



**COMUNE DI TIVOLI**  
**Città Metropolitana di Roma Capitale**  
Piazza del Governo, 1  
00019 TIVOLI (RM)  
Settore VII servizio Patrimonio

**“AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D’USO DI UN EDIFICIO DESTINATO A SERVIZI EDUCATIVI DI SCUOLA INFANZIA E PRIMARIA NEL COMUNE DI TIVOLI UBICATO IN VIA CAMPITELLI N.5 DENOMINATO “EX ASILO NIDO TADDEI”.**

**IL DIRIGENTE**

**Premesso che:**

- il Comune sul territorio comunale Via Campitelli n. 5 possiede un edificio pubblico denominato “ex asilo nido Taddei” con vincolo di destinazione a Scuola primaria e d’infanzia con la finalità di perseguire l’interesse generale della comunità del Comune di Tivoli al mantenimento nell’area la gestione del servizio educativo ai sensi dell’art.1 c. punto a) della Legge 08.11.1991 nr. 381;
- è intendimento dell’amministrazione garantire la gestione dell’immobile e il mantenimento del di scuola d’infanzia e primaria servizio attraverso Enti del Terzo Settore con oneri a carico del Concessionario per la manutenzione ordinaria dell’edificio, l’adeguamento alle misure di sicurezza ed in presenza di adeguate condizioni anche gli interventi strutturali finanziati con fondi pubblici o privati;
- la continuazione del servizio educativo d’interesse pubblico soddisfa una richiesta di famiglie residente nel centro storico di Tivoli tenuto conto dell’assenza di analoghe strutture nelle medesime aree evitando disagi in caso di soluzioni alternative dislocate in diversi e articolati punti del territorio;

- graveranno a carico del concessionario dell'edificio gli oneri della realizzazione di interventi di adeguamento alle misure di sicurezza, fornitura, manutenzione ordinaria dell'edificio tenuto conto delle finalità scolastiche giusta Legge n.23/1996.
- sarà onere del concessionario attivarsi per le finalità di cui al d.lgs. 65/2017 (art. 3, co. 4-8) che ha stabilito che dal 2018 sono ammessi nella programmazione unica triennale nazionale anche gli interventi di ristrutturazione, miglioramento, messa in sicurezza, efficientamento energetico e riqualificazione di immobili di proprietà pubblica da destinare ai Poli per l'infanzia per l'accoglienza, in un unico plesso o in edifici vicini, di più strutture di educazione e di istruzione per bambini fino a 6 anni;
- con deliberazione della Giunta Comunale n.125 del 23/06/2023 con la quale sono stati forniti indirizzi sull'immobile di proprietà comunale in Via Campitelli n.5 (ex opera Pia Taddei), in particolare:
  - a) autorizzare, nelle more dello svolgimento delle procedure amministrative per la concessione d'uso dell'immobile da espletarsi, non oltre il 31/12/2023, mediante procedura aperta previa pubblicazione del relativo bando/avviso pubblico

**Atteso che:**

- il presente avviso è finalizzato ad accertare altresì l'eventuale esistenza di un interesse all'espletamento di servizi educativi d'infanzia e primaria nel territorio comunale in rapporto all'entità dell'utenza servita e l'entità delle risorse umane impiegate;
- le concessioni di beni pubblici rientrano nella categoria dei contratti attivi e, in base all'art. 13 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023), non sono soggetti alle stesse regole degli altri contratti pubblici. Tuttavia, sono ancora soggetti ai principi generali dell'economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, in accordo alla sentenza del TAR Lombardia, Milano, sez. I, sent. 24 dicembre 2020, n. 2595;
- la concessione di beni pubblici è esclusa dalla tracciabilità dei flussi finanziari e quindi dall'acquisizione del CIG;
- il concessionario assume a proprio carico tutti gli oneri di gestione ordinaria e adeguamento alle misure di sicurezza;
- l'importo stimato dell'affidamento comporta il pagamento di un canone mensile stimato in ragione di € 2.569,72 oltre IVA se dovuta per legge, secondo l'art.28 comma 9 del

regolamento approvato con delibera di Consiglio comunale nr. 43 del 23.10.2020 e modificato con delibera di consiglio comunale nr. 9 del 19.03.2024

