicitari;*

-*Affitto spazi;*

-*Altri incassi;*

*(Costi non rivalutati)*

-*Costi del personale;*

-*Costi per attività commerciali;*

-*Produzione attività ed eventi;*

-*Utenze;*

-*Assicurazione, tasse ed imposte;*

-*Pulizie, manutenzioni, danni e rotture;*

-*Costi amministrativi;*

-*Varie ed eventuali.*

- Nel secondo foglio ('PEF dettagliato'):  
*-canone di concessione offerto.*

Una volta compilato il Modello di Piano Economico Finanziario (Allegato 4), stampare tutti e tre i fogli del file, firmare il terzo foglio (output) e inserirli nella busta C.

Resta ferma la facoltà dell'operatore partecipante di predisporre PEF analogo.

## **16. FIRMA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La Domanda di partecipazione, l'offerta tecnica e l'offerta economica devono essere sottoscritte, pena l'esclusione, dal Legale rappresentante o dal titolare dell'impresa/società, redatta ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (preferibilmente con i modelli messi a disposizione dal Comune o dal contenuto analogo) presentata unitamente ad una copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore. La domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante avente i poteri necessari per impegnare il concorrente nella presente procedura ed in tal caso va allegata copia fotostatica di un documento di identità del procuratore e la relativa procura. Nel solo caso in cui dalla visura camerale dell'impresa risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti con la procura, in luogo della procura, il procuratore potrà rendere dichiarazione attestante la sussistenza dei poteri rappresentativi risultanti dalla visura camerale dell'impresa.

In caso di raggruppamento costituito, l'offerta tecnica – economica può essere sottoscritta dal componente che ne abbia i poteri in virtù del mandato.

In caso di raggruppamento costituendo da costituire, l'offerta tecnica – economica deve essere firmata da ogni componente il raggruppamento.

**17. CRITERI DI VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA (70 punti max)**

<i>N.</i>	<i>Criterio</i>	<i>Valutazione</i>		<i>Punteggio</i>
<u>1</u>	Relazione tecnica generale descrittiva delle modalità di gestione del bene, ivi inclusa l'attività di custodia per tutta la durata del contratto, anche per il periodo invernale.	La Commissione valuterà la chiarezza, la completezza, la fattibilità, la congruità, la serietà, l'adeguatezza delle modalità di gestione del bene proposte. Considerato che un buon livello di servizi all'utenza può determinare una migliore valorizzazione del bene e dell'area, saranno valutati altresì migliorie sui servizi, sotto il profilo della concreta ed effettiva capacità della gestione di garantire degli standard minimi che siano coerenti, adeguati (anche rispetto alla particolare ubicazione) e che possano assicurare un'attrattività tale da consentire una gestione continuativa e di lungo periodo. La Commissione valuterà altresì le modalità di custodia, cura e vigilanza del bene oggetto di concessione (anche per il periodo invernale), sotto il profilo dell'effettività e della concretezza delle misure proposte.	<u>D</u>	<u>18</u>
<u>2</u>	Migliorie concernenti la valorizzazione del bene: interventi di innovazione, allestimento, miglioramento delle strutture e degli impianti.	La Commissione valuterà la chiarezza, la completezza, la fattibilità, la congruità, l'adeguatezza, la serietà, degli interventi di innovazione, allestimento, miglioramento delle strutture e degli impianti proposti. La Commissione valuterà altresì le migliorie proposte, sotto il profilo dell'effettività e della fattibilità nonché della concreta utilità delle stesse.	<u>D</u>	<u>18</u>
<u>3</u>	Piano delle manutenzioni periodiche di breve e lungo periodo.	La Commissione valuterà la chiarezza, la completezza, la fattibilità, la congruità, l'adeguatezza, la serietà, del piano delle manutenzioni periodiche di breve e lungo periodo.	<u>D</u>	<u>12</u>

