



Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

BANDO E DISCIPLINARE DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI DUE IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI IN PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ, N. 1/2 E N 5/6/7

Il Comune di Gualdo Tadino, in esecuzione della Determinazione del Settore Tecnico n. 841 del 27/10/2025, indice una procedura ad evidenza pubblica con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa per l’affidamento della concessione di due immobili di proprietà comunale, di seguito meglio specificati:

- Piazza Martiri della Libertà n. 1 e 2, Catasto Urbano al Foglio 66 mappale 199 sub. 5 – Categoria C/1 – Negozi e Botteghe - e Foglio 66 mappale 199 sub. 22 – Categoria C/1 – Negozi e Botteghe – Classe 10 – per un importo a base d’asta pari a € 8.100,00;
- Piazza Martiri della Libertà n. 5/6/7 Catasto Urbano al Foglio 66 mappale 199 sub. 25 e – Categoria C/1 – Negozi e Botteghe - Classe 6 - per un importo a base d’asta pari a € 14.000,00;

Oggetto della presente concessione è pertanto la valorizzazione dell’immobile e l’utilizzo del medesimo nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste:

- dal contratto di concessione (allegato 1);
- dal presente Bando e Disciplinare di Gara nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati;
- dalle proposte e modalità di gestione offerte in sede di gara.

DURATA DELLA CONCESSIONE:

Anni 6 (sei), con facoltà di rinnovo per ulteriori anni 6 (sei), ai sensi dell’art. 3 del contratto di concessione.

INDIVIDUAZIONE DELL’IMMOBILE

Gli immobili oggetto di concessione sono identificati come segue:

Lotto A: Comune di Gualdo Tadino, Piazza Martiri della Libertà n. 1/2

Catasto Urbano Foglio 66 mappale 199 sub. 5 – Categoria C/1 – Negozi e Botteghe - Classe 9 –e Foglio 66 mappale 199 sub. 22 – Categoria C/1 – Negozi e Botteghe – Classe 10 –
Si allega al presente bando la planimetria

Lotto B: Comune di Gualdo Tadino, Piazza Martiri della Libertà n. 5/6/7

Catasto Urbano Foglio 66 mappale 199 sub 25 e – Categoria C/1 – Negozi e Botteghe -Classe 6
Si allega al presente bando la planimetria

DESTINAZIONE D’USO - UTILIZZO DELL’IMMOBILE

Gli immobili potranno essere adibiti ad uso commerciale.

Non è consentito cambiare la destinazione d'uso dei locali, se non all’interno delle categorie ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti e previa autorizzazione scritta dell’Amministrazione locataria

CANONE DI CONCESSIONE A BASE DI GARA:

Ai sensi dell’art. 4 del contratto di concessione, il Concessionario dovrà corrispondere un canone di concessione annuo, al quale andrà aggiunta l’adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità contrattuale da determinarsi in applicazione della percentuale in rialzo calcolata sul seguente importo a base d’asta di:

Lotto A € 8.100,00 euro/anno;

Lotto B € 14.000,00 euro/anno;



Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI:

L'affidamento avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri:

A) Offerta tecnica: max 70 punti

Valutazione offerta Tecnica

L'offerta Tecnica verrà valutata dalla Commissione di valutazione sulla base dei seguenti criteri:

1) Servizi offerti all'utenza	Giorni di apertura ulteriori rispetto al minimo di 6	Max 10 Punti
2) Programma di manutenzione eventuali interventi migliorativi dei beni (ristrutturazioni, opere di manutenzione, ecc.) che vanno a beneficio della qualità del locale	Programma di manutenzione straordinaria del locale	Max 25 Punti
	Programma di manutenzione ordinaria e di rinnovo degli arredi	Max 20 Punti
3) Programma di attività proposte di attività specifiche che possano attrarre pubblico e valorizzare l'immobile, anche attraverso pratiche aziendali sostenibili, come l'utilizzo di prodotti locali, riduzione dei rifiuti, politiche di riciclo	Innovazione e varietà delle attività proposte e impatto sulla comunità locale	Max 5 Punti
	Sostenibilità e politiche di riciclo	Max 5 Punti
4) Piano di comunicazione strategie di promozione del locale, tra cui attività di marketing digitale, eventi, collaborazioni locali, e altre iniziative di visibilità	Strategia di marketing digitale e social media, eventi, collaborazioni locali,	Max 5 Punti
Massimo punteggio Tecnico		70 Punti

I punteggi relativi ai singoli criteri saranno determinati moltiplicando il massimo punteggio attribuibile per ogni criterio per il coefficiente corrispondente ai seguenti giudizi:

GIUDIZI	COEFFICIENTE
Non valutabile	0
Del tutto inadeguato	0,2
Inadeguato	0,4
Mediocre	0,5
Sufficiente	0,6
Discreto	0,7
Buono	0,8
Ottimo	0,9
Eccellente	1

Il punteggio finale attribuito all'offerta tecnica sarà determinato dalla somma dei punteggi attribuiti ai singoli criteri.