•

### **RENDE NOTO**

- che il Servizio Patrimonio nell'interesse dell'ente locale alla salvaguardia e valorizzazione di un edificio pubblico con la garanzia di un servizio di preminente interesse locale di pubblica utilità rivolto all'educazione della scuola d'infanzia e primaria intende dare avvio alla procedura di affidamento in concessione d'uso ai sensi dell'art.23 e seguenti parte III del citato regolamento tra operatori economici " no profit " enti del terzo settore, dell'edificio situato in Via Campitelli n.5 cosiddetto "ex asilo nido Taddei";
- che gli operatori economici dovranno presentare **entro e non oltre il 25 luglio 2024** un'offerta tecnico/economica basata, **a pena di esclusione**, sui seguenti documenti:

#### **BUSTA VIRTUALE A) offerta tecnica contenente**

- 1) programma delle manutenzioni ordinaria e adeguamento alle misure di sicurezza dell'edificio;
- 2) progetto di offerta educativa garantita e numero delle risorse di lavoro impiegate;
- 3) eventuali proposte migliorative (eventuali servizi aggiuntivi gratuiti) rispetto agli elementi sopra indicati.

#### **BUSTA VIRTUALE B) offerta economica contenente**

- 1) offerta economica migliorativa rispetto al canone mensile di concessione d'uso per la disponibilità dell'edificio di € 2.569,72 oltre IVA se dovuta per legge;
- 2) retta applicata ad ogni utenza per la formazione in relazione ai limiti fissati dalle tabelle ministeriali
- 3) polizza fidejussoria provvisoria del 2% calcolata sul valore di concessione di € 154.183,20.

#### **Criteri di valutazione**

Tenuto conto che i criteri di valutazione prevedono il riconoscimento di un punteggio così attribuito:

- offerta tecnica p.70
- offerta economica p.30

Apposita commissione nominata entro 15 giorni dalla scadenza del presente avviso procederà alla valutazione e attribuzione del punteggio tecnico.

**a) Criteri di valutazione dell'offerta tecnica**

	<b>Criteri</b>	<b>Punteggio MAX</b>
<b>1</b>	programma delle manutenzioni ordinaria e adeguamento alle misure di sicurezza dell'edificio;	25
<b>2</b>	progetto di offerta educativa garantita e numero delle risorse di lavoro impiegate;	40
<b>3</b>	eventuali proposte migliorative (eventuali servizi aggiuntivi gratuiti) rispetto agli elementi sopra indicati.	5
	<b>Totale</b>	<b>70</b>

**Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta tecnica**

Ai fini della valutazione delle offerte, i punteggi saranno espressi con due cifre decimali e l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuata con il metodo aggregativo compensatore in ragione di quella più favorevole per l'amministrazione attraverso l'assegnazione dei punteggi determinati con le formule di seguito indicate.

Per la valutazione dell'offerta tecnica si applicherà la seguente formula:

$$C(a) = \sum n [W_j \times V(a)_j]$$

Dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta del concorrente (a);

n = numero totale dei requisiti

W<sub>j</sub> = peso o punteggio attribuito al requisito (j)

V(a)<sub>j</sub> = coeff. della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (j), variabile tra zero e uno;

Σ n = sommatoria

I coefficienti V(a)<sub>j</sub> saranno determinati come di seguito indicato

Valutazione degli elementi di natura qualitativa

Verrà calcolata la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli Commissari. Allo scopo di rendere omogenea l'attribuzione dei punteggi alle diverse offerte tecniche, i singoli commissari procederanno ad assegnare, discrezionalmente, a loro insindacabile giudizio, per ogni profilo e/o sub-profilo della tabella indicata nel presente articolo, un giudizio tra quelli di seguito precisati, cui corrisponde un coefficiente.

### **Giudizio/Coefficiente**

Ottimo 0,90 – 1,00

Buono 0,70 – 0,89

Adeguate 0,60 – 0,69

Insufficiente 0,40 – 0,59

Molto insufficiente 0,00 – 0,39

In particolare:

- È da intendersi MOLTO INSUFFICIENTE, in relazione al singolo elemento di valutazione, una offerta che non formuli proposta alcuna o risulti non conforme a quanto prescritto dal presente disciplinare ovvero sia connotata da estrema genericità ed approssimazione;

- È da intendersi INSUFFICIENTE, in relazione al singolo elemento di valutazione, una offerta che risulti incompleta, cioè evidenzi uno scarso riscontro di quanto previsto caratterizzata da proposte poco strutturate e poco sviluppate, ossia non soddisfi compiutamente quanto richiesto dal criterio di valutazione.

