



Partenza Prot.N°0015093
del 03-09-2026 10:42:30

 CITTÀ DI CEPRANO	Città di Ceprano Provincia di Frosinone <i>C.so della Repubblica n°2</i> <i>Partita Iva 00613310606</i> <i>Codice Fiscale 80001790601</i>	Settore III – Tecnico Urbanistica Ambiente 0775-9174204 - Mail: comune.ceprano@pec.leonet.it
---	--	--

BANDO DI GARA

PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI N. 1 UNITÀ IMMOBILIARE DI MQ 125 RICOMPRESA NELL'EDIFICIO DENOMINATO "POLO ARTIGIANALE ANDREA MARIO MACERONI", UBICATO IN CEPRANO, ZONA A.S.I., PER ATTIVITÀ NEL CAMPO INDUSTRIALE E/O ARTIGIANALE IN ESECUZIONE ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 859 DEL 02.09.2026

In esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 859 del 02.09.2026 avente per oggetto "APPROVAZIONE NUOVO BANDO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI MQ 125 COSTITUENTE PARTE DEL FABBRICATO DENOMINATO 'POLO ARTIGIANALE ANDREA MARIO MACERONI' IN ZONA ASI NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI CEPRANO - ZONA NUOVO CASELLO AUTOSTRADALE - PER ATTIVITÀ NEL CAMPO INDUSTRIALE E/O ARTIGIANALE", è indetta una gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione dell'unità immobiliare residua.

1. ENTE CONCEDENTE

Comune di Ceprano - Settore Tecnico.

2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Ceprano intende concedere in uso ad aziende con vocazione artigianale e/o industriale l'unità immobiliare attualmente disponibile all'interno del Polo Artigianale "Andrea Mario Maceroni", consistente in:

n. 1 modulo di mq 125.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura **non è frazionabile** e sarà assegnata esclusivamente nella sua interezza.

Il modulo è utilizzabile ed accessibile autonomamente ed indipendentemente dagli altri. La presenza di accessi e degli allacci dei servizi presenti sui lati del complesso edilizio consentono la fruizione autonoma dell'unità.

Attualmente sono presenti allacci per l'energia elettrica, per la fognatura, per l'acqua e per la fibra.

Intorno al fabbricato sono presenti ampie aree di pertinenza del complesso ovvero aree a parcheggio con manto in asfalto e segnaletica orizzontale, come da planimetria, ed aree a verde.

Il complesso risulta delimitato da recinzione e l'accesso avviene tramite cancello scorrevole motorizzato.

La copertura del complesso è idonea per la collocazione di impianti fotovoltaici e pertanto l'Amministrazione potrà concedere, a richiesta, con procedura di trattativa privata, l'utilizzo in tutto o in parte, previa valutazione di un canone.

Eventuali interventi di adeguamento funzionale e impiantistico del modulo concesso dovranno essere realizzati a cura e spese del concessionario. Il relativo progetto di adeguamento del soggetto aggiudicatario sarà comunque sottoposto alla preventiva acquisizione di parere da parte dell'Ente Comunale.

I locali di servizio e gli impianti tecnologici necessari per lo svolgimento dell'attività saranno realizzati dal concessionario secondo le proprie esigenze e/o le disposizioni normative, in funzione dell'attività che vorrà insediarsi.

Verranno escluse tutte le attività che si occuperanno di stoccaggio e/o trattamento rifiuti o di ogni altra attività industriale che tratti sostanze pericolose così come definite dalla normativa speciale vigente in materia.

Per i rifiuti solidi urbani, di produzione civile, saranno utilizzate le normali attrezzature che dovranno essere richieste alla ditta che effettua il servizio, previa regolare iscrizione al ruolo TARI.

Non essendo definite le attività che possono trovare allocazione nel complesso, al momento sono state effettuate le sole dovute predisposizioni impiantistiche primarie (energia elettrica, acqua, sistema fognante per subirrigazione), restando a carico del fruitore la richiesta delle dovute utenze con i relativi adeguamenti degli impianti alle attività corrispondenti.

3. ONERI DELLA MANUTENZIONE

La manutenzione ordinaria degli impianti sarà a carico del concessionario.

