

BANDO PER L’AFFIDAMENTO DEGLI IMMOBILI “QUERCIOLA-PIANO TERRA” E “QUERCIOLA-SEMINTERRATO” A SOGGETTI DEL TERZO SETTORE AI SENSI DELL’ART. 71 C. 3 DEL D. LGS 117/2017.

PREMESSO CHE:

Il Comune di Castelnuovo Magra è proprietario di un immobile, affacciato sulla Piazza Matteotti (Piazza della Querciola) nel Centro Storico, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Magra, foglio 5 particella 234, denominato “Ex Palazzo comunale di Piazza Querciola” e che questo rientra nel patrimonio disponibile dell’Ente, non essendo utilizzato per fini istituzionali.

Il fabbricato sito in Piazza Querciola/ Via Dante, risulta essere assoggettato alla seguente disciplina:

- P.U.C.
 - Ambiti di conservazione in area urbanizzata – Centro Storico di Castelnuovo Magra (art. 5 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC)
 - Fabbricato A3 – Edifici di valore storico architettonico e/o documentario
- Disciplina Paesistica di Livello Puntuale del PUC:
 - NI-CE (N) Nucleo insediato (Castelnuovo Magra) in regime di conservazione (art. 7 della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale)
 - CE: Perimetro regime di conservazione del livello locale
- Vincoli:
 - Vincolo sismico ai sensi della Legge 02.02.74 n° 64 e D.M. 27.07.82
 - Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) del D. Lgs. n° 42 del 22.01.2004 – Centri e nuclei storici
 - Complesso paesistico del Colle di cui al D.M. 24.04.85 e ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n° 42 del 22.01.2004.

Una parte di detto immobile, denominata “QUERCIOLA-SEMINTERRATO”, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Magra, foglio 5 particella 234 sub 1, è stata chiusa a seguito di un incendio sviluppatosi nell’anno 2020 che ha danneggiato parte del locale;

Altra parte di detto immobile, denominata “QUERCIOLA-PIANO TERRA”, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Magra, foglio 5 particella 234 sub 2, è affidata in comodato gratuito all’Associazione “ARCI CASTELNUOVO MAGRA APS”;

Con D.G.C.n.115 del 31-12-2024 è stato dato indirizzo di attivare un unico procedimento di affidamento a soggetto del terzo settore dell’immobile “QUERCIOLA-PIANO TERRA”, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Magra, foglio 5 particella 234 sub 2, per il tempo necessario ad effettuare gli interventi di manutenzione dell’immobile “QUERCIOLA-SEMINTERRATO”, e poi di questo immobile con l’onere della realizzazione delle relative opere di manutenzione ordinaria e dello svolgimento di attività che ne consentano il mantenimento come luogo di aggregazione socio-culturale (attività ricreative per l’infanzia, attività per la popolazione anziana, iniziative per i giovani, gestione di servizio di bar/ristoro,...).

Con la D.G.C. n. 63 del 27/08/2025 è stato approvato in linea tecnica lo “STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA DELL'INTERVENTO “LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE DENOMINATO “EX PALAZZO COMUNALE QUERCIOLA”, SITO IN PIAZZA MATTEOTTI SNC – INTERVENTI SU PARTE DELLE FACCIATE E SUI LOCALI DEL PIANO SEMINTERRATO”.

Rilevato che le opere da realizzare al fine di rendere funzionale l'immobile “QUERCIOLA-SEMINTERRATO” consistono in:

- opere di straordinaria manutenzione, volte ad ottenere un immobile a norma dal punto di vista impiantistico e del superamento barriere architettoniche, quali: impianto elettrico, idrico, manutenzione infissi esterni;
- opere di ordinaria manutenzione, relative a una rifinitura generale comprendente pitturazione e pavimentazione locali, impianto climatizzazione, rivestimento cucina e bagni (compresi i sanitari), infissi interni, arredi, corpi illuminanti.

Con la D.G.C.n.98 del 20/11/2025 l'Amministrazione ha fornito indirizzi per l'attivazione della presente procedura di affidamento.

Ritenuto di avviare il procedimento per l'affidamento a soggetto del terzo settore della gestione dell'immobile “QUERCIOLA-PIANO TERRA”, comprensivo dello svolgimento di attività che ne consentano il mantenimento come luogo di aggregazione socio-culturale (attività ricreative per l'infanzia, attività per la popolazione anziana e per i giovani, gestione di servizio di bar/ristoro,..) con lo spostamento successivo dell'attività, una volta effettuati gli interventi di manutenzione dei locali, presso l'immobile “QUERCIOLA-SEMINTERRATO”.