4	Esperienze pregresse in attività analoghe idonee a dimostrare un'adeguata capacità gestionale.	La Commissione valuterà il livello di esperienza maturato in attività analoghe anche tenendo conto: della tipologia di attività precedentemente svolte; delle specifiche caratteristiche delle precedenti esperienze maturate; dell'esperienza maturata sotto il profilo temporale; della complessiva capacità tecnica dimostrata dall'operatore in esperienze pregresse tale garantire un adeguato livello di affidabilità nella gestione.	<u>D</u>	<u>11</u>
5	Decoro del bene e dell'area di pertinenza e specifiche attenzioni in merito agli aspetti ambientali anche tenuto conto che il bene è situato in un'area Parco.	La Commissione valuterà la chiarezza, la completezza, la fattibilità, la congruità, l'adeguatezza, la serietà, della relazione descrittiva delle modalità di cura del decoro del bene oggetto di concessione e dell'area di pertinenza. La Commissione valuterà altresì le specifiche attenzioni concernenti gli aspetti ambientali anche tenuto conto che il bene è situato in un'area Parco.	<u>D</u>	<u>11</u>
<u>NOTE</u>	<p><u>Tutte le proposte contenute nell'offerta tecnica sono da considerarsi a costo zero per l'Amministrazione e a totale carico dell'operatore economico</u></p> <p>Saranno valutate negativamente proposte formulate in modo poco chiaro, poco serie, non chiaramente determinate, ridondanti, farraginose e non coerenti rispetto ai criteri di valutazione.</p>			

Riparametrazione: non è prevista alcuna riparametrazione.

Soglia di sbarramento: saranno escluse le offerte che non arrivino ad un punteggio di almeno 38 punti su 70. Saranno ammesse le offerte che raggiungeranno almeno i 38 punti, al fine di garantire che le offerte presentate raggiungano uno standard qualitativo minimo.

Criterio di valutazione: discrezionale.

L'Amministrazione si riserva di procedere anche nel caso pervenga una sola offerta.

Ogni Commissario assegnerà un punteggio tra (zero) 0 e 1 (uno) secondo la tabella di seguito.

<b>GIUDIZIO</b>	<b>PUNTEGGIO</b>	<b>VALUTAZIONE SINTETICA</b>
Eccellente	1	L'elemento valutato è ritenuto completo e supera ampiamente le prestazioni del capitolato e degli elaborati di progetto a base di gara, dimostra un livello di qualità ed innovazione elevato
Ottimo	0,9	L'elemento valutato è ritenuto completo e soddisfa pienamente le prestazioni di capitolato, e degli elaborati di progetto dimostra un livello di qualità elevato
Buono	0,8	L'elemento valutato è ritenuto adeguato a soddisfare le prestazioni di capitolato e degli elaborati di progetto con elementi di qualità diffusi
Discreto	0,7	L'elemento valutato è ritenuto esauriente ed adeguato a soddisfare i requisiti del capitolato e degli elaborati di progetto con qualche elemento di qualità
Sufficiente	0,6	L'elemento valutato è ritenuto esauriente ed adeguato al capitolato
Non completamente adeguato	0,5	L'elemento valutato è ritenuto non completamente adeguato al capitolato
Limitato	0,4	L'elemento valutato è ritenuto limitato
Molto limitato	0,3	L'elemento valutato è ritenuto molto limitato
Scarso	0,2	L'elemento valutato è ritenuto non soddisfacente, mancano alcuni elementi richiesti e/o la qualità proposta è al di sotto dei requisiti richiesti
Appena valutabile	0,1	L'elemento proposto è ritenuto appena valutabile
Non valutabile	0	L'elemento valutato è ritenuto del tutto inadeguato senza buona parte delle prestazioni richieste

Nel caso in cui alcune proposte presentate dall'offerente siano valutate dalla Commissione, a suo insindacabile giudizio, peggiorative o comunque non migliorative e quindi non accettabili, non si procederà all'esclusione dell'offerente, ma sarà attribuito il coefficiente pari a zero, fatti salvi i casi in cui ricorra una delle condizioni di esclusione.

In caso di aggiudicazione a tale offerente, lo stesso dovrà, per quanto riguarda le proposte ritenute non ammissibili, attenersi in fase di esecuzione a quanto previsto nella documentazione che disciplina l'affidamento.