A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano in tale definizione le seguenti attività:

- manutenzione impianto cancello;
- manutenzione impianto videosorveglianza;
- manutenzione ordinaria illuminazione parti comuni;
- manutenzione aree a verde e parcheggio;
- manutenzione impianto fognante con subirrigazione;

e tutte quelle previste dagli artt. 1, 2 e 3 del regolamento condominiale allegato al regolamento comunale vigente regolante la disciplina di assegnazione delle unità immobiliari. Restano altresì a carico del concessionario:

a) DANNI E NEGLIGENZE

- Le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti, con eventuale, se necessaria, sostituzione dei manufatti, apparecchiature o attrezzi, causati alle parti comuni ed agli impianti tecnologici dagli inquilini, dai familiari o da terzi, per atti vandalici o colpa e anche per sola negligenza o cattivo uso ovvero per mancata o carente manutenzione.
- Qualora vi dovesse provvedere l'Amministratore, l'onere sarà posto a carico dell'assegnatario.

b) STRUTTURE MURARIE - COPERTURE

- Riparazioni degli infissi anche per i comuni guasti dovuti all'uso;
- manutenzione e sostituzione di serrature, cardini e cerniere;
- riparazioni di tratti di intonaco rotto, rivestimenti, pavimenti, verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne;
- mantenimento in efficienza manichette antincendio;
- pulizia delle coperture, disostruzione dei bocchettoni di scarico e dei discendenti delle acque piovane, riparazione dei danni dovuti all'omissione di quanto sopra, ivi comprese le grondaie.

c) FOGNATURE E SCARICHI

- Controllo e manutenzione dell'impianto fognante con subirrigazione e dell'impianto di raccolta acque di prima pioggia del piazzale, anche tramite contratti manutentivi da stipulare con ditte specializzate affinché le caratteristiche dei liquami smaltiti siano conformi alle prescrizioni di legge;
- Disostruzione delle colonne di scarico, delle reti fognarie bianche e nere e pulizia dei pozzetti di derivazione, raccolta o decantazione.

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Potranno concorrere all'assegnazione del modulo tutti i soggetti singoli (persone fisiche purché maggiorenni alla data di scadenza del bando), imprese individuali, società commerciali, società cooperative, consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese - costituiti o costituendi - aventi carattere artigianale e/o industriale, regolarmente iscritti alla Camera di Commercio con annotazione antimafia e fallimentare, nonché in possesso, alla data di pubblicazione del bando, dei requisiti previsti dalla vigente legislazione.

Non è consentito ad un soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

Non è ammessa alcuna possibilità di modificazione delle ATI, dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dalla domanda di ammissione.

Ogni soggetto partecipante potrà presentare la domanda esclusivamente per il Modulo da mq 125.

La consegna del modulo avverrà all'esito della procedura di gara.

Il modulo oggetto della presente procedura non potrà essere frazionato.

Gli eventuali adeguamenti dei servizi igienici alle norme vigenti saranno a carico dell'assegnatario del modulo.

Tutti i soggetti sopra elencati dovranno essere provvisti dei seguenti requisiti:

- a) non si trovino in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che tali procedure non si siano verificate nell'ultimo triennio;
- b) se ditta individuale: il titolare non abbia riportato condanne penali per delitti non colposi superiori a sei mesi di reclusione;
- c) se società di persone: il requisito deve essere riferito a tutti i soci;
- d) se società di capitali: il requisito deve essere riferito agli amministratori;

- e) siano in regola con il versamento dei contributi assistenziali e previdenziali;
- f) siano in regola fiscalmente;
- g) si tratti di aziende di tipo non pesante e non inquinante, come individuate dal D.M. del 05.09.1994.

5. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione sarà di **anni dieci**.

Successivamente alla prima scadenza, la concessione potrà essere rinnovata, mediante la sottoscrizione di apposito nuovo contratto a richiesta scritta del concessionario, da inoltrare al Comune concedente, a pena di decadenza, almeno 3 mesi prima della prima scadenza.

Per tutte le condizioni relative al rinnovo del contratto si rimanda all'articolo 3 del Regolamento comunale vigente.

6. MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE

All'assegnazione provvederà il Responsabile del Settore, sulla base di una graduatoria redatta da un'apposita Commissione di Gara, nominata con Determinazione Dirigenziale e composta da: Responsabile del Settore Tecnico a cui afferisce la gestione del patrimonio dell'Ente e da due membri tecnici esterni.

Il Segretario Comunale svolgerà funzioni verbalizzanti.

La Commissione, in sede di esame delle domande, in caso di incompletezza dispone la regolarizzazione di quelle incomplete assegnando a tale scopo un termine non superiore a 15 giorni.

La stessa potrà, inoltre, chiedere documenti integrativi e nuovi elementi di analisi allorché quelli presentati non siano sufficienti ai fini di una corretta ed obiettiva valutazione.

Il Responsabile del Settore, adottata la determina di approvazione della graduatoria definitiva, provvederà immediatamente a comunicare all'aggiudicatario il giorno e l'ora in cui verrà stipulato il relativo contratto a cura del Segretario Generale, con l'espresso avvertimento che la mancata sottoscrizione del contratto stesso, senza giustificato motivo, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e conseguentemente allo scorrimento della graduatoria.

7. CRITERI DI VALUTAZIONE DEI REQUISITI E FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA

Offerta economicamente più vantaggiosa.

L'aggiudicazione della gara avverrà all'offerta che conseguirà il maggior punteggio su un punteggio massimo attribuibile di **80 PUNTI**, così ripartito:

- **PROGETTO DI GESTIONE: max 50 PUNTI**
- **OFFERTA ECONOMICA: max 30 PUNTI**

PROGETTO DI GESTIONE - PUNTI ATTRIBIBILI MAX 50

I concorrenti dovranno presentare una relazione descrittiva non superiore a n. 6 pagine (formato A4), suddivisa in 2 paragrafi, corrispondenti alla suddivisione riportata nella sottostante tabella dei punteggi.

Il progetto di gestione sarà valutato in relazione:

- alla capacità produttiva, di beni e/o di servizi, ed occupazionale delle attività da svolgersi;
- alla pluralità delle funzioni che si intendono svolgere negli spazi valutata nel contesto produttivo comprensoriale.

I punteggi del Progetto di gestione saranno attribuiti con le modalità descritte dai seguenti paragrafi:

1° PARAGRAFO

Capacità produttiva, di beni e/o di servizi, ed occupazionale delle attività da svolgersi - Max 25 punti

1) Capacità di sviluppo delle potenzialità produttive e dei livelli occupazionali

Costituiscono elementi di valutazione il potenziamento delle attività preesistenti, l'avvio di nuove e concrete iniziative, l'assunzione di nuovo personale.

Nuova occupazione:

1 persona — 3 punti

2 persone — 5 punti

3 persone — 10 punti

2) Grado di interazione e complementarità con le altre attività produttive e di servizio presenti sul territorio

5 punti

3) Certificazione volontaria dei sistemi di gestione per la qualità

5 punti

4) Utilizzo di sistemi e/o impianti per l'efficientamento energetico che riguardino tutte le forme di energia utilizzate all'interno dell'attività

Attività che abbiano un alto valore ambientale dato da minima produzione di rifiuti - valore inferiore a quanto previsto dal regolamento di rifiuti urbani ed assimilati - e consumo di risorse in termini di energia e acqua certificati da attestazione relativa al ciclo produttivo.

5 punti

2° PARAGRAFO

Pluralità delle funzioni che si intendono svolgere negli spazi - Max 25 punti

1) Grado di originalità ed innovatività dell'attività da inserire e interazione e complementarità con le altre attività produttive del territorio

5 punti

2) Impresa giovanile

Titolare (o, nel caso di società, la maggioranza dei soci/amministratori) di età compresa tra i 18 e i 35 anni.

5 punti

3) Impresa femminile

Titolare (o, in caso di società, la maggioranza dei soci/amministratori) di sesso femminile.

