



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE D'USO A TITOLO ONEROVO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNALE SITO IN VIA DELLA TORRE POZZUOLO – DENOMINATO CASA ALBERGO DI POZZUOLO FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RESIDENZIALE PSICHICATRICA TERAPEUTICO RIABILITATIVA ESTENSIVA

IL RESPONSABILE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO DEL COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

Visto che:

il Comune di Castiglione del Lago è proprietario dell'immobile sito in Via della Torre 13 Pozzuolo, denominato "CASA ALBERGO" ed identificato al catasto fabbricati al Foglio n. 38 p.lla 77, sub 2 Cat.cat. D/2, sub 3 cat. cat. A/10, sub 4 cat. cat. A/10 costituito da un edificio disposto su tre piani (piano terra, piano primo, piano primo sottostrada e piano secondo) oltre che da un'area verde di 5.480 mq, di proprietà del Comune di Castiglione del Lago, ricompreso nell'elenco degli immobili di cui al Patrimonio disponibile;

con Deliberazione di Giunta Comunale n. 280 del 06/11/2025 l'organo collegiale ha preso in considerazione la possibile destinazione dell'immobile a struttura socio-sanitaria di assistenza territoriale extra-ospedaliera, come "Struttura Terapeutico Riabilitativa Estensiva RP1.2 (SRP.2)" ai sensi del Regolamento Regionale della Regione Umbria n. 2 del 12.04.2022 e successive modificazioni ed integrazioni,

con la succitata Deliberazione di Giunta Comunale è stato impartito l'indirizzo al Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio di verificare e quindi di porre in essere nel rispetto della normativa vigente in materia, tutti gli atti per il perseguitamento delle finalità di cui si tratta tenendo anche presente la parte operativa del Piano Regolatore Generale, valutato rilevante per l'Amministrazione comunale il perseguitamento della finalità socio sanitaria di cui sopra;

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28/07/2022 con la quale è stato approvato il "Regolamento per la concessione di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune";

Considerato che tale regolamento disciplina le modalità di assegnazione degli immobili di proprietà comunale e comunque nella disponibilità del Comune di Castiglione del Lago, ove non utilizzati, che possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

pubblico, distinti da quelli propri del Comune, suddividendoli in beni concessi per finalità commerciali e beni concessi per finalità non commerciali;

Richiamata la Deliberazione di Giunta comunale n. 315 del 11/12/2025 con la quale:

- è stato preso atto della perizia, redatta dal Responsabile dell'Area lavori Pubblici e patrimonio, ai sensi dell'art. 7 lettere a), b), e c) del Regolamento per la concessione di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune;
- è stato disposto di stabilire gli ulteriori criteri e parametri aggiuntivi ai sensi dell'art. 7 lettera d) del Regolamento per la concessione di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune.

Richiamata la Determinazione n. 1282 del 22/12/2025 con la quale è stato approvato: lo schema di Avviso Pubblico “Procedura Aperta per la concessione d’uso a titolo oneroso dell’immobile di proprietà del Comune sito in Via della Torre Pozzuolo- Denominato Casa Albergo di Pozzuolo finalizzata alla realizzazione di una Struttura Residenziale Psichiatrica Terapeutico Riabilitativa estensiva”;

Richiamato il RD 18 novembre n. 2440 del 1923 “Nuove disposizioni sull’amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato”;

Richiamato il D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii..

RENDE NOTO

Che è indetta la procedura aperta tramite valutazione della migliore offerta economica al rialzo rispetto al canone posto a base di gara, per la concessione d’uso a titolo oneroso dell’immobile di proprietà del comunale sito in Via della Torre Pozzuolo – denominato Casa Albergo di Pozzuolo finalizzata alla realizzazione di una struttura residenziale psichiatrica terapeutico riabilitativa RP1.2 (SRP.2), ai sensi del Regolamento Regionale della Regione Umbria n. 2 del 12.04.2022 e ss.mm.ii.

I soggetti interessati dovranno presentare la documentazione di partecipazione secondo le modalità ed entro i termini indicati nel presente Avviso Pubblico.

Articolo 1. Premesse

1. Nell’ambito della programmazione strategica del Comune di Castiglione del Lago uno degli obiettivi, così come indicato nelle linee programmatiche di mandato, approvate dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 28 del 30.09.2024, riguarda la necessità di aumentare il focus



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

sulla cura del patrimonio, quindi sulla manutenzione dei beni pubblici che ricadono sul Comune, includendo anche immobili e scuole con particolare attenzione alla rigenerazione urbana delle frazioni, allo scopo di bloccare il fenomeno dello spopolamento, caratterizzante, purtroppo la maggior parte dei comuni italiani delle aree interne;

2. Il D.U.P. 2025-2027 come approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30.09.2024 e atto di aggiornamento n. 1 del 06.02.2025 sottolinea che un'attenta gestione del patrimonio, finalizzata alla sua valorizzazione, genera risorse per le amministrazioni locali, concorrendo a stimolare lo sviluppo economico e sociale del territorio;
3. L'immobile oggetto del presente avviso è sito in Via della Torre 13 – Pozzuolo, denominato “CASA ALBERGO” ed identificato al catasto fabbricati al Foglio n. 38 p.lla 77, sub 2 Cat.cat. D/2, sub 3 cat. cat. A/10, sub 4 cat. cat. A/10 costituito da un edificio disposto su tre piani (piano terra, piano primo, piano primo sottostrada e piano secondo) oltre che da un'area verde di 5.480 mq, di proprietà del Comune di Castiglione del Lago, ricompreso nell'elenco degli immobili di cui al Patrimonio disponibile;
4. L'immobile “CASA ALBERGO” si trova al Centro della frazione di Pozzuolo, frazione caratterizzata da un forte senso di comunità e di identità, nel cui tessuto sociale sono presenti associazioni di natura sportiva sociale e culturale e dove si trova anche un centro riabilitativo assistenziale in favore di persone adulte con deficit psicofisici e/o intellettivi;
5. L'Amministrazione intende attribuire al suddetto immobile un ruolo centrale nella riqualificazione della Frazione di Pozzuolo con la necessità, quindi, per lo scrivente Ufficio, di provvedere all'acquisizione di proposte al fine di rivalutare, riqualificare e rifunzionalizzare il predetto immobile, anche al fine di rendere la frazione più vivace a vantaggio dell'economia locale.
6. In particolare come indicato nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 280 del 06/11/2025, l'immobile di cui trattasi, l'organo collegiale, ha manifestato la propria volontà alla concessione dell'immobile finalizzata alla realizzazione di una struttura terapeutico riabilitativa Estensiva RP1.2 (SRP.2), ai sensi del Regolamento Regionale della Regione Umbria n. 2 del 12.04.2022 e ss.mm.ii.
7. Che il Regolamento Regionale della Regione Umbria n. 2 del 12.04.2022 e ss.mm.ii., emanato in attuazione dell'articolo 117, comma 2, della legge regionale 9 aprile 2015, n. 11, che disciplina i requisiti aggiuntivi delle strutture sanitarie e socio-sanitarie, pubbliche e private, a carattere residenziale e semiresidenziale, che erogano prestazioni di assistenza territoriale extra-ospedaliera, al fine di garantirne la sicurezza e l'adeguatezza funzionale, prevedendo, tra l'altro,