In caso di mancata proposta su uno o più elementi concernenti la valutazione tecnica, non saranno attribuiti i relativi punteggi.

La Commissione, comunque, motiverà in ordine alle proposte ritenute non accoglibili.

Se non saranno presentate parte delle richieste di cui all'Offerta tecnica e pertanto non sarà possibile per la Commissione effettuare la valutazione degli elementi, sarà attribuito il coefficiente pari a zero ai rispettivi elementi di valutazione.

Per ogni criterio, si calcolerà la media dei punteggi (da 0 a 1) assegnati dai Commissari e si moltiplicherà per il punteggio in palio per il singolo criterio, secondo il metodo aggregativo-compensatore. Il punteggio per il concorrente è dato dalla seguente formula:

$$P_i = \sum_{x=1}^n C_{xi} \cdot P_x$$

dove

$P_i$  = punteggio del concorrente *i-esimo*

$C_{xi}$  = coefficiente criterio di valutazione X per il concorrente *i-esimo*

$P_x$  = punteggio criterio X

X = n criteri di valutazione

### **18. CRITERI DI VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA (30 punti max)**

L'importo del canone posto a base di gara, su cui offrire il canone in rialzo, è pari ad Euro 9.000,00 equivalente ad un canone annuale di Euro 1.500,00, non soggetto all'applicazione dell'IVA.

Canone in rialzo

*[N.B. ESEMPIO: in caso di canone a base di gara pari a 100, l'operatore dovrà indicare nell'offerta 110]*

FORMULA QUADRATICA CON COEFFICIENTE 0,7

$$P = (R_i / R_{max})^* \times 30$$

P= Punteggio

$R_i$ =Canone in rialzo offerto dal concorrente

$R_{max}$ =Canone in rialzo più alto

\*= coefficiente (0,7)

Non sono ammessi ribassi e pertanto saranno escluse le offerte che contengano un ribasso rispetto al canone a base di gara.

La Commissione valuterà la completezza, coerenza, congruità ed adeguatezza dello schema di Piano Economico Finanziario (PEF). Si rinvia all'articolo 15 del presente avviso per la redazione del Piano Economico Finanziario (PEF).

### **19. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI PROCEDURA**

L'apertura della documentazione si svolgerà in seduta pubblica il giorno 7 (sette) maggio 2026 alle ore 10:00, presso la sede comunale di Via G. B. Barsuglia n. 182 e vi potranno partecipare i legali rappresentanti degli operatori economici partecipanti oppure persone munite di specifica delega, loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.

Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi; le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a mezzo PEC all'indirizzo dagli stessi indicato nella domanda di partecipazione.

Il Responsabile Unico del Procedimento dichiarerà aperta la gara e procederà all'esame dei plichi pervenuti entro il termine di scadenza di presentazione delle offerte sopra indicato, e dopo aver esaminato la regolarità formale degli stessi e proceduto all'esclusione degli eventuali plichi irregolari, si procederà all'apertura dei plichi ammessi e alla verifica della presenza delle tre buste (BUSTA A, BUSTA B, BUSTA C).

Successivamente, si procederà all'apertura per ciascun plico pervenuto della BUSTA - A (DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA), nonché all'esame e verifica della completezza e regolarità della documentazione ivi contenuta, formulando l'ammissione ovvero l'esclusione dei partecipanti alla gara.

Le operazioni di apertura ed esame della documentazione amministrativa saranno verbalizzate.

In caso di un numero di offerte, superiori a 10 (dieci) l'Amministrazione si riserva la facoltà di optare per l'inversione procedimentale e pertanto secondo il seguente ordine:

- esame e valutazione buste tecniche (buste B);
- esame e valutazione buste economiche (buste C);
- esame documentazione amministrativa (busta A) soltanto della prima in graduatoria.

## **20. COMMISSIONE ED ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA ED ECONOMICA**

La Commissione è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

La Commissione è composta da un numero dispari di componenti da un numero massimo di cinque (5) ad un numero minimo di tre (3).

La Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della documentazione tecnica al fine di verificare la formale completezza e correttezza del contenuto della Busta B, e all'esito della stessa verrà redatto apposito verbale.

Le sedute di valutazione ed attribuzione dei punteggi si terranno in sedute riservate.

La Commissione, terminata l'attribuzione dei punteggi tecnici, redigerà verbale e il RUP trasmetterà via PEC ai partecipanti i punteggi tecnici assegnati.

Comunicati i punteggi tecnici, la Commissione provvederà all'apertura in seduta pubblica delle offerte economiche e all'esito verrà redatto apposito verbale.

La valutazione e l'esame delle stesse, ivi compreso l'esame dei Piani Economici Finanziari (PEF) potrà avvenire in seduta riservata. In relazione al Piano Economico Finanziario (PEF) la Commissione opererà una valutazione di congruità e coerenza.

All'esito dell'esame del contenuto delle buste economiche la Commissione redigerà verbale finale proponendo l'aggiudicazione all'operatore primo in graduatoria, risultante dalla sommatoria dei punteggi tecnici ed economici.

## **21. CAUSE DI ESCLUSIONE OFFERTE TECNICHE – ECONOMICHE**

Oltre alle cause di esclusione previste nel presente avviso, sono altresì escluse:

- le offerte in diminuzione rispetto al canone;
- le offerte formulate in manifesta e grave violazione dei contenuti minimi, essenziali e sostanziali, dell'affidamento come descritti nei documenti allegati;
- le offerte plurime e condizionate;

- le offerte che abbiano anticipato nella busta tecnica il valore del canone o elementi economici dai quali sia direttamente e chiaramente evincibile il valore del canone offerto.

## **22. AFFIDAMENTO E STIPULA CONTRATTO**

In caso di due o più offerte di pari punteggio, l'aggiudicazione sarà effettuata a chi abbia ottenuto il miglior punteggio tecnico. In caso di pareggio anche sul punteggio tecnico, l'aggiudicatario sarà estratto a sorte in seduta pubblica.

L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea.

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla concessione.

L'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune, della facoltà insindacabile di non procedere alla concessione.

Il contratto verrà stipulato in osservanza dell'articolo 18 del Codice dei contratti pubblici.

La stipula del contratto è subordinata all'esito positivo delle verifiche e controlli sul possesso dei requisiti dichiarati e sulla veridicità delle dichiarazioni rese in capo al primo in graduatoria.

Trattandosi di contratto attivo di concessione di bene soggetto soltanto ai principi del Codice, non è soggetto al termine dilatorio di *stand still*.

Ogni variazione che intervenga, anche in conseguenza di una pronuncia giurisdizionale, successivamente al provvedimento di aggiudicazione, non è rilevante ai fini del calcolo di medie nella procedura, né per l'individuazione della soglia di anomalia delle offerte, eventualmente stabilita nei documenti di gara.

In caso di interpello a seguito di risoluzione/recesso del contratto in corso di esecuzione, il nuovo affidamento avviene alle condizioni proposte dall'operatore economico interpellato, ai sensi dell'art. 124 comma 2 del Codice.

È fatta salva la possibilità di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

## **23. SOCCORSO ISTRUTTORIO**

È ammesso il soccorso istruttorio secondo i principi del codice dei contratti pubblici.

È ammesso il soccorso istruttorio per carenze documentali e dichiarative concernenti la documentazione amministrativa.

Non è ammesso il soccorso istruttorio in caso di radicale mancanza della domanda di partecipazione.

È ammesso il soccorso istruttorio per carenze e/o errori dichiarativi purché la dichiarazione abbia mera valenza dichiarativa e non costitutiva nel qual caso non sarà ammesso il soccorso istruttorio in osservanza del principio di parità di trattamento.

Non è ammesso il soccorso istruttorio per le offerte tecniche ed economiche.

Sono ammessi meri chiarimenti e / o delucidazioni concernenti le offerte tecniche ed economiche purché non costituiscano un'integrazione sostanziale della documentazione presentata.