- È da intendersi ADEGUATA, in relazione al singolo elemento di valutazione, una offerta che risulti conforme, completa e coerente con gli obiettivi, dove i riferimenti espressi evidenziano attinenza con il tema oggetto di valutazione e degli obiettivi da raggiungere, senza però alcun particolare approfondimento e/o proposta migliorativa/innovativa.

- È da intendersi BUONA, in relazione al singolo elemento di valutazione, una offerta che si connoti come conforme, completa e coerente con gli obiettivi, dove i riferimenti espressi chiariscono con evidenza che la proposta ha correttamente inteso le prospettive connesse con l'intervento, dimostrando appropriata conoscenza del tema proposto e il soddisfacimento degli obiettivi nello specifico perseguiti, anche con alcuni approfondimenti e/o proposte migliorative/innovative.

- È da intendersi OTTIMA, in relazione al singolo elemento di valutazione, una offerta che risulti conforme, completa e coerente con gli obiettivi, capace di dimostrare in tutta evidenza che quanto individuato e proposto coincide nella forma e nella sostanza con le migliori prospettive auspicabili per la realizzazione dell'intervento, oltre a soddisfare completamente il contenuto del requisito oggetto di valutazione specificatamente in relazione con i principi progettuali e gli obiettivi

dell'Amministrazione, mostrando, inoltre, una specifica e approfondita conoscenza ed esperienza su quanto progettato e proposto, con approfondimenti e/o proposte di soluzioni migliorative/innovative di elevato interesse

**b) Punteggio offerta economica**

Il punteggio dell'offerta economica è attribuito sulla base dell'offerta economica migliorativa rispetto al canone di concessione d'uso per la disponibilità dell'edificio per la durata di 5 anni pari ad € 154.183,20 oltre IVA se dovuta per legge, come di seguito riportato:

	<b>Parametro</b>	<b>punteggio</b>
<b>1</b>	<b>Canone complessivo offerto (A), in aumento</b> rispetto a quello minimo posto a base di gara pari a 154.183,20 (B). La Stazione appaltante calcolerà l'importo del RIALZO OFFERTO, pari alla differenza fra l'importo del canone complessivo offerto (A) e l'importo del canone complessivo a base di gara (B), ossia (A-B), con troncamento all'unità di euro.	<b>30</b>
	<b>Totale</b>	<b>30</b>

Il punteggio massimo di 30 punti verrà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone più alto, ai rimanenti concorrenti il punteggio verrà attribuito mediante l'utilizzo della seguente formula:

$$SO = Ra/Rmax * 30$$

dove:

SO = punteggio offerta in esame

Rmax = migliore offerta canone in esame

Ra = offerta canone in esame

\* = moltiplicazione

30 = punteggio massimo attribuibile

La concessione sarà aggiudicata all'impresa offerente che avrà ottenuto il maggiore punteggio finale sommando i punti ottenuti per: offerta tecnica (A) + economica (B).

In caso di offerte uguali (di pari punteggio), si provvederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte.

**Valore e durata della concessione**

La concessione ha durata di 5 anni (rinnovabili) a partire dalla sottoscrizione del contratto e fino al termine dell'anno scolastico.

Il valore dell'importo stimato per i canoni da corrispondere per la durata di 5 anni è di euro 154.183,20 oltre IVA se dovuta per legge.

### **Requisiti minimi necessari per la partecipazione all'affidamento**

Gli operatori economici interessati a partecipare, devono:

- essere iscritti alla Camera di Commercio per attività attinente all'oggetto della presente concessione con attivazione nell'oggetto sociale le attività educative scuola infanzia e primaria;
- presentare le dichiarazioni di assenza delle cause di esclusione, da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni della Legge, di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. n.36/2023 (**allegato B**)

L'operatore economico che intenda partecipare alla presente procedura in forma individuale non può manifestare interesse come componente di altro operatore economico con idoneità plurisoggettiva.

L'amministrazione non opera alcuna limitazione in ordine al numero di operatori economici che intendano partecipare alla presente procedura.