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

che tali strutture si rivolgono a pazienti post-acute, anziani non autosufficienti, persone disabili, soggetti con patologie psichiatriche o dipendenze patologiche, nonché a persone in fase terminale che necessitano di cure residenziali, e siano classificate in specifiche tipologie assistenziali in base alla natura dell'utenza accolta;

Articolo 2. Piattaforma Telematica

La presente procedura è interamente svolta tramite la piattaforma telematica gestita dalla società Net4market - CSAMed S.r.l. di Cremona (da ora, Sistema o piattaforma telematica o “Net4market”), accessibile all’indirizzo https://app.albofornitori.it/alboeproc/albo_umbriadc. L’utilizzo della Piattaforma comporta l’accettazione tacita ed incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nei documenti di gara, in particolare, del Regolamento UE n. 910/2014 (di seguito Regolamento eIDAS - electronic IDentification Authentication and Signature), del d.lgs. n. 82/2005 recante Codice dell’amministrazione digitale (CAD) e delle Linee guida dell’AGID nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite le comunicazioni sulla Piattaforma. L’utilizzo della Piattaforma avviene nel rispetto dei principi di autoresponsabilità e di diligenza professionale, secondo quanto previsto dall’art. 1176, comma 2, del codice civile.

La stazione appaltante non assume alcuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti, ritardi nell’inserimento di dati, documenti e/o nella presentazione della domanda, malfunzionamento, danni, pregiudizi derivanti all’operatore economico, da:

- difetti di funzionamento delle apparecchiature e dei sistemi di collegamento e programmi impiegati dal singolo operatore economico per il collegamento alla Piattaforma;
- utilizzo della Piattaforma da parte dell’operatore economico in maniera non conforme al Disciplinare e a quanto previsto **nell’allegato 1** denominato **“Disciplinare telematico”** nel quale sono riportate tutte le prescrizioni tecnico-informatiche.

In caso di mancato funzionamento della Piattaforma o di malfunzionamento della stessa, non dovuti alle predette circostanze, che impediscono la corretta presentazione delle offerte, al fine di assicurare la massima partecipazione, la stazione appaltante può disporre la sospensione del termine di presentazione delle offerte per un periodo di tempo necessario a ripristinare il normale funzionamento della Piattaforma e la proroga dello stesso per una durata proporzionale alla durata del mancato o non corretto funzionamento, tenuto conto della gravità dello stesso. La stazione appaltante si riserva di agire in tale modo anche quando, esclusa la negligenza dell’operatore economico, non sia possibile accettare la causa del mancato funzionamento o del malfunzionamento. Le attività e le operazioni effettuate nell’ambito della Piattaforma sono registrate e attribuite all’operatore economico e si intendono compiute nell’ora e nel giorno risultanti dalle registrazioni di sistema. Il sistema operativo della Piattaforma è sincronizzato sulla scala di tempo nazionale di cui al decreto del Ministro della industria, del commercio e dell’artigianato 30 novembre 1993, n. 591, tramite protocollo NTP o standard superiore. L’utilizzo e il funzionamento della Piattaforma avvengono in conformità a quanto riportato nel documento “Disciplinare telematico e Timing di gara”, che costituisce parte integrante della presente lettera di invito. L’acquisto, l’installazione e la configurazione dell’hardware, del software, dei certificati digitali di firma, della casella di PEC o comunque di un indirizzo di servizio elettronico di recapito



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

certificato qualificato nonché dei collegamenti per l'accesso alla rete internet restano a esclusivo carico dell'operatore economico. La Piattaforma è accessibile in qualsiasi orario dalla data di invio degli inviti ad offrire alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte. Per richieste di assistenza sull'utilizzo del Sistema, il gestore è contattabile al numero telefonico 0372.080708, dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30, oppure via e.mail all'indirizzo imprese@net4market.com.

Articolo 3. Oggetto della Concessione d'uso

1. La presente procedura ad evidenza pubblica ha per oggetto l'assegnazione in concessione d'uso a titolo oneroso dell'immobile **“CASA ALBERGO”** ed identificato al catasto fabbricati al Foglio n. 38 p.lla 77, sub 2 cat.cat. D/2, sub 3 cat. cat. A/10, sub 4 cat. cat. A/10 costituito da un edificio disposto su tre piani (piano terra, piano primo, piano primo sottostrada e piano secondo) oltre che da un'area verde di 5.480 mq, di proprietà del Comune di Castiglione del Lago;
2. La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche;
3. Il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi fra il Concessionario e l'Amministrazione Comunale verrà disciplinato da apposito contratto di concessione, dal presente Avviso, e dall'offerta economica, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi dichiarati;
4. La destinazione d'uso prevista sarà quella di **“Struttura Terapeutico Riabilitativa Estensiva RP1.2 (SRP.2)”** di cui al Regolamento Regionale della Regione Umbria n. 2 del 12.04.2022 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 4. Obiettivi e modalità di valorizzazione dell'immobile