Visto l'art. 71, comma 3, del D.Lgs. n. 117/2017 che recita: “I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, degli Enti locali e degli altri enti pubblici, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico -finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni”.

La predetta disposizione introduce una nuova tipologia di concessione c.d. a canone agevolato che ha ad oggetto esclusivamente i beni del patrimonio storico-artistico, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, avente quale precipuo scopo quello di assicurarne la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore realizzazione.

Alla procedura in oggetto non si applica il D.Lgs. n.36/2023, salvo che per le disposizioni espressamente richiamate.

Vista e richiamata la Determinazione del Responsabile Settore Lavori Pubblici Ambiente n. 619 del 21/11/2025 con la quale è stato approvato il presente Bando Pubblico.

SI RENDE NOTO CHE

È indetta procedura pubblica, ai sensi del richiamato l'art. 71, comma 3, del D.Lgs. n. 117/2017, per l'affidamento in concessione d'uso, per la durata di anni 9 (nove), dei seguenti immobili:

- **Parte di immobile**, denominata **“QUERCIOLA-PIANO TERRA”**, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Magra, foglio 5 particella 234 sub 2, per il tempo necessario alla realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria e ordinaria dell'immobile **“QUERCIOLA-SEMINTERRATO”**;
- **Parte di immobile**, denominata **“QUERCIOLA-SEMINTERRATO”**, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Magra, foglio 5 particella 234 sub 1, con l'onere della realizzazione delle relative opere di manutenzione ordinaria e dello svolgimento di attività che ne consentano il mantenimento come luogo di aggregazione socio-culturale (attività ricreative per l'infanzia, attività per la popolazione anziana, iniziative per i giovani, gestione di servizio di bar/ristoro).

ART. 1 - DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

Le attività sono quelle indicate all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017. Gli interventi e le attività che gli ETS potranno svolgere sono:

- interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004;
- organizzazione e gestione di attività culturali di interesse sociale;
- organizzazione e gestione di attività artistiche di interesse sociale;
- organizzazione e gestione di attività ricreative di interesse sociale;

- organizzazione e gestione di attività editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato;
- organizzazione e gestione di attività di interesse generale;
- organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.

Si considerano di interesse generale, se svolte in conformità alle norme particolari che ne disciplinano l'esercizio, le attività aventi ad oggetto le azioni, gli interventi e le prestazioni elencati all'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 117/2017.

Ai sensi dell'art. 71 c. 3 del D.Lgs. n. 117/2017, gli immobili nei quali il soggetto assegnatario svolgerà attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 e simili, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.

ART. 2 - SOGGETTI AMMESSI

Ai sensi dell'art. 71, comma 3, del D.Lgs. n. 117/2017, possono partecipare alla procedura gli Enti del Terzo Settore che svolgono esclusivamente una o più delle attività di cui all'art. 5, comma 1, lett. f), i), k) o z) del richiamato decreto e, di seguito, indicate:

f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;

i) organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale di cui al medesimo articolo 5;

k) organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;

z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.

Il possesso del predetto requisito deve essere dichiarato nella documentazione amministrativa da presentare.

Possono presentare domanda di partecipazione raggruppamenti temporanei (costituiti/costituendi) di soggetti di cui sopra, mediante la documentazione infra specificata.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo di concorrenti, ovvero di partecipare anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla procedura medesima in raggruppamento di concorrenti.

a) Cause di Esclusione

Il richiedente non deve incorrere nelle seguenti cause di esclusione:

- che nei propri confronti non sia stata emessa sentenza di condanna anche non definitiva o emesso decreto penale di condanna, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per i reati indicati al primo

comma alle lettere da a) a g) dell'art.80 del Codice dei Contratti vigente;

- che, ai sensi degli artt. 94,95,96, 97, 98 del D. Lgs 36/2023 non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto;
- che l'ente/associazione rappresentato non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo;
- che non sussistano situazioni di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 16 DEL d. LGS 36/2023;
- di non essere stato soggetto alla sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 o ad altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- di non avere contenziosi in corso con l'Amministrazione Comunale;
- che non sussistano situazioni di morosità nei confronti del Comune di Castelnuovo Magra, anche risultanti da rapporti con l'agente riscossore del Comune stesso;
- di non occupare né avere occupato abusivamente alcun immobile comunale.