### **Modalità di partecipazione:**

I soggetti che intendono partecipare devono compilare, sottoscrivere digitalmente e inviare alla pec [info@pec.comune.tivoli.rm.it](mailto:info@pec.comune.tivoli.rm.it) entro e non oltre il **25 luglio 2024** i seguenti moduli:

- Domanda di partecipazione (allegato A)
- Dichiarazione requisiti (allegato B);
- Busta virtuale A - Offerta tecnica (busta/cartella compressa in formato zip contenente i singoli files firmati digitalmente);
- Busta virtuale B - Offerta Economica (busta/cartella compressa in formato zip contenente i singoli files firmati digitalmente);

**L'oggetto delle PEC dovrà riportare la seguente dicitura DOMANDA DI PARTECIPAZIONE PER LA GESTIONE "EX ASILO NIDO TADDEI".**

L'acquisizione della candidatura (**modello Allegato A**) non comporta l'assunzione di alcun obbligo specifico da parte della Stazione appaltante, né l'attribuzione di alcun diritto al candidato, in ordine all'eventuale conferimento.

### **Pubblicità**

Il presente Avviso verrà pubblicato sul profilo del Comune nella sezione Amministrazione trasparente - bandi e concorsi – manifestazioni di interesse fino al giorno della scadenza indicato.

### **Altre informazioni**

b) La stazione appaltante si riserva la facoltà di annullare in ogni momento l'intera procedura per sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per la modifica delle circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui la procedura si basa;

c) La stazione appaltante si riserva la possibilità di avviare le verifiche afferenti ai requisiti di carattere generale sulle autocertificazioni presentate;

d) La presentazione della richiesta di invito presuppone, da parte del concorrente, la perfetta conoscenza e l'accettazione della documentazione nonché delle norme di legge e regolamenti in materia.

### **Modalità di contatto:**

Responsabile unico del progetto RUP è il Dott. Riccardo Rapalli – email: [r.rapalli@comune.tivoli.rm.it](mailto:r.rapalli@comune.tivoli.rm.it), PEC: [info@pec.comune.tivoli.rm.it](mailto:info@pec.comune.tivoli.rm.it)

IL DIRIGENTE

DOTT. RICCARDO RAPALLI



### **Trattamento dati e Responsabile del Procedimento**

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (nel seguito anche "Regolamento UE" o "GDPR"), il Comune di Tivoli fornisce le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali.

### **Finalità e base giuridica del trattamento**

In relazione alle attività di competenza svolte dal Comune di Tivoli, si segnala che:

- i dati forniti dai concorrenti vengono raccolti e trattati dall'Ente per verificare la sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge ai fini della partecipazione alla gara e, in particolare, ai fini della verifica delle capacità amministrative e tecnico-economiche di tali soggetti, nonché ai fini dell'aggiudicazione, in adempimento di precisi obblighi di legge derivanti dalla normativa in materia di appalti e contrattualistica pubblica;
- i dati forniti dall'operatore economico aggiudicatario vengono acquisiti dal Comune ai fini della redazione e della stipula del Contratto, per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi, oltre che per la gestione ed esecuzione economica ed amministrativa del contratto stesso.
- la gestione del contenzioso, inadempimenti contrattuali, diffide, transazioni, arbitrati, controversie giudiziarie;
- l'adempimento degli obblighi previsti da leggi, regolamenti, normative comunitarie e disposizioni impartite da autorità.

### **Natura del conferimento**

L'operatore economico è tenuto a fornire i dati al Comune, in ragione degli obblighi legali derivanti dalla normativa in materia di appalti e contrattualistica pubblica. Il rifiuto di fornire i dati richiesti potrebbe determinare, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammettere l'operatore economico alla

partecipazione alla gara o la sua esclusione da questa o la decadenza dall'aggiudicazione, nonché l'impossibilità di stipulare il contratto.

### **Dati sensibili e giudiziari**

Di norma i dati forniti dai concorrenti e dall'aggiudicatario non rientrano nelle "categorie particolari di dati personali" di cui all'art. 9 Regolamento UE. Il trattamento dei "dati personali relativi a condanne penali e reati" di cui all'art. 10 Regolamento UE (c.d. dati giudiziari), invece, è limitato al solo scopo di valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa applicabile ai fini della partecipazione alla gara e dell'aggiudicazione.

### **Modalità del trattamento dei dati**

Il trattamento dei dati verrà effettuato dal Comune di Tivoli e dalla Committente in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza necessarie e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, cartacei, informatici e telematici idonei a trattare i dati nel rispetto delle misure di sicurezza previste dal Codice privacy e dal Regolamento UE.