L'offerta verrà valutata anche qualora non sviluppi tutti i punti previsti.



Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

B) Offerta economica: max 30 punti

L'offerta Economica dovrà contenere un unico importo di canone annuo in rialzo rispetto al canone di concessione indicato a base di gara.

Ad ogni concorrente sarà attribuito un punteggio determinato applicando la seguente formula:

$$P = CoPm$$

P=punteggio assegnato

Co=Canone Offerto

Pm=Punteggio Massimo

L'aggiudicazione del servizio verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula A + B.

AGGIUDICAZIONE

Successivamente allo svolgimento dell'asta pubblica si provvederà ad effettuare la verifica del possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione sostitutiva presentata nell'istanza di partecipazione.

L'accertamento della mancata veridicità delle dichiarazioni comporta la revoca dell'aggiudicazione provvisoria, salvo le responsabilità penali; l'Ente inoltre procederà ad aggiudicare l'asta al secondo classificato in graduatoria.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs. n. 36/2023, in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94-98 del medesimo decreto.

Sono altresì necessari i seguenti requisiti ex art. 100 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. :

1. iscrizione alla C.C.I.A.A. ove richiesta per il tipo di attività proposta;
2. gli interessati dovranno specificare le tipologie di attività che intendono esercitare all'interno dell'immobile ed essere in possesso, ai fini della partecipazione alla gara, dei requisiti necessari all'esercizio delle attività che si intende esercitare;

OFFERTA E DOCUMENTAZIONE

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà far pervenire, **a pena di esclusione**, a mezzo posta, mediante lettera raccomandata con A/R (o raccomandata A/R espresso o posta celere), a mano oppure mediante corriere, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 1/12/2025 al seguente indirizzo:

COMUNE di Gualdo Tadino – Ufficio Protocollo

Piazza Martiri della Libertà n. 4 – 06023 Gualdo Tadino (PG)

un plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, che dovrà riportare la seguente dicitura:

“OFFERTA PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTÀ, LOTTO.....”

oltre alla denominazione, indirizzo, PEC del concorrente per le relative comunicazioni.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

Detto plico dovrà contenere **a pena di esclusione** n. 3 buste sigillate controfirmate sui lembi di chiusura, **che dovranno riportare all'esterno i dati del mittente e le seguenti diciture:**

Busta A – Documentazione Amministrativa

Busta B – Offerta Tecnica

Busta C – Offerta economica

I contenuti delle buste “A”, “B”, “C” sono di seguito specificati.



Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

Busta A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: deve contenere, a pena di esclusione:

a) l'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica (allegato n. 4), redatta in lingua italiana e in carta semplice, in modo conforme al FAC-SIMILE allegato al presente bando sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa a pena di esclusione e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore, a pena di esclusione.

Ed inoltre (nel caso di imprese consorziate)

a1) **Dichiarazione sostitutiva unica per le imprese consorziate per le quali il Consorzio ha dichiarato di partecipare alla gara**, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa a pena di esclusione e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore (allegato n. 5);

b) Garanzia provvisoria, in originale costituita a favore del Comune di Gualdo Tadino, pari al 10% dell'importo del canone a base d'asta per l'intera durata della concessione, da prestare sotto forma di cauzione o di fidejussione bancaria o assicurativa, a scelta del concorrente. La cauzione può essere costituita, anche da versamento in contanti o mediante bonifico bancario presso la Tesoreria del Comune di Gualdo Tadino (Banca Unicredit– Iban IT34K0200838473000041143562). Detto versamento sarà restituito ai non aggiudicatari entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'offerta o scontato dal canone per l'aggiudicatario.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario la cauzione verrà incamerata a titolo di penale.

Busta B) OFFERTA TECNICA: deve contenere a pena di esclusione:

una **relazione - progetto** redatta in lingua italiana, sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante articolata in sezioni specifiche corrispondenti ai subcriteri di valutazione precitati, che dovrà essere redatta rispettando il limite complessivo massimo di n. 5 pagine formato A4 carattere Arial 11, interlinea 1,5.

Si precisa che, per garantire condizioni di parità tra i partecipanti, qualora un concorrente presenti un numero di pagine superiore a quelle massime richieste, la commissione giudicatrice, ai fini delle valutazioni, prenderà in considerazione solo ed esclusivamente le pagine dalla prima fino a quella corrispondente al numero massimo consentito, come sopra determinato, seguendo la numerazione progressiva che i concorrenti sono tenuti a riportare in ogni singola pagina. Pertanto, le pagine ulteriori a quelle massime ammesse saranno stralciate ed i relativi contenuti non saranno in alcun modo presi in considerazione.

Busta C) OFFERTA ECONOMICA: deve contenere a pena di esclusione:

l'**offerta economica** redatta secondo il fac-simile **allegato** (allegato 6), in lingua italiana, in bollo, sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante indicherà il canone annuo offerto all'Amministrazione Comunale quale corrispettivo per la concessione oggetto di affidamento.

L'offerta deve contenere un unico importo di canone annuo in rialzo sulla base d'asta, indicata sia in cifre che in lettere; in caso di discordanza tra gli importi indicati in lettere e quelli indicati in cifre, sarà ritenuto valido il prezzo più conveniente per l'Amministrazione.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara avrà luogo presso la Residenza Municipale a Gualdo Tadino il giorno 02/12/2025 alle ore 9:00 in seduta pubblica.

In tale data la Commissione procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti per verificare la documentazione amministrativa (BUSTA A) presentata dai partecipanti ai fini dell'ammissione alla gara. Sempre in seduta pubblica si procederà all'apertura delle offerte tecniche dei concorrenti ammessi al fine di verificare il contenuto della medesima ed a constatare la presenza della documentazione richiesta. La Commissione procederà all'esame della documentazione contenuta nella "Busta B – OFFERTA TECNICA", ed assegnerà i punteggi in base ai subcriteri sopra riportati. La Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti ai singoli concorrenti relativamente all'offerta tecnica e procederà all'apertura della "Busta C – OFFERTA ECONOMICA" e procederà all'attribuzione dei relativi punteggi; quindi verrà predisposta la graduatoria provvisoria di aggiudicazione.



Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

AGGIUDICAZIONE

Si procederà all'aggiudicazione della Concessione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Nel caso più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, l'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore di chi ha ottenuto il maggior punteggio nell'offerta tecnica.

Il verbale di gara non costituisce contratto; sarà predisposta apposita determinazione dirigenziale di aggiudicazione provvisoria, previa verifica della dichiarazione sostitutiva unica prodotta dal soggetto collocatosi al primo posto della graduatoria provvisoria di aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica della dichiarazione sostitutiva unica e istanza di ammissione alla gara, sia riscontrato il mancato possesso dei requisiti ivi prescritti, si procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente medesimo.

In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al soggetto collocatosi successivamente nella graduatoria provvisoria, previo positivo riscontro del possesso dei medesimi requisiti.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali dei soggetti partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara. Titolare del trattamento è il Comune di Gualdo Tadino.

S'informa che i dati personali comunicati dai soggetti partecipanti potranno essere trasmessi al personale interno all'Ente interessato dalla procedura di gara, ad altre Pubbliche Amministrazioni e ad altri soggetti interessati ai sensi della Legge 241/90, per le verifiche e gli adempimenti di legge, indispensabili per il perfezionamento della presente procedura di gara e per la stipulazione del relativo contratto.

Ai sensi dell'art. 13 del GDPR 679/2016, s'informa che l'interessato potrà, in qualunque momento, chiedere di esercitare i diritti di cui all'articolo 12 e ss. del Regolamento in materia di protezione dei dati personali.

COMUNICAZIONI E SCAMBI DI INFORMAZIONI TRA STAZIONE APPALTANTE E OPERATORI ECONOMICI

La stazione appaltante individua quali mezzi di comunicazione quelli di seguito indicati: **PEC** gualdotadino@lettereificate.it

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate, diversamente l'amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

INFORMAZIONI VARIE

I **QUESITI** potranno essere inviati esclusivamente a all'indirizzo di PEC: gualdotadino@lettereificate.it all'att.ne Ufficio Patrimonio, entro e non oltre il 28/11/2025

Per informazioni e chiarimenti sul bando di gara: Settore Tecnico – Ufficio Patrimonio:

Responsabile del Settore Tecnico – Ufficio Patrimonio:

- Dott. Geol. Marco Tini
Tel 0759150275
E-mail marco.tini@tadino.it
- Dott.ssa Francesca Pascolini – Ufficio Patrimonio
Tel 0759150279
E-mail francesca.pascolini@tadino.it
- Rag. Fabrizio Fabbri – Ufficio Patrimonio
Tel 0759150238
E-mail fabrizio.fabbri@tadino.it

Il Responsabile Unico del Progetto è: Dott. Geol. Marco Tini



Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

Il bando di gara, i suoi allegati e i fac-simili per partecipare alla presente procedura sono pubblicati all'Albo Pretorio, sul sito INTERNET www.tadino.it

Si allega:

1. Schema di Contratto di concessione;
2. Planimetria dell'immobile oggetto di concessione – LOTTO A
3. Planimetria dell'immobile oggetto di concessione – LOTTO B
4. Istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva unica
5. Dichiarazione sostitutiva unica per le imprese consorziate;
6. Offerta economica

Il responsabile
del settore tecnico
(dott. geol. Marco Tini)

(firmato digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24 D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii.)