1. Obiettivo principale della concessione relativamente all'immobile di cui trattasi, è anzitutto quello di porre in essere tutte le iniziative ed investimenti finalizzati all'uso ed alla riqualificazione/manutenzione straordinaria dell'immobile allo scopo di realizzare una **“Struttura Terapeutico Riabilitativa Estensiva RP1.2 (SRP.2)”**. Gli interventi che verranno posti in essere dovranno rispettare l'integrità fisica e il valore storico del bene, con particolare attenzione alla sua manutenzione e sicurezza tramite la previsione di interventi programmati e specifiche analisi progettuali;
2. Gli obiettivi relativi alla valorizzazione dell'immobile verranno perseguiti attraverso:
 - a) **pianificazione della manutenzione straordinaria:** prima dell'inizio dell'attività in argomento, dovranno essere messe in atto tutte quelle azioni tese a rendere funzionale l'immobile rispetto alla specifica destinazione d'uso;



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

- b) **pianificazione della la manutenzione periodica dell'immobile:** durante il periodo di concessione, garantire interventi di manutenzione ordinaria e cura del bene, con previsione di interventi di manutenzione ordinaria periodica e di manutenzione straordinaria, quando necessario, a cura del concessionario

Articolo 5. Ente Concedente

1. L'Ente concedente, proprietario dei locali oggetto della presente procedura di concessione, è il Comune di Castiglione del Lago, C.F. 00366960540, con sede legale in Piazza Gramsci 1 – 06061 Castiglione del Lago;
2. La presente procedura è indetta dall'Area Lavori Pubblici e Patrimonio nella persona del Responsabile dell'Area Ing. Antonio Tata e-mail: antonio.tata@comune.castiglione-del-lago.pg.it , referente Amministravolo Dr.ssa Rossana Vinerba e-mail gov.ter@comune.castiglione-del-lago.pg.it .

Articolo 6. Descrizione dello spazio oggetto di concessione e stato dei luoghi

1. L'immobile, che consta di tre piani (piano terra, piano primo, piano primo sottostrada e piano secondo) oltre che da un'area verde di 5.480 mq, è ubicato in Pozzuolo – Via della Torre n. 13 al momento sgombro da qualsiasi uso;
2. L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Castiglione del Lago al Foglio n. 38 p.lla 77, sub 2 Cat.cat. D/2, sub 3 cat. cat. A/10, sub 4 cat. cat. A/10;
3. Informazioni di dettaglio in merito agli elementi tecnici, planimetrici e storici del fabbricato oggetto della concessione d'uso sono contenute **nell'allegato 3 “Relazione di stima del calcolo del canone di locazione”**.

Articolo 7. Durata della concessione d'uso, revoca, recesso e cessazione

1. Considerato che sono necessari interventi sull'immobile al fine di renderlo adeguato per la finalità di che trattasi, per come indicate nella Relazione di stima del calcolo del canone di locazione, **la concessione avrà durata di anni 20 (venti)** decorrenti dalla data di stipula del contratto;
2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare la presente concessione, prima della scadenza, e trascorsi almeno anni 5 (cinque) dalla stipula, in qualunque momento, con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi, ai sensi di quanto previsto dalla L. n. 241/1990, art. 21-



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

quinquies, fatto salvo l'indennizzo parametrato al solo danno emergente, nel caso ricorrono i seguenti presupposti:

- a) sopravvenuti motivi di pubblico interesse;
- 3. Alla cessazione, per qualsiasi motivo, della presente Concessione, il Concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimozione degli arredi e attrezzature di cui risulta proprietario e alla restituzione dei locali al Comune tali locali e impianti ricevuti con le migliorie apportate, salvo il deperimento d'uso, liberi da ogni bene mobile non di proprietà comunale (arredi, attrezzature, ecc.) entro il termine indicato dal Comune medesimo;
- 4. Nulla sarà dovuto da parte del Comune di Castiglione del Lago al Concessionario.

Articolo 8. Proroga della concessione d'uso a scadenza

- 1. L'Amministrazione **si riserva di prorogare** la concessione d'uso per un termine massimo di **ulteriori anni 5 (cinque)**, su richiesta del concessionario da effettuarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale, applicando il canone nominale come posto a base di gara maggiorato della percentuale di rialzo;
- 2. Nel corso della concessione, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di accertare lo stato manutentivo dell'immobile, la correttezza delle attività svolte e contenute nell'offerta tecnica presentata, nonché di verificare la permanenza dei requisiti che hanno determinato l'aggiudicazione e il permanere delle funzioni di interesse pubblico.

Articolo 9. Canone della concessione

- 1. **Il canone nominale annuo posto a base della presente procedura**, per come stimato dall'Area Lavori Pubblici e Patrimonio, è pari ad **€ 48.039,45 (Euroquarantottomilazerotrentanove/45) annui**, calcolato secondo la metodologia espressamente indicata nell'allegata relazione tecnica "Relazione di stima del calcolo del canone di locazione Casa Albergo di Pozzuolo";
- 2. L'offerta economica dovrà consistere nell'indicazione del **canone annuo** che il soggetto concessionario si impegna a corrispondere al Comune di Castiglione del Lago in caso di aggiudicazione, e dovrà essere di valore superiore rispetto al canone annuale di concessione stimato e posto come base della procedura;



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

3. Non saranno tenute in considerazione, e quindi verranno escluse automaticamente, le proposte in cui il valore sia inferiore a quanto previsto a base d'asta (€ **48.039,45** - **Euroquarantottomilazerotrentanove/45**).
4. Il canone annuo della concessione d'uso, come sopra determinato, sarà quello risultante dall'esito della procedura e sarà soggetto, a partire dal secondo anno di validità contrattuale, a rivalutazione ISTAT annuale basata sull'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi registrato nell'anno precedente ed ultimo disponibile, qualora positivo.
5. La corresponsione del canone al Concedente, determinato per come sopra, dovrà avvenire mediante il pagamento anticipato di n. 3 mensilità per volta, tramite bonifico bancario da versarsi, entro il quinto giorno dell'inizio di ogni trimestre, sul conto corrente del Comune di Castiglione del Lago:

Tesoreria Comunale: UNICREDIT – IBAN: IT 52 P 02008 38353 000103423113

Codice BIC SWIFT: UNCRITM1J42.