### **Ambito di comunicazione e di diffusione dei dati**

I dati potranno essere:

- trattati dal personale del Comune di Tivoli che cura il procedimento di gara, dal personale di altri uffici della medesima società che svolgono attività ad esso attinente nonché dagli uffici della medesima società che si occupano di attività per fini di studio e statistici;
- comunicati a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza o assistenza al Comune di Tivoli in ordine al procedimento di gara, anche per l'eventuale tutela in giudizio, o per studi di settore o fini statistici;
- comunicati ad eventuali soggetti esterni, facenti parte delle Commissioni di aggiudicazione che verranno di volta in volta costituite;
- comunicati, ricorrendone le condizioni, al Ministero dell'Economia e delle Finanze o ad altra Pubblica Amministrazione per la quale il Comune e la Committente svolgano attività ai sensi dello statuto sociale, relativamente ai dati forniti dall'operatore economico aggiudicatario;
- comunicati ad altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- comunicati all'Autorità Nazionale Anticorruzione, in osservanza a quanto previsto dalla normativa di riferimento.

Oltre a quanto sopra, in adempimento agli obblighi di legge che impongono la trasparenza amministrativa (art. 1, comma 16, lett. b, e comma 32 L. 190/2012; art. 35 D. Lgs. n. 33/2012; nonché art. 29 D. Lgs. n. 50/2016), l'operatore economico prende atto ed acconsente a che i dati e la documentazione che la legge impone di pubblicare, siano pubblicati e diffusi, ricorrendone le condizioni, tramite il sito internet dell'Ente, sezione "Amministrazione Trasparente".

I dati potrebbero essere trasferiti ad un'organizzazione internazionale, in adempimento di obblighi di legge.

### **Periodo di conservazione dei dati**

Il periodo di conservazione dei dati è di 10 anni dall'aggiudicazione definitiva per la stazione appaltante e dalla conclusione dell'esecuzione del contratto per la Committente.

Inoltre, i dati potranno essere conservati, anche in forma aggregata, per fini di studio o statistici nel rispetto degli artt. 89 del Regolamento UE e 110 bis del Codice Privacy.

### **Processo decisionale automatizzato**

Nell'ambito della procedura di affidamento non è presente alcun processo decisionale automatizzato.

### **Diritti dell'interessato**

Per "interessato" si intende qualsiasi persona fisica i cui dati sono trasferiti dall'operatore economico alla stazione appaltante. Avviso di indagine di mercato ai sensi del D.Lgs 50/2016 - Procedura negoziata ai sensi dell'art. 1, comma 2 lettera b) della L. n. 120/2020 per l'affidamento dei Servizi di supporto legale in ambito stragiudiziale

All'interessato vengono riconosciuti i diritti di cui agli artt. da 15 a 23 del Regolamento UE. In particolare, l'interessato ha:

- i) il diritto di ottenere, in qualunque momento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati personali che lo riguardano;
- ii) il diritto di accesso ai propri dati personali per conoscere: la finalità del trattamento, la categoria di dati trattati, i destinatari o le categorie di destinatari cui i dati sono o saranno comunicati, il periodo di conservazione degli stessi o i criteri utilizzati per determinare tale periodo;
- iii) il diritto di chiedere, e nel caso ottenere, la rettifica e, ove possibile, la cancellazione o, ancora, la limitazione del trattamento e, infine, può opporsi, per motivi legittimi, al loro trattamento;
- iv) il diritto alla portabilità dei dati che sarà applicabile nei limiti di cui all'art. 20 del regolamento UE. Se in caso di esercizio del diritto di accesso e dei diritti connessi previsti dall'art. 7 del Codice privacy o dagli artt. da 15 a 22 del Regolamento UE, la risposta all'istanza non perviene nei tempi indicati e/o non è soddisfacente, l'interessato potrà far valere i propri diritti innanzi all'autorità giudiziaria o rivolgendosi al Garante per la protezione dei dati personali mediante apposito reclamo, ricorso o segnalazione.

### **Titolare del trattamento**

Titolari del trattamento è Comune di Tivoli, Piazza del Governo n. 1 - 00019 Tivoli (RM); C.F. 02696630587; PEC: [info@pec.comune.tivoli.rm.it](mailto:info@pec.comune.tivoli.rm.it); tel.: +39 0774 4531.

Il Responsabile della protezione dati è la Fondazione Logos PA, contattabile alla seguente e-mail: [privacy@logospa.it](mailto:privacy@logospa.it).

Al fine di agevolare il rispetto dei termini di legge, è necessario che le richieste avanzate riportino la dicitura "Esercizio diritti ex art. 15 e ss del Regolamento UE n. 2016/679".