ART. 3 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Le istanze di partecipazione, redatte in lingua italiana, dovranno pervenire in busta chiusa, recante all'esterno il nominativo del mittente e la dicitura: **“Contiene DOMANDA per la concessione degli immobili “QUERCIOLA-PIANO TERRA” e “QUERCIOLA-SEMINTERRATO”**, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11/12/2025** a mezzo posta o mediante agenzia di recapito autorizzata o consegnate a mano nei giorni lavorativi dalle ore 9.00 alle ore 12.00 (dal lunedì al sabato) **presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Castelnuovo Magra – presso la sede della Polizia Locale– Centro Commerciale “La Miniera” - Moliciara.**

Il plico di cui al precedente punto dovrà contenere la seguente documentazione:

1. Istanza di concessione contenente la dichiarazione sostitutiva di certificazione, accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante;
2. Statuto e atto costitutivo del soggetto richiedente;
3. Ultimo bilancio o rendiconto approvato del soggetto richiedente;
4. Attestazione di avvenuto sopralluogo sottoscritta dal rappresentante legale del soggetto richiedente e dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici o suo delegato;
5. Proposta progettuale compilata;
6. Informativa Trattamento dei Dati personali firmato.

- in caso di Raggruppamenti Temporanei o Consorzi costituiti: dovrà essere prodotto l'atto

costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;

- in caso di Raggruppamenti Temporanei o Consorzi costituenti: dovrà essere prodotta una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti.

1. Istanza e dichiarazione sostitutiva di certificazione

L'istanza di Concessione dovrà essere compilata utilizzando **modello allegato** al presente Bando (**All. n. 3**) in lingua italiana dal/dalla legale rappresentante e non dovrà essere sottoposta a condizioni. L'istanza dovrà essere sottoscritta e contenere tutte le dichiarazioni indicate, senza l'apposizione in essa di alcuna condizione.

La dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà essere rilasciata ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche.

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

In caso di partecipazione congiunta, dovranno essere fornite tutte le informazioni per ogni singolo/a concorrente e la dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà riferirsi ed essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e che resteranno solidalmente obbligati.

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

All'istanza di concessione dovranno essere allegati i seguenti documenti:

2. Statuto e atto costitutivo del soggetto richiedente.

In caso di RTI dovrà essere trasmesso lo Statuto e atto costitutivo di ogni componente RTI.

3. Ultimo bilancio o rendiconto approvato del soggetto richiedente.

In caso di RTI dovrà essere trasmesso Statuto e atto costitutivo di ogni componente RTI.

4. Proposta progettuale

La proposta progettuale, in busta chiusa, non dovrà superare le 10 pagine, dovrà essere redatta sulla falsariga del modello allegato al presente Bando (All. 4_MODELLO PROPOSTA PROGETTUALE) e dovrà contenere tutte le informazioni che costituiranno oggetto di valutazione secondo le seguenti sottosezioni:

SEZIONE A – DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE - ELEMENTI SOGGETTI A VALUTAZIONE QUALITATIVA:

A) 1 - ARTICOLAZIONE DEL PROGETTO - DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' E DELLE INIZIATIVE PROPOSTE;

- A) 2 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE;
- A) 3 - MODALITA' DI FRUIZIONE E INTENSITA' DI UTILIZZO DEL BENE;
- A) 4 - ELEMENTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E SOCIALE;
- A) 5 - ESPERIENZE NEL SETTORE.

SEZIONE B. MIGLIORIE (facoltativa) ELEMENTI SOGGETTI A VALUTAZIONE QUANTITATIVA

- B) 1 - ULTERIORI GIORNI DI APERTURA E FRUIZIONE DEL BENE OLTRE A QUELLI PREVISTI DALL'ART. 4 COMMA D DEL BANDO.
- B) 2 - EVENTUALI ULTERIORI INVESTIMENTI PROPOSTI PER LA FUNZIONALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE OLTRE A QUELLI PREVISTI DALL'ART. 5 COMMA C DEL BANDO.