6. **Tenuto conto dei lavori da eseguire** per permettere l'avvio delle attività, come specificati nella “Relazione di stima del calcolo del canone di locazione Casa Albergo di Pozzuolo”, il pagamento dei canoni decorrerà dal **due centoundunesimo** giorno successivo dalla stipula del contratto, considerando tale lasso temporale sufficiente per conseguire permessi, autorizzazioni e quant'altro necessario per i lavori previsti, oltre all'esecuzione degli stessi.

Articolo 10. Detrazioni dal Canone di Concessione

Tenuto conto:

- ✓ **dei lavori da eseguire** per permettere l'avvio delle attività, come specificati nella “Relazione di stima del calcolo del canone di locazione Casa Albergo di Pozzuolo”;
- ✓ **di quanto previsto all'art. 8 del** “Regolamento per la concessione di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune” approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28/07/2022.

1. L'Amministrazione Comunale autorizzerà, su richiesta del Concessionario, la realizzazione, a totale cura e spese dell'affidatario stesso, di lavori di manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale. Le spese sostenute dall'affidatario **per l'esecuzione dei suddetti lavori saranno detratte dal canone di concessione dovuto fino a concorrenza dell'importo riconosciuto a “Sconto Affitto” e come di seguito meglio indicato al successivo punto 5 del presente articolo.**



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

2. L'affidatario a tale scopo dovrà redigere proposta progettuale ai sensi del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione comunale.
3. Per tutti i lavori e gli interventi di cui sopra, l'affidatario dovrà attenersi, nella scelta del contraente e nell'effettuazione dei lavori, ai principi di evidenza pubblica previsti dalla legge.
4. Le opere di miglioria e messa a norma divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza diritto a risarcimento o rimborso spese fatta salva la possibilità del riconoscimento dello "Sconto Affitto".
5. Lo **"Sconto Affitto"** per i lavori autorizzati verrà dilazionato per l'intera durata della concessione, ovvero per 20 anni, con rata costante, con un'incidenza massima sul canone offerto (canone nominale posto a base di gara + rialzo offerto) per una percentuale massima del 67%. L'Amministrazione percepirà quindi il canone minimo annuale pari al 33% del canone offerto (canone nominale posto a base di gara + rialzo offerto).

Articolo 11. Soggetti ammessi alla procedura - Requisiti di ordine generale

Possono presentare offerte le persone giuridiche, pubbliche o private, che svolgono attività di assistenza residenziale per anziani o disabili e che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Requisiti di ammissione

Rilevata la finalità di cui alla premessa, possono candidarsi al presente Avviso Pubblico i soggetti in possesso dei seguenti requisiti **a pena di esclusione**:

Requisiti giuridico/amministrativi:

- a) affidabilità morale, professionale e insussistenza delle cause di esclusione a contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt. 94-98 del D. Lgs. n. 36/2023;
- b) non avere a proprio carico condanne con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale per delitti finanziari o contro la Pubblica Amministrazione;
- c) non essersi resi responsabili di occupazioni senza titolo di immobili pubblici o privati;
- d) essere in regola con le norme che disciplinano il lavoro dei disabili;
- e) non trovarsi in stato di liquidazione coatta amministrativa, di fallimento, di amministrazione controllata o concordato preventivo, e non avere in corso procedimenti per la dichiarazione di tali stati;



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

- f) non rientrare in una delle cause di esclusione previste dalla normativa antimafia (D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii.);
- g) essere in regola con le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e con ogni altro adempimento di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e soci.

Articolo 12. Sopralluogo

1. All'atto della presentazione dell'offerta, il concessionario dovrà dichiarare tramite compilazione e sottoscrizione dell'**all.4 “Modello dichiarazione sopralluogo”, pena l'esclusione**, di aver effettuato un sopralluogo presso l'edificio oggetto della concessione e di avere consapevolezza degli spazi che si propone di prendere in uso, oltreché delle opere necessarie per adeguare l'edificio per la destinazione d'uso prevista.
2. Gli operatori interessati possono fare richiesta di sopralluogo a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC: comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it entro e non oltre **il giorno 20/01/2026**.
3. Nell'oggetto della PEC dovrà essere specificato “CASA ALBERGO” di Pozzuolo – *Richiesta sopralluogo*” e nel testo dovrà essere indicato il nome dell'Ente, il nominativo e i dati anagrafici delle persone che effettueranno il sopralluogo, un contatto telefonico e un indirizzo PEC al fine dell'invio della comunicazione di conferma.
4. Il sopralluogo dovrà essere effettuato da un rappresentante dell'Ente interessato a partecipare alla presente procedura, munito di apposita delega rilasciata dal legale rappresentante.

Articolo 13. Impegni dell'Amministrazione

1. L'immobile oggetto di concessione in uso a titolo oneroso di cui al presente “Avviso pubblico” è concesso nello stato di fatto e di diritto e con la finalità previste ed indicate nel Bando, con i relativi pesi ed oneri e con tutte le relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, diritti, servitù attive e passive, anche non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, vincoli imposti dalle vigenti leggi.
2. L'immobile sarà altresì concesso senza obbligo da parte del Comune di Castiglione del Lago di ulteriori opere, ivi comprese quelle di adeguamento edilizio ed impiantistico, che rimangono a carico del Concessionario.
3. L'Amministrazione di Castiglione del Lago si impegna a liberare tutti i locali occupati da arredi e corredi di proprietà del Comune, mentre lo sgombero di altri materiali ritenuti di non interesse dell'Amministrazione, quali masserizie o altro per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco, rimane ad esclusivo carico del Concessionario.