Sono ammessi chiarimenti e / o delucidazione concernenti le offerte tecniche ed economiche in caso di manifesti ed evidenti errori materiali riconoscibili. Il Piano Economico Finanziario (PEF), in quanto documento atto a comprovare l'equilibrio economico finanziario nell'ambito della valutazione di congruità e sostenibilità dell'offerta, potrà essere soggetto a richieste di chiarimenti, di delucidazioni e/o integrative nell'ambito del sub-procedimento di valutazione di congruità e sostenibilità, ferma restando l'immodificabilità del canone offerto in sede di gara. Potrà, successivamente, essere richiesto altresì il File in formato digitale.

È sanabile il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, delle dichiarazioni richieste e dell'offerta, a condizione che la mancanza della sottoscrizione non precluda la riconoscibilità della provenienza dell'offerta e non comporti un'incertezza assoluta sulla stessa. Non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente.

#### **24. ACCESSO AGLI ATTI**

L'accesso agli atti è esercitato nei modi e nelle forme di cui alla Legge 241 del 1990.

L'accesso agli atti è esercitabile soltanto dal momento dell'aggiudicazione definitiva.

L'accesso agli atti deve essere specificatamente motivato e devono essere espressamente individuati i documenti richiesti.

L'Ente valuterà in contraddittorio l'eventuale sussistenza di segreti tecnici e commerciali e/o altri motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza. Il controinteressato all'accesso dovrà addurre motivazioni specifiche e dettagliate in ordine ai profili di segretezza dedotti considerato che trattasi di procedura ad evidenza pubblica. La valutazione resta in ogni caso rimessa alla discrezionalità dell'Ente.

#### **25. INFORMATIVA PRIVACY**

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR), relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali ed alla libera circolazione degli stessi, nonché ai sensi del d.lgs. 136/2003 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss. mm. e ii.

Il trattamento dei dati necessari alla esecuzione della presente concessione, in ottemperanza agli obblighi di legge, sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e nel rispetto delle misure di sicurezza e verrà effettuato in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere effettuato mediante strumenti informatici e telematici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli.

#### **26. INFORMAZIONI**

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Manuela Riccomini, Dirigente II Settore Comune di Vecchiano.

Con la partecipazione alla procedura gli operatori partecipanti accettano tutte le condizioni previste nel presente avviso, nei relativi allegati, negli atti e nella normativa richiamata.

L'offerta è vincolante per l'operatore per 180 (centoottanta) giorni. Nel caso in cui le operazioni di procedura non siano concluse entro 180 giorni, la vincolatività dell'offerta è automaticamente prorogata di 90 giorni.

## **ALLEGATI**

- *Allegato 1-* Modello di istanza di domanda di partecipazione da compilare e inserire nella **Busta A** (documento *Obbligatorio*);
- *Allegato 2-* Modello di offerta tecnica da completare e inserire nella **Busta B** (documento *Obbligatorio*);
- *Allegato 3-* Modello di offerta economica da completare e inserire nella **Busta C** (documento *Obbligatorio*);
- *Allegato 4-* Modello di Piano Economico Finanziario (PEF) da completare e da inserire nella **Busta C** (documento *Obbligatorio*);
- *Allegato 5 -* Modello di richiesta di sopralluogo (da completare e inviare via PEC);
- *Allegato 6-* Schema di Piano Economico Finanziario (PEF) a base di gara, predisposto dall'Ente (*in consultazione*);
- *Allegato 7-* Relazione di accompagnamento al Piano Economico Finanziario (PEF), predisposto dall'Ente (*in consultazione*);
- *Allegato 8-* Schema di contratto (*in consultazione*);
- *Allegato 9 -* Relazione tecnico – illustrativa (*in consultazione*);
- *Allegato 10 –* Planimetria catastale;

Il Responsabile del procedimento, è l'Arch. Manuela Riccomini  
telefono 050 859665, contattabile altresì al seguente indirizzo:  
Posta elettronica certificata: [comune.vecchiano@postacert.toscana.it](mailto:comune.vecchiano@postacert.toscana.it)

**LA DIRIGENTE**

*Arch. Manuela Riccomini*