5. Documento Informativa sul Trattamento dei Dati personali firmato.

6. Attestazione di avvenuto sopralluogo

Attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici o da Funzionario delegato previa esecuzione di un sopralluogo da effettuarsi **entro il giorno 09/12/2025**, secondo i tempi e le modalità da concordare con l'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Castelnuovo Magra. A tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, dovrà trasmettere all'Ufficio lavori Pubblici, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "Attestato di sopralluogo", di cui l'ufficio Lavori Pubblici conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla procedura, unitamente agli altri documenti richiesti. La richiesta di sopralluogo dovrà essere trasmessa al seguente indirizzo di posta elettronica: lavoripubblici@comune.castelnuovomagra.sp.it.

ART. 4 - VALUTAZIONE DELLE ISTANZE PERVENUTE

Le domande di concessione che perverranno costituiranno oggetto di istruttoria da parte della Commissione Giudicatrice, che verrà nominata con successivo atto amministrativo.

Per la valutazione delle istanze di concessione verrà utilizzato l'All. 5 CRITERI DI VALUTAZIONE E ATTRIBUZIONE PUNTEGGI allegato al presente Bando.

Alla proposta progettuale potranno essere assegnati massimo 100 punti di cui:

- **N. 80 punti massimi relativamente alla Sezione A)**, sulla base di quanto indicato nelle diverse Sottosezioni, di seguito indicate e meglio descritte nell'All. 5. Tale punteggio sarà assegnato sulla base di Elementi Qualitativi, secondo i criteri esplicitati per ogni Sottosezione.

Se una sottosezione non viene compilata non sarà assegnato il relativo punteggio.

- **N. 20 punti massimi relativamente alla Sezione B) (facoltativa)** sulla base di quanto indicato nelle diverse Sottosezioni, di seguito indicate e meglio descritte nell'All. 5. Tale punteggio sarà assegnato sulla base di Elementi Quantitativi.

SEZIONE A – DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE - ELEMENTI SOGGETTI A VALUTAZIONE QUALITATIVA – MAX 80 PUNTI

A) 1 - ARTICOLAZIONE DEL PROGETTO - DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' E DELLE INIZIATIVE PROPOSTE – MAX 50 PUNTI

A) 2 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE - MAX 8 PUNTI

A) 3 - MODALITA' DI FRUIZIONE E INTENSITA' DI UTILIZZO DEL BENE – MAX 8 PUNTI

A) 4 - ELEMENTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E SOCIALE - MAX 10 PUNTI

A) 5 - ESPERIENZE NEL SETTORE – MAX 4 PUNTI

SEZIONE B – (facoltativa) ELEMENTI SOGGETTI A VALUTAZIONE QUANTITATIVA – MAX 20 PUNTI

B)1- ULTERIORI GIORNI DI APERTURA E FRUIZIONE DEL BENE OLTRE A QUELLI PREVISTI DALL'ART. 4 COMMA D) DEL BANDO

Per ogni ulteriore giorno di apertura n 1 punto **fino a un massimo di punti 10.**

B)2 -EVENTUALI ULTERIORI INVESTIMENTI PROPOSTI PER LA FUNZIONALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE OLTRE A QUELLI PREVISTI DALL'ART. 3 COMMA C DEL BANDO.

per ogni 1.000,00 euro di investimento proposto nei primi 5 anni di gestione n. 2

per ogni 1.000,00 euro di investimento proposto oltre i primi 5 anni di gestione n. 1 punto

fino a un massimo complessivo di punti 10.

(gli investimenti proposti dovranno essere effettivamente realizzabili, conformi alle diverse normative, e dovrà essere indicata la copertura della spesa)

Dovranno essere indicati:

- Descrizione degli investimenti;
- Cronoprogramma di realizzazione;
- Spesa;
- copertura della spesa.

Dagli investimenti proposti è esclusa la manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti di cui all'ART. 5 comma c) del presente Bando.

La proposta progettuale, per essere valutata, deve ottenere almeno n. 60 punti.

Se necessario, per il perfezionamento dell'istruttoria l'Amministrazione si riserva di richiedere precisazioni e/o ulteriore documentazione integrativa oltre a quella già presentata.

ART. 5 - DISCIPLINA DELL'UTILIZZO DELL' IMMOBILE

Le condizioni specifiche che regolano la concessione dell'immobile sono indicate nel presente **Avviso e nello Schema di Convenzione (All._n.7_Schema_di_contratto_di_concessione).**

a) Durata

La durata della concessione è fissata **in anni 9 (nove)** a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto.