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

4. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del canone.
5. Ogni onere fiscale derivante dalla concessione dell'immobile sarà a carico del concessionario.
6. L'amministrazione si impegna altresì a valutare la proposta progettuale dei lavori che sarà a totale carico del concessionario e che dovrà rispettare quanto previsto dal D.lgs. 36/2023 e successivamente ad autorizzare l'esecuzione degli stessi.

Articolo 14. Condizioni contrattuali e impegni del Concessionario

- 1) Durante tutto il periodo contrattuale, il Concessionario sarà tenuto a mantenere la destinazione d'uso per cui l'immobile viene concesso e dovrà assicurare un'efficace ed efficiente gestione dello spazio pur mantenendo completa autonomia per conseguire le finalità generali della concessione d'uso, così come indicate nel presente "Avviso Pubblico".
- 2) Il Concessionario, **entro i successivi 200 (duecento)** giorni dalla stipula del contratto dovrà provvedere ad effettuare i lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria necessari per l'adeguamento funzionale dell'edificio, comprendenti lavori edili e impiantistici, preventivati a cura dello stesso Concessionario. Il suddetto termine di 200 giorni potrà essere prorogato una sola volta e solo per sopravvenute esigenze manifestate dal Concessionario.
- 3) Rimane inibito l'uso dell'immobile fino al conseguimento del certificato di agibilità o altro equivalente, onerando il Concessionario della produzione di tutti gli attestati utili e necessari per il suo conseguimento.
- 4) Il Concessionario, per l'intera durata della concessione, avrà a proprio carico:
 - a) il pagamento del canone per come determinato a seguito dell'offerta al rialzo;
 - b) le spese relative alla fornitura di utenze (energia elettrica, gas ed acqua potabile) che il Concessionario dovrà intestarsi, incluso qualsiasi onere connesso ai relativi allacciamenti e volture;
 - c) le imposte, tasse e tributi comunali tempo per tempo vigenti, fra cui la tassa per i rifiuti solidi urbani TARI rispetto alla quale il Concessionario dovrà provvedere ad intestarsi il relativo contratto;
 - d) tutti i costi necessari alla realizzazione indicate nella proposta progettuale per l'adeguamento funzionale;



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

- e) tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria rese necessarie per il mantenimento dell'ottimo stato dell'immobile nel corso degli anni, secondo un **programma di manutenzione** redatto dal concessionario da inserire nel progetto dei lavori di manutenzione/adeguamento funzionale;
 - f) il rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza;
 - g) ogni altro onere previsto dalla normativa vigente a carico degli utilizzatori di immobili;
 - h) ogni altra spesa per l'allestimento locali e sgombero al termine della Concessione e ogni spesa gestionale connessa all'attività;
 - i) la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative, e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'esercizio dell'attività, senza che l'aggiudicazione e successiva stipula della concessione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti pubblici;
 - j) tutti gli obblighi derivanti dall'utilizzo della struttura, compresa l'assunzione di responsabilità civili relativi alla fruizione da parte degli operatori e soggetti terzi;
 - k) la stipula di un'assicurazione R.C.T. per un importo pari ad almeno al valore dell'immobile, con esclusivo riferimento alla concessione in oggetto e validità non inferiore alla durata della stessa, da allegare al contratto;
 - l) a garanzia della corretta esecuzione dei lavori di manutenzione ed adeguamento funzionale, il Concessionario dovrà prestare, al momento della sottoscrizione del contratto, una cauzione definitiva pari all'importo dei lavori, secondo le forme previste all'art. 117 del D.Lgs. n. 36/2023; detta cauzione verrà svincolata all'atto dell'approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione dei lavori;
 - m) a garanzia del perfetto adempimento delle prestazioni dedotte in concessione, il Concessionario dovrà prestare, al momento della sottoscrizione del contratto, una cauzione definitiva pari al 10% del valore complessivo dell'intero contratto considerando il canone annuo offerto, secondo le forme previste all'art. 117 del D.Lgs. n. 36/2023, che si applica alla presente procedura per analogia.
 - n) tutte le spese e tutte le altre imposte derivanti dalla stipula del contratto di concessione in uso.
- 5) Per qualunque tipologia di lavoro da eseguirsi sull'immobile, il concessionario dovrà ottenere preventiva ed espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, oltreché da altri Enti aventi titolo.
- 6) Nel suo proprio interesse il Concessionario potrà provvedere all'assicurazione per i danni ai beni di sua proprietà o dallo stesso detenuti a qualsiasi titolo, portati nell'ambito della struttura oggetto di concessione, causati da eventi accidentali o derivanti da fatti, anche dolosi, di terzi - compresi furti e atti vandalici, inteso che l'Amministrazione è manlevata sin d'ora dal rispondere di tali danni. A tale riguardo il Concessionario, in caso di sinistro la cui causa sia



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

riconducibile all'Amministrazione concedente quale proprietaria dell'immobile, rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione stessa e dei relativi amministratori e dipendenti, obbligandosi a fare inserire nell'eventuale contratto di assicurazione stipulato a garanzia dei propri beni, una specifica clausola di *"Rinuncia dell'Assicuratore al diritto di surroga ad esso spettante"*, ai sensi dell'art. 1916 Codice Civile, per gli importi pagati in caso di sinistro, esclusivamente nei confronti dell'Amministrazione concedente (e relativi amministratori e dipendenti) eventualmente responsabile del danno, con eccezione del caso di dolo. Parimenti e fatta eccezione per il caso di dolo, l'Amministrazione concedente e la propria Compagnia Assicuratrice rinunciano all'analogo diritto ad esse spettanti, ai sensi del richiamato art. 1916 del Codice Civile, nei confronti del Concessionario eventualmente responsabile del danno. Fatta eccezione per i danni riconducibili a responsabilità del Comune nella sua qualità di proprietario della struttura, in alcun caso il Comune stesso risponderà dei danni subiti dai beni del concessionario o portati nell'ambito della struttura oggetto di concessione dal concessionario medesimo o da terzi. Al fine di garantire la copertura assicurativa senza soluzione di continuità, il concessionario si obbliga a produrre, ad ogni scadenza, copia del documento quietanzato attestante il rinnovo di validità dell'anzidetta assicurazione. Costituirà onere a carico del concessionario il risarcimento degli importi dei danni - o di parte di essi - che non risultino risarcibili in relazione alla eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie contrattuali ovvero in ragione della sottoscrizione di assicurazione insufficiente, la cui stipula non esonera il concessionario stesso dalle responsabilità incombenti a termini di legge su di esso o sulle persone della cui opera si avvalga. né dal rispondere di quanto non coperto, totalmente o parzialmente, dalla richiamata assicurazione.