5 punti

4) Sviluppo di nuova start-up, attiva da meno di 5 anni

5 punti

5) Sviluppo di nuova start-up, innovativa secondo i criteri di legge e iscritta all'apposita sezione della CCIAA <https://startup.registroimprese.it/isin/static/startup/index.html>

5 punti

OFFERTA ECONOMICA - PUNTI ATTRIBUIBILI MAX 30

Il massimo del punteggio verrà attribuito all'offerta economica più alta rispetto al canone a base d'asta, mentre agli altri valori verranno attribuiti punteggi con criterio di proporzionalità.

Il punteggio da attribuirsi in misura direttamente proporzionale verrà assegnato sulla base della seguente formula matematica:

$$PCi = (Ci \times 30) / Cmax$$

Dove:

PCi = punteggio per il canone annuo offerto dal singolo concorrente da determinare;

Ci = canone annuo offerto dal concorrente da valutare;

Cmax = canone annuo più alto offerto.

8. CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone annuo posto a base di gara è pari a:

- Euro 24,00 a mq per il 1° (primo) anno di concessione;
- Euro 30,00 a mq per il 2° (secondo) anno di concessione;
- Euro 36,00 a mq dal 3° (terzo) anno di concessione fino alla scadenza naturale del contratto.

Considerata la superficie del modulo pari a 125 mq, il canone annuo posto a base di gara corrisponde a:

- € 3.000,00 per il primo anno;
- € 3.750,00 per il secondo anno;
- € 4.500,00 dal terzo anno fino alla scadenza naturale del contratto.

L'offerta economica dovrà consistere in un'offerta in aumento rispetto al canone posto a base di gara.

Il suddetto canone è soggetto ad ogni scadenza contrattuale all'aggiornamento secondo il criterio assunto a base per la determinazione del canone iniziale, seguendo le variazioni intervenute nel periodo sugli elementi che lo compongono.

L'adeguamento ISTAT del canone sarà applicato ogni anno su richiesta del Responsabile del Servizio.

Il canone di concessione dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate, a mezzo di accredito su c/c (RID), oppure a mezzo di bonifico bancario o con versamento postale effettuato su conti intestati al Comune Concedente.

Al momento della redazione del contratto il concessionario dovrà indicare la modalità di pagamento scelta.

Nelle ipotesi di pagamento a mezzo di bonifico o di versamento in c/c postale, il concessionario dovrà trasmettere al Comune Concedente, entro il mese di effettuazione del versamento, la relativa ricevuta.

Nel caso di mancato pagamento alla scadenza del canone di concessione, il concessionario è tenuto a pagare, oltre la rata stessa, anche un'indennità di mora così calcolata:

- 5% della rata trimestrale per il primo mese di ritardo;
- 10% della rata trimestrale per il secondo mese di ritardo;
- 15% della rata trimestrale per il terzo mese di ritardo;
- 20% della rata trimestrale per il quarto mese di ritardo;
- 25% della rata trimestrale per il quinto mese di ritardo.

Ove il ritardo superi il quinto mese oltre la scadenza stabilita per il pagamento della rata trimestrale, il Comune procederà alla risoluzione della concessione per colpa ed in danno del concessionario.

In caso di revoca anticipata l'azione di recupero sarà limitata ai canoni relativi ai soli mesi di effettivo utilizzo.

Sono a carico del concessionario gli oneri accessori derivanti da canoni acqua, depurazione e di ogni altro onere anticipato dal concedente.

Il canone della concessione non comprende ogni altro onere che il concessionario sarà tenuto a pagare ad altri Enti (contributo per presa locazione ASI).

9. SOPRALLUOGHI

I sopralluoghi presso l'immobile potranno essere effettuati previo appuntamento con il Responsabile del Servizio Tecnico.

Non si darà luogo al rilascio di alcuna attestazione riguardante il sopralluogo.

10. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

I soggetti ammessi a partecipare alla presente procedura sono tenuti a presentare un plico secondo le modalità di seguito indicate.