Non è ammessa alcuna forma di rinnovo tacito. La concessione potrà essere rinnovata a seguito di istanza del concessionario previa verifica dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento a quelli relativi alla conformità delle attività svolte con quanto previsto nel provvedimento di assegnazione, del rispetto degli oneri di manutenzione dei locali, della corresponsione del canone e delle spese per utenze.

b) Canone

Il canone di mercato, stabilito sulla base delle risultanze dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate **in 500,00 euro mensili, viene compensato con l'obbligo di esecuzione delle opere di cui al successivo punto c).**

c) Obbligo di esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto.

L'immobile sarà assegnato a conclusione dell'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria che verranno effettuate da parte dell'Ente, restando a carico del Concessionario le opere di manutenzione ordinaria necessarie per rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto, previste obbligatoriamente dal presente bando, come di seguito indicate e meglio descritte negli elaborati allegati al presente Bando (All._2):

- **pitturazione e pavimentazione locali,**
- **impianto climatizzazione,**
- **rivestimento cucina e bagni (compresi i sanitari),**
- **infissi interni, arredi, corpi illuminanti.**

L'esecuzione di tali opere viene quantificata in 41.700,00 euro, oltre IVA, per complessivi 50.874,00 euro.

Preso atto che è in corso procedura con la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Genova e la Provincia della Spezia ai sensi del D. Lgs. N.42 del 22.01.2004 e pertanto gli importi delle opere potrebbero essere eventualmente soggetti a variazioni.

Le opere potranno essere eseguite in economia, fermo restando la disciplina urbanistica vigente e fatto salvo l'autorizzazione e le eventuali prescrizioni da parte della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Genova e la Provincia della Spezia ai sensi del D. Lgs. n° 42 del 22.01.2004. Spetteranno al Concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'assegnazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. Non saranno dovuti dal Comune rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta per il caso di addizioni, migliorie, nuove opere realizzate.

Il concessionario dovrà eseguire i lavori a seguito della conclusione degli interventi di manutenzione straordinaria da parte del Comune e opererà sotto la supervisione del personale dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Castelnuovo Magra. Il concessionario dovrà concludere i lavori di sua competenza in data utile da permettere il trasferimento delle attività presso i locali entro il termine del **30 maggio 2027.**

d) Organizzazione del servizio

Il Concessionario dovrà progettare e organizzare le attività secondo le indicazioni del presente Bando, nel contratto di Concessione e secondo quanto indicato nella proposta progettuale presentata.

Il concessionario dovrà garantire, nello specifico, i seguenti servizi prioritari:

- Apertura alla cittadinanza per una media di 60 ore alla settimana per almeno 330 giorni all'anno (salvo deroghe motivate e concordate con l'Amministrazione), con possibilità di articolare gli orari di apertura stagionalmente e secondo il calendario proposto nel progetto di gestione, fermo restando eventuali giorni di apertura aggiuntivi offerti nella proposta progettuale;
- Gestione di servizio di bar/ristoro;
- Apertura, utilizzo pubblico, pulizia e manutenzione dei bagni posti all'interno dell'immobile "QUERCIOLA-PIANO TERRA" nei periodi di svolgimento di attività presso la Torre del Castello dei Vescovi di Luni e in occasione di eventi/manifestazioni pubbliche organizzate nel Centro Storico;
- Organizzazione interna funzionale e strutturale tale da garantire la massima fruizione dei servizi e delle iniziative offerte alla cittadinanza e ai visitatori del Centro Storico;
- Collaborazione con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di iniziative all'interno degli spazi e nel Centro Storico;
- Disponibilità dei locali per riunioni, incontri ecc organizzati dall'Amministrazione Comunale, dal Comitato di Frazione e dalle Associazioni presenti nel territorio;
- Custodia delle chiavi dei locali per tutta la durata dell'affidamento;
- Pulizie e manutenzione delle aree interne ed esterne.

e) Spese

Sono poste a carico del concessionario seguenti spese:

- spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e raffrescamento, gas e telefono - oltre alle imposte dovute (ad es. TARI). I contratti di utenza devono essere direttamente intestati e prodotti in copia all'Amministrazione Comunale entro il termine di 60 giorni dalla stipula del contratto di Concessione;
- spese per la manutenzione ordinaria degli impianti e dell'immobile che si renderanno necessarie nel corso della concessione;
- spese per il controllo degli impianti.