- 7) Il Concessionario è tenuto a formalizzare il contratto di concessione e a ricevere in consegna i locali, firmando il relativo verbale, nella data fissata dall'Amministrazione Comunale. Qualora il Concessionario ritardi senza giustificato motivo ad adempiere agli obblighi di cui sopra decadrà da ogni diritto derivante dall'aggiudicazione e il contratto eventualmente già sottoscritto si intenderà risolto senza necessità di preavviso, secondo i termini e le modalità indicate nel contratto.
- 8) Il Concessionario è tenuto a svolgere l'attività in modo decoroso, assumendo tutte le iniziative necessarie per la migliore conduzione dei locali, per la valorizzazione del contesto urbano in cui si inserisce l'immobile, e a rispettare ogni impegno assunto con il contratto nonché con il progetto presentato in sede di procedura.
- 9) Il Concessionario è tenuto a realizzare tutto quanto indicato all'interno della proposta progettuale da presentare successivamente all'aggiudicazione.



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

- 10) Il Concessionario dovrà trasmettere all'Area lavori pubblici e Patrimonio, entro il 31 dicembre di ciascun anno, una relazione a consuntivo sullo stato conservativo dell'immobile.
- 11) Il Concessionario è tenuto a rispettare la normativa vigente relativa all'uso dell'immobile, tenendo indenne il Comune di Castiglione del Lago da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.
- 12) Il Concessionario è altresì tenuto ad osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D. Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.
- 13) Il concessionario si impegna inoltre:
 - a) ad assumersi la responsabilità della verifica dei requisiti morali e professionali di tutti i soggetti terzi che svolgeranno attività all'interno della struttura;
 - b) a fine concessione, a restituire l'immobile in perfetto stato di manutenzione e conservazione, libero da persone o cose, ad eccezione dei beni ed arredi di proprietà del Comune di Castiglione del Lago.

Articolo 15. Servizi aggiuntivi e divieti

È vietata la sub-concessione sia dell'immobile e delle attività previste nel Bando.

Eventuali modifiche della compagine sociale dovranno essere preventivamente comunicate al Comune di Castiglione del Lago – Area Lavori Pubblici e Patrimonio, che si riserva la facoltà di recedere dal contratto a suo insindacabile giudizio. In ogni caso il Comune non procederà al rilascio di autorizzazione nel caso in cui il Concessionario non abbia provveduto al pagamento di ogni debito pendente alla data di presentazione della citata comunicazione, e, ad insindacabile giudizio del Comune medesimo, nel caso in cui non abbia provveduto all'eventuale adeguamento dell'immobile.

Articolo 16. Modalità di affidamento della concessione e criteri di valutazione

La concessione in uso dell'immobile avverrà tramite la presente procedura ad evidenza pubblica, secondo il criterio dell'offerta economica al rialzo rispetto al canone annuale nominale posto a base di gara. L'offerta economica dovrà consistere in un unico rialzo percentuale, rispetto al canone di concessione indicato a base di gara;

Risulterà aggiudicatario l'operatore economico che avrà offerto maggior rialzo che dovrà essere espresso in termini percentuali.



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Articolo 17. Termini e modalità di presentazione dell'offerta

L'offerta e la documentazione relativa alla procedura devono essere presentate esclusivamente attraverso la Piattaforma. Non sono considerate valide le offerte presentate attraverso modalità diverse da quelle previste nel presente avviso/disciplinare. L'offerta e la documentazione devono essere sottoscritte con firma digitale o altra firma elettronica qualificata o firma elettronica avanzata;

Le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli articoli 19, 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000;

La documentazione presentata in copia viene prodotta ai sensi del decreto legislativo n. 82/05.

L'offerta deve pervenire entro e non oltre le ore 23:59 del giorno 25/01/2026 a pena di irricevibilità. La Piattaforma non accetta offerte presentate dopo la data e l'orario stabiliti come termine ultimo di presentazione dell'offerta;

Per l'individuazione di data e ora di arrivo dell'offerta fa fede l'orario registrato dalla Piattaforma;

Le operazioni di inserimento sulla Piattaforma di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del concorrente. Si invitano pertanto i concorrenti ad avviare tali attività con congruo anticipo rispetto alla scadenza prevista onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione dell'offerta entro il termine previsto;

Qualora si verifichi un mancato funzionamento o un malfunzionamento della Piattaforma si applica quanto previsto al punto 2.1;

Ogni operatore economico per la presentazione dell'offerta ha a disposizione una capacità pari alla dimensione massima di **100 MB** per singolo file. La Piattaforma accetta esclusivamente file con i seguenti *formati* (*si rimanda al disciplinare telematico*).

Articolo 18. Regole per la presentazione dell'offerta

L'“**OFFERTA**” è composta da:

A – Documentazione amministrativa;

B – Offerta economica

L'operatore economico ha facoltà di inserire nella Piattaforma offerte successive che sostituiscono la precedente, ovvero ritirare l'offerta presentata, nel periodo di tempo compreso tra la data e ora di inizio e la data e ora di chiusura della fase di presentazione delle offerte. La stazione appaltante considera esclusivamente l'ultima offerta presentata.



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Si precisa inoltre che:

- l'offerta è vincolante per il concorrente;
- con la trasmissione dell'offerta, il concorrente accetta tutta la documentazione di gara, allegati e chiarimenti inclusi.