Il plico, contenente la domanda di partecipazione e la documentazione richiesta, dovrà pervenire, pena l'esclusione, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 18.09.2026**, al seguente indirizzo:

Comune di Ceprano - Ufficio Protocollo (Piano Terra)

Corso della Repubblica n. 2

03024 Ceprano (FR)

Il plico dovrà essere:

- chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura;
- consegnato a mezzo raccomandata del servizio postale, a mano, oppure tramite agenzia di recapito autorizzata;
- recante all'esterno la denominazione dell'operatore economico mittente e la seguente dicitura:

"GARA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI N. 1 UNITÀ IMMOBILIARE DI MQ 125 RICOMPRESA NELL'EDIFICIO DENOMINATO 'POLO ARTIGIANALE ANDREA MARIO MACERONI', UBICATO IN CEPRANO, ZONA A.S.I., PER ATTIVITÀ NEL CAMPO INDUSTRIALE E/O ARTIGIANALE"

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non pervenga in tempo utile al Protocollo del Comune di Ceprano.

Tutta la documentazione, incluse la domanda di partecipazione e le dichiarazioni, dovrà essere redatta, o comunque tradotta, in lingua italiana e debitamente sottoscritta con firma leggibile dal soggetto abilitato:

- persona fisica;
- rappresentante legale o titolare, in caso di impresa singola;
- rappresentante legale dell'impresa capogruppo, in caso di ATI/consorzi già costituiti;
- rappresentanti legali di tutte le imprese, in caso di impegno a costituire un'ATI o un consorzio ordinario dopo l'aggiudicazione.

11. PRESENTAZIONE E DOCUMENTAZIONE OFFERTE

Il plico dovrà contenere **3 BUSTE**.

BUSTA N. 1 - con la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

Chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

a) Domanda di partecipazione

La domanda, munita di marca da bollo, debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l'esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello **ALLEGATO A**. L'eventuale omissione anche di una sola dichiarazione comporterà l'esclusione della domanda. La domanda di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica dovrà contenere l'indicazione del rappresentante legale del concorrente e l'idoneità dei suoi poteri alla sottoscrizione degli atti di gara.

Se procuratore o mandatario dovrà essere allegata la relativa procura ovvero mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica.

In ipotesi di ATI o Consorzi da costituirsi, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale di ciascun partecipante.

La dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali di ciascun partecipante ATI/Consorzi, costituiti e costituendi.

b) Copia fotostatica di un documento d'identità

Copia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore/i della domanda di partecipazione e della dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000.

c) Atto costitutivo dell'ATI o del Consorzio

Atto costitutivo dell'ATI o del Consorzio costituiti, ovvero, in caso di costituenda ATI o Consorzio ordinario di concorrenti, l'impegno, sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i componenti, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato nella domanda di partecipazione quale mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

- in caso di ATI costituita, dal soggetto mandatario con l'indicazione che il soggetto garantito è il raggruppamento;
- in caso di ATI costituenda, da uno dei soggetti raggruppati con l'indicazione che i soggetti garantiti sono tutti i soggetti raggruppati.

d) Dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio

Dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000.

In caso di ATI o di Consorzi - costituiti o costituendi - la dichiarazione sostitutiva della CCIAA dovrà essere presentata separatamente per ciascun componente, all'interno della medesima busta.

e) Patto d'integrità

Patto d'integrità debitamente sottoscritto per accettazione dal concorrente (persona fisica), dal rappresentante legale/mandatario, pena l'esclusione (**ALLEGATO B**).

In ipotesi di ATI o Consorzi da costituirsi, il patto d'integrità dovrà essere sottoscritto dal rappresentante legale di ciascun partecipante.

f) Dichiarazione dell'avvenuto sopralluogo dell'immobile

g) Deposito cauzionale

Deposito cauzionale pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta/00).

Il deposito dovrà essere costituito con versamento o bonifico da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale / Banca Popolare del Cassinate - Filiale Ceprano, Codice IBAN:

IT 44 C 05372 74370 000010523256

Dell'avvenuto deposito cauzionale dovrà essere prodotta ricevuta quietanzata, da allegare alla domanda di partecipazione.

Nei 30 giorni successivi all'aggiudicazione si darà luogo allo svincolo dei depositi cauzionali, con conseguente restituzione dell'intera cauzione ai concorrenti non aggiudicatari.

Il deposito cauzionale prestato da coloro che risulteranno aggiudicatari sarà invece incamerato in acconto della cauzione definitiva a garanzia degli adempimenti contrattuali.

BUSTA N. 2 - con la dicitura "PROGETTO DI GESTIONE"

Chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente il Progetto di gestione.

Il progetto di gestione dovrà riportare la sottoscrizione/firma del concorrente (persona fisica), del rappresentante legale dell'impresa singola o della mandataria, ovvero di tutti i legali rappresentanti delle Imprese Raggruppande e Consorziande.

Il progetto di gestione dovrà avere una lunghezza massima di n. 6 pagine formato A4, secondo quanto previsto al precedente articolo 7.

BUSTA N. 3 - con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA"

Chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente:

- offerta economica, redatta in lingua italiana, utilizzando il modello **ALLEGATO C**, in bollo, sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal concorrente (persona fisica), dal rappresentante legale dell'impresa singola o della mandataria, ovvero da tutti i legali rappresentanti delle Imprese Raggruppande e Consorziande;
- copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore o di ogni firmatario.

Il canone annuo posto a base di gara è pari a:

- Euro 24,00 a mq per il 1° anno;
- Euro 30,00 a mq per il 2° anno;
- Euro 36,00 a mq dal 3° anno fino alla scadenza naturale del contratto.

L'offerta economica dovrà essere formulata in aumento rispetto al canone posto a base di gara.

SARANNO QUINDI ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO RISPETTO ALLA BASE DI GARA.

È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

Saranno escluse le offerte economiche che non verranno inserite nella busta sigillata sopra descritta (Busta n. 3).

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere si considererà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

12. MODALITÀ DI GARA E AGGIUDICAZIONE

Nella prima seduta pubblica che avrà luogo presso la sede comunale, Corso della Repubblica n. 2, 2° piano - Settore Tecnico, la Commissione di Gara, nominata con apposita Determinazione Dirigenziale, procederà all'apertura dei plichi presentati dai concorrenti ed alla verifica dei requisiti per l'ammissione alla gara dei partecipanti (Busta n. 1).

Il giorno e l'ora da stabilire per la prima seduta verranno pubblicizzati sul sito internet dell'Ente.

Si verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente bando di gara e si procederà all'esclusione di quelle non conformi.

La Commissione Giudicatrice, appositamente nominata, esaminerà, nel corso di seduta non pubblica, il contenuto del **PROGETTO DI GESTIONE** (Busta n. 2) ed assegnerà ai singoli concorrenti il punteggio previsto nel presente bando.

Nel giorno e nell'ora che verranno comunicati ai concorrenti ammessi, in seduta pubblica, la Commissione di Gara renderà noti i punteggi assegnati ai **PROGETTI DI GESTIONE**, assegnerà i punteggi per l'**OFFERTA ECONOMICA** (Busta n. 3) e stilerà la graduatoria.

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato. A seguire per scorrimento di graduatoria.

Potrà procedersi all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di parità di punteggio si darà priorità come segue:

1. all'impresa che ha totalizzato un punteggio più alto per il Progetto di gestione;
2. all'impresa con più dipendenti alla data di presentazione della domanda;
3. all'impresa che per prima ha fatto richiesta, facendo riferimento al numero di protocollo di presentazione della domanda.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Dopo l'aggiudicazione provvisoria l'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli sui requisiti morali e professionali dell'Aggiudicatario, di cui alla Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di Notorietà ex DPR 445/2000.

Espletati tali controlli si procederà all'aggiudicazione definitiva.

L'Amministrazione Comunale si riserva, comunque, la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione della concessione in oggetto o di revocare il presente avviso,

senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

13. PRINCIPALI ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario si impegna:

- ad acquisire tutte le licenze artigianali e/o industriali previste dalle normative vigenti, presso gli uffici competenti;
- ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso dell'immobile e nel rispetto della natura e qualità del medesimo, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e la fruizione del bene concesso in uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 106, comma 2-bis del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- a pagare il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, in rate trimestrali anticipate;
- a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dell'immobile, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;
- a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al Progetto di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- a pagare le spese condominiali a seguito di apposita determinazione dell'Amministratore all'uopo nominato;
- a realizzare, a propria cura e spese, tutti gli interventi che risultino necessari per lo svolgimento dell'attività indicata nel progetto di gestione, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo. Nell'ipotesi di interventi di ripristino e/o restauro, il concessionario assumerà a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto da parte delle competenti Autorità preposte nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi, restando in ogni caso inibita al concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività di gestione se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni. Il concessionario sarà tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Ceprano la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, ma non esaustivo:
 1. tutte le certificazioni di conformità impiantistiche previste dalla normativa di settore;
 2. le schede e la documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati ed alle lavorazioni eseguite;
 3. la predisposizione dell'aggiornamento della scheda catastale;
 4. le certificazioni di collaudo statico nel caso di interventi sull'immobile.

- il concessionario non potrà avanzare pretese di qualunque tipo per interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e adeguamento tecnico che si rendessero necessari nel corso della durata del rapporto contrattuale, interventi che permangono interamente a cura e spese del locatario, e rinuncia ad ogni richiesta di rimborso o indennizzo per le opere effettuate e al relativo incremento di valore attribuito ai beni, anche in caso di scadenza del contratto.

14. CLAUSOLE DI DECADENZA CONTRATTUALE

Nella convenzione/contratto accessiva alla concessione sarà prevista la decadenza della concessione qualora:

- il contraente sia debitore moroso nei confronti del Concedente per corrispettivi e/o oneri accessori maturati, o per qualunque altra causa;
- il contraente sub conceda in tutto o in parte gli spazi o comunque li ceda ad altri, anche gratuitamente;
- il concessionario non destini l'immobile alla realizzazione del Progetto di Gestione presentato in sede di gara;
- il concessionario non acquisisca il parere favorevole degli enti preposti per la realizzazione degli interventi funzionali all'attività da insediare.

15. GARANZIE - DEPOSITO CAUZIONALE E POLIZZA FIDEIUSSORIA

A garanzia degli obblighi assunti con la stipula della convenzione il concessionario si impegna a costituire un deposito cauzionale infruttifero, pari ad una trimestralità del canone concessorio. Detto deposito verrà restituito alla scadenza della concessione, previa riconsegna dell'immobile. Sarà, invece, incamerato dal Concedente, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Concessionario, nonostante la preventiva diffida ad adempiere del Concedente, si renda inadempiente anche ad uno solo degli obblighi del contratto, salvo, in ogni caso, l'obbligo della immediata ricostituzione, pena la decadenza della concessione.

Il canone concessorio, a partire dallo scadere della terza annualità, sarà adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Inoltre l'assegnatario consegnerà una polizza fideiussoria rilasciata in favore del Comune/Concedente dall'Istituto bancario/Assicurazione pari all'importo del canone annuale per l'intera durata del contratto (10 anni), obbligandosi a rinnovare la polizza sino all'avvenuto rilascio dei locali.

Inoltre, per l'immobile oggetto di assegnazione, è prevista la sottoscrizione di una polizza assicurativa a carico del Concessionario contro i rischi da incendio, atti vandalici e per consentire al Comune, nel caso di interruzione del rapporto per qualsiasi motivo, il ripristino dell'immobile e dei luoghi danneggiati, giusta valutazione fornita dal perito incaricato dall'Amministrazione.

16. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi della normativa europea sulla Privacy (GDPR 25/05/2016).

Si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della procedura ad evidenza pubblica oggetto del presente bando.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni e autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria.

Il titolare del trattamento è il Comune di Ceprano, il responsabile del trattamento è l'Arch. Aurelio Orlando TUCCI.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dalla normativa vigente, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici. Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

17. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Aurelio Orlando TUCCI.

La documentazione del presente bando può essere reperita sul sito internet www.comunediceprano.it ed è in visione presso il Comune di Ceprano - Settore Tecnico, Corso della Repubblica n. 2 - 03024 CEPRANO, II piano, stanza n 19.

Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le norme del Regolamento comunale vigente approvato con Delibera Consiliare n. 15 del 13.04.2021 e il Regio Decreto 24.05.1924 e successive modificazioni ed integrazioni, il Codice Civile e le normative vigenti.

Il presente bando verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Ceprano e all'Albo Pretorio. Con le stesse modalità saranno pubblicati l'esito di assegnazione ed eventuali rettifiche.

Il Responsabile del Settore Tecnico
Arch. Aurelio Orlando TUCCI