Sono a carico del concessionario le spese relative alla stipulazione del contratto di concessione in uso (imposta di registro e imposta di bollo ove non esente).

f) Assicurazioni.

Il Concessionario ai fini della sottoscrizione del contratto dovrà stipulare polizza assicurativa a copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi o beni di terzi (RCT) e RCO. La copertura assicurativa dovrà perdurare per tutta la durata del contratto e comunque sussistere anche dopo la scadenza in caso di legittima permanenza dell'associazione nei locali.

g) Obbligo di destinazione del bene concesso.

Il bene assegnato dovrà essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione delle attività di cui al presente Bando e alla proposta progettuale.

h) Garanzie.

A garanzia della regolare esecuzione delle opere e dell'adempimento degli obblighi nascenti dalla concessione il Concessionario dovrà prestare Garanzia Definitiva ai sensi dell'art. 53, comma 4, del Decreto Legislativo 36/2023, per il valore di **2.085,00 (duemilaottantacinque/00) euro.**

Il Comune resta fin d'ora autorizzato a trattenere definitivamente l'importo della garanzia quale risarcimento per eventuali danni riscontrati nei locali e per eventuali debiti o inadempimenti del Concessionario, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto del Comune.

i) Sicurezza sui luoghi di lavoro

Il Concessionario, nell'esercizio dell'attività presso i locali, qualora si avvalga di personale, è esclusivo responsabile dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di prevenzione, protezione, sicurezza, salute e igiene del lavoro, contenute nel D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni e integrazioni manlevando il Comune da eventi dannosi che possano derivare.

j) Divieto di cessione a terzi

Non è consentita assegnazione o mantenimento della disponibilità del bene disgiunta dalla realizzazione della proposta progettuale per la quale lo stesso è stato assegnato.

È fatto espresso divieto di cedere il contratto ad altri soggetti, sotto qualsiasi forma o a mezzo di qualsivoglia strumento giuridico. È ammessa la sub-concessione totale o parziale del bene esclusivamente a seguito dell'autorizzazione espressa del Comune.

La riscontrata destinazione ad altri soggetti comporta l'immediata revoca dell'assegnazione.

k) Obbligo di relazione

Il Concessionario, **entro il 31 marzo di ogni anno**, dovrà trasmettere una relazione circa l'attività svolta e gli interventi manutentivi effettuati nell'anno precedente, oltre che un rendiconto dettagliato delle entrate e delle spese sostenute per la gestione dell'immobile.

ART. 6 - INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Responsabile del procedimento è l'Architetto Alessandro Accardo – Responsabile del Settore Lavori Pubblici – Ambiente – Patrimonio del Comune di Castelnuovo Magra.

Il Comune di Castelnuovo Magra, in ogni caso, **si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione dell'immobile qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione alle finalità di interesse pubblico sottese alla concessione di cui al presente avviso e di procedere ad un nuovo esperimento nei modi che riterrà più opportuni.**

È possibile richiedere informazioni sulla procedura attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica: lavoripubblici@comune.castelnuovomagra.sp.it.

Il presente Bando (comprensivo di tutti gli allegati) e ulteriori informazioni, nonché gli esiti della procedura, verranno pubblicati sul sito internet istituzionale del Comune di Castelnuovo Magra (www.comune.castelnuovomagra.sp.it).

Copia cartacea dell'Avviso con i relativi allegati è disponibile, inoltre, presso l'Ufficio Lavori Pubblici.

Dal giorno della scadenza fissata per la presentazione delle offerte di cui all'Art. 1 del presente Bando decorrerà il termine per eventuali ricorsi ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n.104. Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza di partecipazione recapiti di posta elettronica certificata (PEC) e ordinaria (e-mail).

Per eventuali chiarimenti circa le modalità di partecipazione alla procedura potrà essere inoltrata mail al seguente indirizzo e-mail : lavoripubblici@comune.castelnuovomagra.sp.it e potrà essere contattato l'Ufficio ai numeri: 0187/693836 – 831- 849 – 829.

Allegati:

1. Computo metrico estimativo relativo alle opere che dovranno essere realizzate;
2. All. 3_ Istanza di concessione con dichiarazione sostitutiva di certificazione;
3. All. 4_ Modello per la redazione della Proposta progettuale;
4. All. 5_ Criteri di valutazione e attribuzione punteggi;
5. All 6 _Trattamento dei dati personali da restituire firmato;
6. All.7_ Attestazione di avvenuto sopralluogo.