Al momento della ricezione delle offerte, ciascun concorrente riceve notifica del corretto recepimento della documentazione inviata.

La Piattaforma consente al concorrente di visualizzare l'avvenuta trasmissione della domanda.

Il concorrente che intenda partecipare in forma associata (per esempio raggruppamento temporaneo di imprese/Consorzi, sia costituiti che costituendi) in sede di presentazione dell'offerta indica la forma di partecipazione e indica gli operatori economici riuniti o consorziati.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana.

In caso di mancanza, incompletezza o irregolarità della traduzione della documentazione amministrativa, si applica il soccorso istruttorio.

L'offerta vincola il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni di gara siano ancora in corso, sarà richiesto agli offerenti di confermare la validità dell'offerta sino alla data indicata e di produrre un apposito documento attestante la validità della garanzia prestata in sede di gara fino alla medesima data.

Il mancato riscontro alla richiesta della stazione appaltante entro il termine fissato da quest'ultima o comunque in tempo utile alla celere prosecuzione della procedura è considerato come rinuncia del concorrente alla partecipazione alla gara.

Fino al giorno fissato per l'apertura, l'operatore economico può effettuare, tramite la Piattaforma, la richiesta di rettifica di un errore materiale contenuto nell'offerta tecnica o nell'offerta economica, di cui si sia avveduto dopo la scadenza del termine per la loro presentazione. A tal fine, richiede di potersi avvalere di tale facoltà.

A seguito della richiesta, sono comunicate all'operatore economico le modalità e i tempi con cui procedere all'indicazione degli elementi che consentono l'individuazione dell'errore materiale e la sua correzione. La rettifica è operata nel rispetto della segretezza dell'offerta e non può comportare la presentazione di una nuova offerta, né la sua modifica sostanziale.

Se la rettifica è ritenuta non accoglibile perché sostanziale, è valutata la possibilità di dichiarare l'offerta inammissibile.

Articolo 19. Documentazione Amministrativa

L'operatore economico utilizza la Piattaforma certificata Net4market per compilare o allegare la seguente documentazione:

- 1) Domanda di partecipazione – Allegato 2;



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

- 2) **Garanzia provvisoria** pari al 2% del **canone nominale** annuale **posto a base della presente procedura** e precisamente di importo pari ad **euro 960,79 (0,02 x € 48.039,45 = € 960,79)**. La cauzione deve essere corredata di dichiarazione d'impegno di un fideiussore, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, a rilasciare le ulteriori garanzie fideiussorie per l'esecuzione del contratto, qualora l'offerente risultasse affidatario;
- 3) Ricevuta di versamento delle **imposte di bollo** di € 16,00;
- 4) **COPIA FOTOSTATICA DEL DOCUMENTO DI RICONOSCIMENTO** del legale rappresentante in corso di validità.
- 5) **DICHIARAZIONE SOPRALLUOGO** dalla quale si evinca di aver effettuato un sopralluogo presso l'edificio oggetto della concessione e di avere consapevolezza degli spazi che si propone di prendere in uso, oltreché delle opere necessarie per adeguare l'edificio per la destinazione d'uso prevista;

La domanda e le relative dichiarazioni sono sottoscritte ai sensi del decreto legislativo n. 82/2005, dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore munito della relativa procura. In tal caso, il concorrente allega alla domanda copia conforme all'originale della procura. Non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti al procuratore.

La domanda di partecipazione deve essere presentata nel rispetto di quanto stabilito dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 642/72 in ordine all'assolvimento dell'imposta di bollo. Il pagamento della suddetta imposta del valore **di € 16,00** viene effettuato tramite F24, bollo virtuale previa autorizzazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate o tramite il servizio @e.bollo dell'Agenzia delle Entrate o per gli operatori economici esteri tramite il pagamento del tributo con bonifico utilizzando il codice Iban IT07Y0100003245348008120501 e specificando nella causale la propria denominazione, codice fiscale (se presente) e gli estremi dell'atto a cui si riferisce il pagamento.

A comprova del pagamento, il concorrente allega la ricevuta di pagamento elettronico ovvero del bonifico bancario.

In alternativa il concorrente può acquistare la marca da bollo da euro 16,00 ed inserire il suo numero seriale all'interno della dichiarazione contenuta nell'istanza telematica e allegare, obbligatoriamente copia del contrassegno in formato.pdf. Il concorrente si assume ogni responsabilità in caso di utilizzo plurimo dei contrassegni.

Articolo 20. Offerta Economica



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

L'operatore economico inserisce la documentazione economica, nella Piattaforma Net4market secondo le modalità indicate nel Disciplinare telematico di gara. L'offerta economica, firmata con le modalità di cui al precedente articolo 19, deve indicare, **a pena di esclusione, il rialzo percentuale, sull'importo del canone nominale posto a base della presente procedura.**

Sono inammissibili le offerte economiche inferiori all'importo a base d'asta; pertanto saranno ammesse le offerte economiche pari o maggiori all'importo posto a base di gara.

Articolo 21. Svolgimento delle operazioni di gara

La giurisprudenza amministrativa si è espressa nel senso della non necessarietà, nell'ambito delle procedure telematiche, di sedute pubbliche per l'apertura delle offerte (Consiglio di Stato, sez. III, 3 ottobre 2016, n. 4050; id., sez. III, 25 novembre 2016, n. 4990; Consiglio di Stato Sez. III 20.01.2021, n. 627; TAR Campania, Sez. II, 02.03.2020 n. 957; TAR Puglia – Bari, Sezione III, n. 1125 del 02/07/2021; ANAC parere precontenzioso n. 237/2022): tale orientamento risulta trasfuso, a livello normativo, nel Codice dei contratti, che non ha codificato, in relazione alle procedure gestite in forma telematica, alcuna fase pubblica. Pertanto, la stazione appaltante comunica che non sarà data nessuna comunicazione ai concorrenti circa la pubblicità delle sedute.

In caso fosse necessario procedere alla richiesta di chiarimenti relativi alla mancanza, incompletezza delle dichiarazioni sostitutive o ad ogni altra irregolarità e incongruenza, questa potrà essere sanata entro il termine perentorio massimo di 7 (sette) giorni dalla richiesta. In caso di mancata regolarizzazione nei termini richiesti, il concessionario sarà escluso.

Il RUP, alla presenza di almeno un testimone, aprirà le offerte economiche e redigerà la graduatoria finale.

In caso di parità di punteggio complessivo, verrà comunicata ai diretti interessati la data in cui il sorteggio.

Articolo 22. Atto di Concessione d'uso e stipula

L'Amministrazione, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000, effettuerà idonei controlli sulla veridicità di tutte le dichiarazioni sostitutive prodotte nell'ambito della procedura. Qualora da tali controlli emergesse la non veridicità del contenuto delle stesse, il dichiarante decadrà dai benefici conseguiti e si procederà alla conseguente denuncia penale.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di:

- procedere alla stipula della concessione anche in presenza di una sola offerta valida;
- non procedere alla stipula dell'atto di concessione qualora nessuna offerta risulti idonea in relazione all'oggetto;



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

- c) non procedere alla stipula della concessione in oggetto o revocare il presente Avviso, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

Qualora il concessionario, per qualunque motivo, non intenda più dare corso alla stipula del contratto, si designerà automaticamente il successivo partecipante in graduatoria, e così via fino all'esaurimento della stessa con conseguente escussione della Polizza Fideiussoria provvisoria.

In caso di mancata stipula dell'atto di concessione d'uso entro il periodo massimo di 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, il Comune di Castiglione del Lago e il concessionario potranno convenire di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione a condizioni invariate, per il tempo che l'Amministrazione Comunale riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto.

Resta inteso che, ove non si addivenga alla sottoscrizione della concessione, nulla sarà dovuto all'aggiudicatario.

In caso di rinuncia, l'aggiudicatario decadrà da ogni diritto.

Il presente "Avviso" non vincola l'Amministrazione, la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della procedura, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano avanzare pretese di sorta; niente potrà pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune di Castiglione del Lago, per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Articolo 23. Codice di comportamento

Nello svolgimento delle attività oggetto del contratto di appalto, l'aggiudicatario 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 (Comune di CASTIGLIONE DEL LAGO) e nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, nonché nella sottosezione Rischi corruttivi e trasparenza del PIAO.

In seguito alla comunicazione di aggiudicazione e prima della stipula del contratto, l'aggiudicatario ha l'onere di prendere visione dei predetti documenti pubblicati sul sito della stazione appaltante.

Articolo 24. Condizioni generali della concessione d'uso dell'immobile



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

La sottoscrizione della concessione e dei suoi allegati da parte del Concessionario equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle leggi, dei regolamenti e di tutta la normativa vigente in materia di concessioni di beni pubblici.

Il Concessionario, con la firma dell'atto di concessione, accetta espressamente e per iscritto, a norma dell'art. 1341, comma 2, e dell'art. 1342 del Codice Civile, tutte le clausole previste del presente Avviso, nonché le clausole contenute in disposizioni di legge e regolamenti nel presente atto richiamate.

L'interpretazione delle clausole contrattuali e delle disposizioni del presente Avviso deve essere fatta tenendo conto delle finalità perseguiti con la convenzione. In ogni caso trovano applicazione gli articoli dal 1362 al 1369 del Codice Civile.

Articolo 25. Ulteriori Cause di esclusione

Costituiscono cause di esclusione dalla presente procedura:

- a) la presentazione dell'offerta oltre la scadenza e/o con modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente Avviso;**
- b) la mancata sottoscrizione della Domanda di partecipazione e dell'Offerta Economica;**
- d) la presentazione di più offerte, sia in forma singola che nell'ambito di raggruppamenti;**
- e) la mancanza dei requisiti di partecipazione, di cui al presente Avviso Pubblico;**
- f) non aver effettuato il sopralluogo obbligatorio.**

Articolo 26. Accesso agli atti

L'accesso agli atti della presente procedura è consentito secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

Articolo 27. Comunicazioni

Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra stazione appaltante e operatori economici sono eseguiti in conformità con quanto disposto dal decreto legislativo n. 82/05, tramite le piattaforme di approvvigionamento digitale e, per quanto non previsto dalle stesse, mediante utilizzo del domicilio digitale estratto da uno degli indici di cui agli articoli 6-bis, 6-ter, 6-quater, del decreto legislativo n. 82/05 o, per gli operatori economici transfrontalieri, attraverso un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento Eidas.



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

In caso di malfunzionamento della piattaforma, la stazione appaltante provvederà all'invio di qualsiasi comunicazione al domicilio digitale presente negli indici di cui ai richiamati articoli 6-bis, 6-ter, 6-quater del decreto legislativo n. 82/05.

Articolo 28. Responsabile del procedimento

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4 della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Antonio Tata, Responsabile E.Q. dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio – Piazza A. Gramsci-1 – 06061 Castiglione del Lago, per come nominato con Decreto Sindacale n. 9 del 31/01/2025;

Articolo 29. Forme di pubblicità

Il presente Avviso è pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune di Castiglione del Lago e sul sito internet istituzionale dell'Ente Pubblico all'indirizzo: www.comune.castiglione-del-lago.pg.it

Articolo 30. Definizione delle controversie

Per le controversie derivanti dalla presente procedura di gara è competente il Tribunale Amministrativo di *Perugia*.

Articolo 31. Informativa relativa al trattamento dei dati personali

Ai sensi del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 2016/679, i dati raccolti sono trattati con l'ausilio di supporti cartacei e informatici del Comune di Castiglione del Lago, nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica in oggetto.

L'Area Lavori Pubblici e Patrimonio informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della partecipazione alla gara e che verranno trattati in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza.

Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i proponenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

Il Responsabile Area Lavori Pubblici e Patrimonio
Ing. Antonio Tata



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Piazza A. Gramsci n° 1 – 06061 – Tel. 075.96581

comune.castiglionedellago@postacert.umbria.it

AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO