



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "PALAZZONE" POSTO IN COLLE DI VAL D'ELSA, VIA G. MATTEOTTI 15/16 AI FINI DELLA VALORIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.

IL COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

RENDE NOTO CHE:

in esecuzione di quanto disposto con deliberazione di Giunta Comunale n. 127 del 21/05/2025 e della determinazione dirigenziale n. 421 del 03/07/2025 si pubblica un avviso di selezione con il quale individuare un operatore economico interessato alla concessione in uso dell'Immobile di proprietà Comunale posto in Colle di Val d'Elsa, Via G. Matteotti n. 15/16 denominato "Palazzone" attraverso la presentazione di un progetto di valorizzazione che ne assicuri la strutturazione di attività formative, migliori condizioni di utilizzo, corretto controllo degli aspetti manutentivi relativi all'immobile, alla parte impiantistica e strumentale, ampia collaborazione fra settore di ricerca e rete delle aziende anche sinergica rispetto agli indirizzi dell'Amministrazione.

Il presente procedimento trova i riferimenti giuridici:

- nei principi generali dell'ordinamento giuridico comunitario e nazionale: economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente;
- nel D.L. 25 settembre 2001, n. 351 *Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare*, convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001, n. 410 (in G.U. 24/11/2001, n.274);

1. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione in oggetto avrà durata di anni dieci decorrenti dalla data di stipula del contratto, da riparametrare eventualmente in base all'investimento effettivamente proposto.

2. INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA STRUTTURA

Il Palazzone, progettato dall'architetto e pittore colligiano Antonio Salvetti, noto per il suo impegno nella vita culturale della città alla fine del XIX secolo, da sempre rappresenta un punto di riferimento per la nostra città, come espressione del ceto liberale affermatosi dopo l'Unità d'Italia e di una scelta mirata alla crescita culturale e professionale di Colle di Val d'Elsa.

La storia del Palazzone inizia nel 1892, quando ospitò le scuole elementari colligiane. Negli anni successivi, la struttura si ampliò per includere la scuola professionale, la scuola tecnica, la scuola professionale femminile e, negli anni Sessanta, la scuola di avviamento professionale. Nel 1960, le scuole elementari si trasferirono in altre sedi, mentre la scuola media statale "Antonio Salvetti" e una sezione distaccata della scuola media "Arnolfo di Cambio" presero il loro posto. Nel 1988, la scuola professionale lasciò il Palazzone per trasferirsi in Viale dei Mille, come istituto "Cennino Cennini". Da allora, l'edificio ha ospitato diverse attività culturali e, a partire dal 2004, è diventato sede del Polo



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Universitario Colligiano, un centro di ricerca in collaborazione con l'Università di Siena. Attualmente l'immobile risulta nella fattuale disponibilità dei seguenti soggetti:

- C.R.E.A. piano 0 (stanza 26/27/28) piano 1 (stanza 16/17/19/20/23/25) piano 2 (stanza 4/5/6/7) piano -1 (ammezzato) piano -2 (sala conferenze, servizi, saletta) piano -3 (locali tecnici) piano sottotetto (locali tecnici)
- ITS piano 0 (stanza 29/30) piano 2 (stanza 15)
- ITS2 piano 1 (stanza 26) piano 2 (8/9/12/13/14)
- Start up Ohomega progettazioni SRL piano 0 (stanza 34)
- Start up Ge Distillery piano 0 (stanza 31/32/33 e SN seconda stanza a destra dell'ingresso)
- Start up Jules Amoni' Cosmetics piano 2 (stanza 11)
- Start up LMS Energia piano 2 (stanza 8)
- Comune di Colle di Val d'Elsa, Sala Consiliare, piano 1 (stanza 21)

Il complesso immobiliare del Palazzone è di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

L'immobile è dotato di due accessi principali che affacciano su Viale G. Matteotti. All'ingresso posto a livello più basso si accede da un piazzale di pertinenza dell'immobile.

Al piano 0 sono situate: nr. 7 aule/sale grandi, nr. 2 blocchi servizi, nr. 1 locale magazzino

Al piano 1: nr. 5 aule/sale grandi, nr. 1 sala Consiglio Comunale, nr. 2 blocchi servizi, nr. 1 locale magazzino

Al piano 2: nr. 6 aule/sala grande, nr. 8 aule piccole, 2 blocchi servizi, nr. 1 locale magazzino

Al piano -1 ammezzato: nr. 5 locali deposito/stoccaggio

Al piano -2: nr. 1 sala conferenza con impianto amplificazione, nr. 1 blocco bagni, nr. 1 sala, nr. 1 ambiente accoglienza

Al piano - 3: locali tecnici

Al piano sottotetto: locali tecnici

L'immobile è individuato al foglio 99 p. 409 del catasto dei fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa e superficie catastale di circa mq. 3.496.

Nei locali descritti sono presenti materiali, impianti, beni mobili e arredi di proprietà del Comune di Colle di Val d'Elsa. I relativi ed eventuali costi di smaltimento, utilizzo e/o riadattamento funzionale alle attuali norme di legge, rimangono ad esclusivo carico del Concessionario. Il Concessionario, in caso di volontà di smaltimento di tutti e/o alcuni di essi, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione e fornire lista esatta dei beni oggetto del citato smaltimento.

3 - SPECIFICHE DELLA CONCESSIONE

Il concessionario dovrà perseguire l'interesse primario, in sinergia con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale stabiliti in Deliberazione di Giunta Comunale 127/2025 che la vocazione alla formazione che l'immobile ha avuto sin dalla sua edificazione sia più ampiamente reinterpretata come ricerca e sviluppo per le aziende del territorio, alta formazione, sperimentazione tecnologica. La finalità da perseguire sarà quindi quella di promuovere e valorizzare l'attività di ricerca



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

e formazione ai fini dell'aumento dell'offerta lavorativa, ma anche la sostenibilità nell'utilizzo di detti spazi, quest'ultima intesa non solo nel rispetto delle caratteristiche dell'immobile, ma anche come massima inclusione delle realtà locali operanti nel settore della ricerca, hub di start up, dei diversi target e dei molteplici portatori di interesse, nonché della promozione di reti di collaborazione con le aziende del territorio.

Negli spazi in concessione dovranno essere prioritariamente perseguite le seguenti finalità:

- permanere dei soggetti che allo stato attuale svolgono la propria attività negli spazi del Palazzone così come dettagliato al precedente art. 2 e rilevato dalla documentazione conservata in atti, previa valutazione dell'attività effettivamente svolta e dello stato dei rapporti formali con l'amministrazione;
- valorizzare attività di ricerca, formazione e sviluppo che collaborino con le aziende del territorio;
- dare ampia interpretazione alla vocazione alla formazione - che l'immobile ha avuto sin dalla sua edificazione - come ricerca e sviluppo per le aziende del territorio, alta formazione, sperimentazione tecnologica;
- valorizzare interventi di manutenzione straordinaria anche per l'efficientamento energetico dell'immobile;
- ulteriori interventi per valorizzare il rapporto tra l'immobile, le sue funzioni e lo spazio circostante;
- riserva di utilizzo degli spazi e attrezzature del Consiglio Comunale;
- riserva di spazi e giornate per attività comunali;

Il concessionario dovrà acquisire tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle singole attività garantendo il rispetto della vigente normativa in tema di sicurezza, sollevando il Comune da qualsiasi evento dannoso possa verificarsi a carico delle persone che, a qualsiasi titolo, partecipino alle attività.

La proposta di utilizzo, delle attività e dei soggetti dovranno essere preventivamente approvati dal Comune di Colle di Val d'Elsa, così come ogni altra attività proposta dall'assegnatario che venga eventualmente programmata anche durante l'esecuzione della concessione.

Al fine di fornire ogni elemento utile si allega una planimetria degli spazi.

Il Comune di Colle di Val d'Elsa si riserva di modificare, sospendere temporaneamente o revocare l'assegnazione qualora si manifestino esigenze istituzionali, ragioni di pubblico interesse o di forza maggiore. Il soggetto assegnatario, in tali casi, non potrà avanzare alcuna pretesa economica o alcun risarcimento dei danni nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Considerato lo stato manutentivo attuale dell'immobile Il Palazzone, risulta necessario provvedere alla esecuzione di una serie di interventi per la messa a norma degli impianti tecnologici presenti e, ove possibile, alla realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria e opere di miglioria.

In particolare gli interventi proposti dovranno efficientare la struttura da un punto di vista energetico e climatico.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.lva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

In particolare l'investimento minimo previsto è pari ad €300.000,00.

Si precisa che tale stima sommaria deriva da indagini di mercato e/o comparazione con opere simili e potranno variare in base ai progetti esecutivi che verranno presentati.

4. CANONE DI CONCESSIONE E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario ha il diritto di introitare:

- proventi derivanti dall'utilizzo degli immobili per attività e iniziative organizzate dal concessionario;
- proventi derivanti da pubblicità ed eventuali contributi e/o liberalità corrisposti da altri soggetti, derivanti da spazi/cartelloni pubblicitari, eventuali attività commerciali laddove consentite;
- proventi derivanti dall'utilizzo degli immobili, arredi e strumentazione dai in noleggio a terzi le cui attività dovranno essere coerenti con le finalità del presente avviso ed i cui contratti dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale;

Il concessionario dovrà pagare al Comune un canone di concessione, posto a base d'asta, pari a € 42.000,00 oltre Iva per ogni anno. Il canone è stato computato sulla base della relazione predisposta dal competente servizio e conservata agli atti.

La cifra è posta a base dell'offerta economica secondo quanto previsto all'art. 10.

Il gestore dovrà farsi carico degli allacci e di tutte le forniture (elettricità, gas e acqua etc...) nonché ogni allestimento degli spazi in concessione.

Sarà a carico del concessionario ogni adempimento di legge ai fini della sicurezza, licenze e SCIA, autorizzazioni monumentali, paesaggistiche, inclusa la progettazione tecnica necessaria per l'acquisizione di tutte le concessioni/autorizzazioni.

Sono a totale carico del Concessionario la tassa raccolta rifiuti, le utenze elettriche, idriche, del riscaldamento/raffrescamento, le utenze telefoniche, i cui contratti devono essere direttamente intestati al concessionario. Copia dei contratti dovrà essere consegnata al competente servizio del Comune di Colle di Val d'Elsa.

Gli interventi necessari e/o indispensabili di cui al presente punto - purché preventivamente autorizzati e realmente realizzati, documentati, collaudati, certificati, rendicontati e liquidati anche a stralci funzionali - potranno essere scomputati dal canone di concessione nella misura di € 200.000,00 nei primi 4 anni e €100.000,00 nei successivi 4 anni, come da offerta economica.

5 - MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO E OBBLIGHI DELL'ASSEGNETARIO

Gli interventi edili e allestimenti non potranno essere avviati fino all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni/concessioni e del nullaosta del Responsabile Unico del Procedimento.

Saranno poste a carico del soggetto assegnatario:



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

- a) l'acquisizione preventiva di ogni autorizzazione, nullaosta, licenza, concessione e qualunque altro titolo abilitante necessario per lo svolgimento delle attività, con particolare riguardo agli interventi edilizi e conservativi su immobili con vincolo monumentale;
- b) l'allestimento e la messa in sicurezza di tutte le strutture necessarie all'utilizzazione degli spazi, fermo restando gli obblighi di cui al punto precedente. Gli allestimenti dovranno essere conformi alle norme di sicurezza, dovranno essere rispettosi e consoni al contesto ambientale e architettonico, della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici relative al posizionamento, forme, colori, dimensioni e proporzioni;
- c) l'eliminazione degli eventuali danni recati al patrimonio comunale, il ripristino dell'immobile concesso nonché degli arredi, la pulizia straordinaria e quanto altro possa occorrere per restituire l'immobile nelle condizioni originarie;
- d) l'eventuale canone per l'installazione dei mezzi pubblicitari, se e ove permessi, e gli altri tributi che risultassero dovuti sulla base delle normative e dei regolamenti vigenti;
- e) il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione infortuni e igiene del lavoro;
- f) il rispetto delle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche e l'adozione di misure adeguate per assicurare la fruibilità degli spazi da parte di cittadini diversamente abili;
- g) la redazione dell'apposito piano della sicurezza (d.lgs. 81/08 e ss.mm.ii.) relativo agli spazi concessi e la nomina del Responsabile del servizio di prevenzione e protezione che dovranno essere comunicati all'Amministrazione Comunale;
- h) la predisposizione di un piano di sicurezza e antincendio e la tenuta del registro dei controlli sugli impianti, la nomina per la conduzione degli impianti;
- i) la custodia dei luoghi.

6 – DANNI, RESPONSABILITA' E POLIZZA ASSICURATIVA

All'atto della sottoscrizione del contratto di concessione, quale civilmente responsabile ai sensi del Codice Civile e della normativa vigente, il concessionario assumerà l'obbligo di rimborsare eventuali danni cagionati a terzi, ivi compreso il Comune, ed al proprio personale dipendente e/o preposto, in conseguenza di fatti imputabili al concessionario stesso e/o al proprio personale dipendente e/o preposto derivanti dall'utilizzo/conduzione dei beni concessi, nonché dall'espletamento delle attività / servizi consentiti e dagli obblighi tutti previsti presente avviso.

Al fine di garantire una maggiore tutela del Comune e dei terzi/utenti, il concessionario dovrà stipulare – o dimostrare di possedere – una polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose (**RCTO**) che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio (anche tramite apposita appendice) l'efficacia delle garanzie prestate per tutti i rischi derivanti dal contratto di concessione stipulato con il Comune.

Si precisa in proposito che la polizza dovrà prevedere i seguenti massimali minimi:

- Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): €5.000.000,00 per sinistro
- Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO), se presenti: €2.500.000,00 per sinistro.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.lva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

La polizza dovrà inoltre prevedere esplicitamente l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:

- danni a cose altrui derivanti da incendio, esplosione o scoppio di cose dall'Assicurato o da lui detenute;
- danni ai locali e alle cose trovatesi nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori;
- danni arrecati alle cose in consegna e custodia, esclusi i danni da furto;
- RC per danni a cose ai sensi degli artt. 1783, 1784, 1785/bis e 1786 del codice civile;
- danni arrecati a terzi da soci, collaboratori, volontari e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con il soggetto gestore - che partecipino all'attività oggetto del contratto a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale.

Si precisa inoltre che l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture prestate dalla predetta polizza non esonererà in alcun modo il concessionario dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad esso imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

- ✓ il Comune sarà sempre tenuto indenne per eventuali danni non coperti – o coperti parzialmente - dalla polizza assicurativa (garanzie escluse / limiti di indennizzo etc);
- ✓ le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nella polizza per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati od al Comune.

La polizza assicurativa dovrà essere mantenuta in essere per l'intero periodo di durata del contratto, ed una fotocopia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali complete corredate da eventuali condizioni integrative od aggiuntive) dovrà essere presentata agli uffici competenti prima dell'inizio del servizio, al fine di raccogliere il preventivo benestare. Al termine di ciascuna annualità assicurativa il Concessionario dovrà presentare al Comune una copia degli atti attestanti l'avvenuto rinnovo e relativo pagamento del premio (quietanze/appendici).

Nel caso in cui l'assegnatario non procedesse a tali incombenze, sarà considerato rinunciatario ad ogni effetto e il Comune di Colle di Val d'Elsa si riserva eventualmente di assegnare lo spazio al concorrente successivo in graduatoria o, in caso di mancanza di questi, di assegnarlo direttamente a soggetto idoneo, o di non assegnarlo.

7. SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla presente selezione singolarmente o anche in forma associata o consortile gli operatori economici che svolgano attività di formazione, ricerca in possesso dei requisiti di ordine generale e morale di seguito indicati:

- non essere incorsi in cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- essere in regola con la rendicontazione di eventuali contributi già concessi dall'Amministrazione Comunale;



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.lva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

- essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori (Durc), se sottoposti ai relativi obblighi;
- essere in regola con il pagamento di somme eventualmente dovute all'Amministrazione Comunale o aver firmato un piano di rientro per eventuali debiti;
- non essere sottoposti a liquidazione volontaria e/o a procedure concorsuali;
- non avere contenziosi giuridici in corso con il Comune di Colle di Val d'Elsa;
- non essere stati destinatari, nei tre anni precedenti la data dell'avviso, di provvedimenti di revoca totale di affidamenti pubblici, ad eccezione di quelli derivanti da rinunce da parte degli Enti stessi.

Non saranno prese in considerazione e, conseguentemente, saranno escluse:

- le domande pervenute dopo la scadenza del termine di presentazione perentoriamente indicato;
- le domande non recanti la sottoscrizione del legale rappresentante;
- le domande in cui non risulti dichiarato il possesso dei requisiti di ordine morale e generale necessari per poter contrarre con la Pubblica Amministrazione.

I soggetti candidati devono possedere esperienza nell'organizzazione/realizzazione di attività formativa o nell'ambito della ricerca scientifica, per almeno tre anni, anche non consecutivi, nel periodo compreso fra gli anni 2019 -2024, da dichiarare sull'apposito Modulo A) con descrizione dettagliata delle attività realizzate/organizzate, dell'oggetto, del periodo e del luogo di svolgimento.

8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Gli Operatori Economici interessati alla concessione in oggetto dovranno presentare la propria proposta progettuale esclusivamente via PEC indirizzata al Comune di Colle di Val d'Elsa – Servizio 1 Segreteria, Affari Generali, Cultura e Istruzione – Via F. Campana n. 18 – 53034, da inviare all'indirizzo comune.collevaldelsa@postecert.toscana.it entro il giorno 7 AGOSTO 2025 ORE 12.

E'obbligatorio il sopralluogo sull'immobile oggetto di concessione. I soggetti interessati a partecipare alla procedura, al fine di formulare un'offerta ponderata e consapevole delle caratteristiche dell'immobile dovranno effettuare un sopralluogo conoscitivo dello stesso. Gli appuntamenti per la visita dei luoghi saranno fissati contattando il Servizio Cultura tel. 0577/912260, EMAIL cultura@comune.collevaldelsa.it. L'avvenuta effettuazione del suddetto sopralluogo del bene è requisito obbligatorio per la partecipazione alla procedura di selezione, a pena di esclusione. Le richieste di appuntamento dovranno pervenire entro le ore 12,00 del 31/07/2025. Quanto sopra dovrà essere oggetto di specifica dichiarazione all'interno dell'offerta.

DOCUMENTI AI FINI DELL'AMMISSIONE

La domanda inviata via PEC dovrà contenere la seguente documentazione:

1. la **domanda di partecipazione**, con marca da bollo di € 16.00, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente (di cui all'allegato Modulo A); la domanda dovrà essere firmata con firma digitale dal legale rappresentante del soggetto interessato, oppure presentata tramite scansione in formato pdf della domanda sottoscritta corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità;



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

2. copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore;
3. dichiarazione di avvenuto sopralluogo agli immobili rilasciata dal Comune di Colle di Val d'Elsa;
4. solo per Associazioni/Fondazioni si dovranno allegare anche Statuto e Atto Costitutivo;
5. referenze bancarie;
6. l'**offerta tecnica**, (di cui all'allegato Modulo B) sottoscritta dal soggetto proponente, consistente in una relazione dettagliata del progetto di utilizzazione e valorizzazione dell'immobile in concessione, che dovrà, a pena d'esclusione:
 - contenere la proposta scientifica e/o formativa con una esauriente descrizione delle attività che si intendono svolgere;
 - comprendere una dettagliata descrizione dell'utilizzazione degli spazi e della strumentazione;
 - indicare i soggetti che saranno coinvolti nel progetto descrivendone dettagliatamente le attività, modalità, ambiti di intervento;
 - ogni dato e/o informazione ritenuta utile ai fini della valutazione con riferimento ai sotto elementi A-B-C-D di cui al successivo art. 10;
 - dettagliare le azioni di valorizzazione e di informazione e comunicazione rivolte ai cittadini e ai potenziali fruitori dello stesso;
 - indicare le misure finalizzate a minimizzare l'impatto ambientale delle attività oggetto del presente avviso;
 - relazione descrittiva generale e rappresentazione di tutti gli allestimenti e dei lavori previsti sull'immobile mediante planimetrie e/o rendering;
 - ogni attività dovrà in sinergia con gli indirizzi dell'Amministrazione, al fine di promuovere la valorizzazione formativa e scientifica ma anche la sostenibilità nell'utilizzo di detti spazi, quest'ultima intesa non solo dal punto di vista ambientale, ma anche come massima inclusione delle realtà locali operanti nel settore delle attività produttive, della formazione, della ricerca, della cultura, dei diversi target e dei molteplici portatori di interesse.

All'offerta tecnica dovrà essere allegato, pena l'esclusione, dichiarazione in merito al piano di andamento gestionale che testimoni l'equilibrio tra entrate e spese e **la coerenza con il progetto di valorizzazione presentato. Le attività proposte saranno sottoposte a monitoraggio annuale da parte del Servizio competente che potrà individuare eventuali correttivi da concordare con il Concessionario.**

7. l'**Offerta economica** (di cui all'allegato Modulo C) che dovrà contenere:
 - la percentuale espressa in cifre e numeri di offerta in rialzo sul canone di concessione la cui base è stabilita in complessivi €42.000,00 oltre IVA in ragione di anno;
 - la eventuale minore percentuale/importo di decurtazione canone per lavori eseguiti ai sensi del punto 4.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

I soggetti concorrenti dovranno formulare la propria proposta progettuale utilizzando esclusivamente le schede di dettaglio allegate al presente avviso.

Nell'oggetto della PEC si dovrà indicare: **Avviso pubblico per la concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Palazzone" posto in Colle di Val d'Elsa, Via G. Matteotti 15/16**

- la denominazione del soggetto proponente,
- il proprio indirizzo PEC.

Non saranno prese in considerazione, quindi, saranno escluse le proposte pervenute dopo la scadenza indicata. La domanda dovrà essere firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto interessato, oppure presentata tramite scansione in formato pdf della domanda sottoscritta corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità.

9. ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE

Alla scadenza del termine di presentazione delle offerte sarà nominata apposita commissione di valutazione. I documenti contenuti nelle pec saranno aperti presso il Servizio 1 Segreteria, Affari Generali, Cultura e Istruzione allo scadere del termine previsto dal presente avviso.

Il competente Servizio procederà alla verifica delle istanze pervenute nei termini prescritti, accertando il possesso dei requisiti e la conformità delle dichiarazioni a quanto richiesto.

Il Responsabile del Procedimento, alla presenza di testimoni, procederà a verificare il tempestivo deposito e l'integrità dei documenti inviati dai concorrenti e, una volta aperti, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente il Responsabile del Procedimento procederà a:

- a) verificare la conformità della documentazione a quanto richiesto nel presente avviso;
- b) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;
- c) trasmettere il verbale alla Commissione Giudicatrice con l'elenco dei soggetti ammessi alla selezione per la successiva fase di valutazione.

10. CRITERI DI VALUTAZIONE E MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

Le proposte presentate dai candidati ammessi, saranno valutate da una Commissione giudicatrice che procederà **secondo i criteri** di sotto riportati:

QUALITÀ' – OFFERTA TECNICA	Max punti 80
A Progetto di valorizzazione	45
B Esperienza e radicamento territoriale	5
C Qualità progetti tecnici e allestimenti proposti	20
D Migliorie per il Comune	10
PREZZO – OFFERTA ECONOMICA	Max punti 20
A-Aumento percentuale sul canone in favore dell'Ente	15
B-Minore percentuale di decurtazione canone per lavori eseguiti	5
TOTALE	PUNTI 100



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



1. OFFERTA TECNICA (Modulo B)

L'operatore economico, dovrà presentare una **“Offerta tecnica”**, costituita da una relazione sviluppata nelle parti sotto indicate, che saranno oggetto di valutazione, da inserire nell'apposito spazio “offerta tecnica” priva di qualsiasi indicazione di carattere economico, redatta in lingua italiana, numerata e titolata, sviluppata in modo sintetico ed esaustivo.

Criteri di valutazione dell'offerta tecnica (MAX PUNTI 80)

La Commissione attribuirà il punteggio (fino al massimo di punti indicati) sulla base di apposite relazioni tecniche con criteri comparativi tra le offerte concorrenti. Ogni documento / relazione sarà sottoscritta a pena di esclusione dalla procedura, dal legale rappresentante dell'operatore economico, e dovrà essere contenuta in un massimo di 10 facciate elencando precisamente quanto richiesto.

A - Progetto di valorizzazione (max 45 punti)

Nella valutazione qualitativa del progetto di valorizzazione dell'immobile si terrà conto delle azioni proposte, attribuendo i seguenti punteggi massimi:

- proposta scientifica e/o formativa con una esauriente descrizione delle attività che si intendono svolgere max punti 15;
- dettagliare i soggetti che saranno coinvolti nel progetto descrivendone dettagliatamente le attività, modalità, ambiti di intervento max punti 10;
- la predisposizione di un adeguato piano di comunicazione integrato max punti 5;
- indicare le misure finalizzate a minimizzare l'impatto ambientale delle attività oggetto del presente avviso max punti 10;
- integrazione con progetti e programmi del Comune di Colle di Val d'Elsa max punti 5.

B – Esperienza e radicamento territoriale (max 5 punti)

Sarà valutata l'esperienza maturata dal soggetto proponente nell'organizzazione e nella gestione di attività formative e di ricerca nel periodo compreso fra il 2019 – 2024:

- 1 punto per ogni anno di attività svolta sul territorio comunale max 5 punti.

C- Qualità progetti tecnici e allestimenti proposti (max 20 punti)

Saranno valutati la qualità dei materiali e dell'impatto visivo sul luogo degli allestimenti proposti e rappresentato in adeguati rendering, la sostenibilità nell'utilizzo di detti spazi, la tutela dell'ambiente e l'efficienza energetica; max punti 9.

Saranno poi valutati allestimenti che permettano la migliore e totale fruizione dell'area a soggetti fragili e con disabilità: max punti 4.

Saranno valutate infine con preferenza le misure finalizzate a minimizzare l'impatto ambientale delle attività oggetto del presente avviso: max punti 7.

D – Migliorie (max 10 punti)





Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Saranno oggetto di valutazione gli interventi migliorativi sull'immobile, la strumentazione e gli arredi e negli spazi adiacenti allo stesso, le attività e le prestazioni aggiuntivi rispetto alle prescrizioni dell'avviso, che non comportino oneri aggiuntivi a carico del Comune e ritenute significative dalla Commissione in ragione della loro rilevanza funzionale.

La Commissione terrà conto, quale criterio motivazionale, della qualità intrinseca del complesso di migliorie offerte da ciascun concorrente e ritenute accoglibili, privilegiando le proposte che, nel loro insieme, aumentino i servizi al pubblico ed in particolare il valore dell'immobile quale centro di alta formazione, di ricerca scientifica ed hub per start up.

Sarà attribuito 1 punto per ogni miglioria fino a un massimo di 10 punti.

2. OFFERTA ECONOMICA (Modulo C)

Al termine delle operazioni sarà aperta la proposta economica presso Il servizio 1 Segreteria, Affari Generali, Cultura e Istruzione. Gli operatori economici saranno invitati a partecipare all'apertura delle offerte economiche.

L'operatore economico in sede di offerta, dovrà presentare una **“Offerta economica”**, compilando il modulo C allegato al presente avviso, redatta in lingua italiana, numerata e titolata.

Criteri di valutazione dell'offerta economica (MAX PUNTI 20)

La Commissione attribuirà il punteggio (fino al massimo di punti indicati) sulla base dei seguenti elementi.

A. Aumento percentuale sul canone in favore dell'Ente (max punti 15)

Il canone minimo annuo posto a base della procedura è fissato in euro 42.000,00 oltre Iva per anno, importo sul quale potrà essere offerto un rialzo nell'offerta economica; non saranno ammesse, a pena di esclusione, offerte in ribasso.

Verranno attribuiti i punteggi secondo la seguente formula:

15 punti : maggior rialzo offerto = x : rialzo offerto

B. Minore percentuale di decurtazione canone per lavori eseguiti (max punti 5)

Gli interventi necessari e/o indispensabili di cui al precedente punto 3 - purché preventivamente autorizzati e realmente realizzati, documentati, collaudati, certificati, rendicontati e liquidati anche per lotti funzionali - potranno essere scomputati dal canone di concessione nella misura massima di € 200.000 nei primi 4 anni e €100.000 nei successivi 4 anni.

In sede di offerta l'operatore potrà ridurre l'importo sottoposto a scomputo. I punteggi saranno così attribuiti:

- Riduzione di € 300.000,00, punti 0;
- Riduzione di € 280.000,00, punti 0,5;
- Riduzione di € 240.000,00, punti 1;
- Riduzione di € 200.000,00, punti 1,5;
- Riduzione di € 180.000,00, punti 2;
- Riduzione di € 160.000,00, punti 2,5;
- Riduzione di € 120.000,00, punti 3;
- Riduzione di € 100.000,00, punti 3,5;
- Riduzione di € 80.000,00, punti 4;
- Riduzione di € 60.000,00, punti 4,5;



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



- Riduzione di € 0, punti 5.

11. CONTRATTO

Al termine della valutazione positiva da parte della Commissione, si procederà alla stipula del contratto con il soggetto individuato.

L'Amministrazione comunale, nel caso in cui sia accertato il mancato rispetto della proposta del progetto presentato darà comunicazione di quanto riscontrato al soggetto interessato che dovrà fornire adeguata motivazione e/o provvedere ad adempiere a quanto richiesto nei termini indicati dal Comune di Colle di Val d'Elsa.

Il Comune di Colle di Val d'Elsa si riserva il diritto di recedere in qualunque momento per gravi e reiterate inadempienze rispetto al progetto presentato senza riconoscere alcun compenso o corrispettivo, a qualsiasi titolo, per il lavoro svolto dal soggetto selezionato e per le spese eventualmente sostenute.

Si considera grave e reiterata l'inadempienza, accertata a seguito di sopralluoghi effettuati dall'Amministrazione, quando, per cause imputabili all'assegnatario, sia riscontrata per tre volte la mancata realizzazione di quanto proposto nel progetto di valorizzazione.

A tale riguardo l'Amministrazione provvederà a comunicare all'assegnatario tramite PEC l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 e seguenti della L.241/90, nel quale saranno poste in evidenza le motivazioni dell'avvio. Il soggetto destinatario potrà depositare memorie scritte o controdeduzioni entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione.

Il procedimento si concluderà entro 30 giorni dall'avvio dello stesso.

Il Comune di Colle di Val d'Elsa si riserva, inoltre, la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto per sopraggiunti motivi di pubblico interesse; la volontà di recesso viene comunicata dall'Amministrazione previa adozione di motivato atto.

Formano parte integrante del contratto ancorché non materialmente allegati allo stesso:

- il presente Avviso con i relativi allegati;
- l'offerta tecnica per la valorizzazione degli immobili;
- l'offerta economica.

Tutte le spese, imposte, tasse e/o altri oneri comunque inerenti alla stipula e alla registrazione del contratto sono interamente a carico del Concessionario, senza eccezione alcuna.

Le relative somme dovranno essere versate nella misura e secondo modalità stabilite dal Comune e preventivamente comunicate al concessionario.

12. GARANZIA DEFINITIVA

A garanzia del puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni assunte e dei lavori da eseguire dal concessionario in dipendenza della esecuzione della concessione oggetto del presente contratto, il Concessionario è tenuto a versare, prima della stipula, garanzia definitiva con Polizza Fidejussoria dell'importo di euro 100.000,00 che dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 secondo comma del codice civile nonché l'operativa della medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della





stazione appaltante ("escussione a prima richiesta"). Le garanzie fidejussorie e le polizze devono essere conformi agli schemi tipo di cui al DM 19 Gennaio 2018 n. 31.

Nel caso si verificano inadempimenti contrattuali ad opera del concessionario, il Comune di Colle di Val d'Elsa incamererà in tutto od in parte la garanzia di cui al comma precedente, fermo restando che il Concessionario stesso dovrà provvedere, ove non sia attivata la procedura di risoluzione del contratto, alla sua ricostituzione entro trenta giorni dalla richiesta del Comune.

Nel caso di accertati inadempimenti, previa contestazione scritta, il Comune ha il diritto di escutere a prima richiesta, in tutto o in parte, la cauzione a copertura delle spese sostenute dal Comune a causa dell'inadempimento del Concessionario. Il Concessionario si impegna a reintegrare la cauzione dell'importo originario, ogni volta che la medesima abbia a subire riduzioni a seguito di escussione da parte del Comune. In difetto, previa diffida, il Comune procede alla risoluzione del contratto.

La garanzia è svincolata e restituita al concessionario solo dopo la conclusione del rapporto, dopo che sia stato accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi contrattuali, salariali e previdenziali.

13. CUSTODIA E VIGILANZA

Il Concessionario prende in carico gli immobili e si impegna a utilizzarne le strutture e conservarle con la diligenza del buon padre di famiglia. Eventuali danni eccedenti il normale deperimento d'uso, saranno posti a totale carico dello stesso, con facoltà del Comune di rivalsa sul deposito cauzionale.

Il Concessionario, in relazione ai beni consegnati, ha la responsabilità del custode, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1768 e seguenti del c.c.. Il Concessionario ha l'obbligo di vigilare sugli immobili durante il suo utilizzo, indipendentemente dal soggetto che lo sta utilizzando.

In caso di intrusioni, danni, furti, incendi o altri eventi pregiudizievoli per il patrimonio del Comune, il Concessionario è tenuto ad informare il Comune e le autorità competenti, non appena venuto a conoscenza del fatto.

14. CONTROLLI E VERIFICHE

Il Comune svolge controlli e verifiche costanti sulla qualità delle attività principali e complementari per la concessione in oggetto. In particolare il Comune svolge controlli e verifiche specifiche:

- a) sull'effettuazione delle prestazioni e sull'esecuzione degli obblighi Contrattuali;
- b) sull'esecuzione degli adempimenti a garanzia dell'esecuzione del contratto;
- c) in ordine alla funzionalità complessiva della gestione e delle singole tipologie di servizi.

Il Comune procede a verificare, l'osservanza degli obblighi di manutenzione ordinaria. Nel caso le verifiche attestassero gravi inadempimenti agli obblighi contrattuali, a giudizio insindacabile del Comune, quest'ultimo procede per iscritto a contestare l'addebito al Concessionario.

15. INADEMPIENZE E PENALITÀ

Qualora fossero rilevate significative inadempienze del Concessionario nell'esecuzione di quanto stabilito nel contratto o nell'uniformarsi a tutte le disposizioni di legge e alle disposizioni presenti e future emanate dal Comune, senza peraltro incorrere in una delle cause di risoluzione del contratto, il Comune procederà alla sollecita contestazione formale dei fatti rilevati.





Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Il Concessionario può presentare osservazioni e controdeduzioni nel termine massimo di 10 giorni dalla contestazione. Il Comune, a suo insindacabile giudizio, entro 20 giorni dalla contestazione, comunica al Concessionario l'esito finale della sua valutazione:

positiva, in quanto gli elementi giustificativi presentati sono stati ritenuti congrui e sufficienti;

negativa, in assenza di controdeduzioni, oppure qualora gli elementi giustificativi presentati siano stati ritenuti insufficienti a giustificare la mancanza contestata. In questo caso il Comune comunica l'ammontare della penale, calcolata in misura giornaliera compresa tra lo 0,3 per mille e l'1 per mille dell'ammontare netto contrattuale, secondo la gravità dell'inadempimento.

Il Concessionario è sempre e comunque tenuto ad attuare gli interventi necessari per risolvere le inadempienze contestate.

La penalità viene comminata mediante nota di addebito che il Concessionario deve versare nel termine di 30 giorni, fatta salva la possibilità per il Comune di rivalersi sulla cauzione. Anche a seguito dell'applicazione di penalità il Comune mantiene inalterato il diritto all'azione risarcitoria quando ne ricorrano le condizioni.

16. MODALITÀ DEL PROVVEDIMENTO DI RISOLUZIONE

La risoluzione del contratto viene disposta con atto dell'organo competente, su proposta del Responsabile del procedimento. L'avvio e la conclusione del procedimento di cui al comma 1 sono comunicati al Concessionario via PEC, salve le disposizioni della L. 07/08/1990, n. 241.

In caso di revoca della concessione, al Concessionario fa carico, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni, il pagamento del canone annuale proposto in sede di offerta.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente, alla parte inadempiente sono addebitate le maggiori spese sostenute dall'altra parte rispetto a quelle previste dal contratto risolto.

Tali eventuali spese sono prelevate a valere sulla garanzia.

L'esecuzione in danno non esime il concessionario dalle responsabilità civili e penali in cui lo stesso possa incorrere a norma di legge per i fatti che hanno motivato la risoluzione.

Il Comune si riserva la facoltà di risolvere automaticamente e unilateralmente il contratto, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., nel caso in cui il Concessionario incorra in ulteriori violazioni degli adempimenti contrattuali.

In tutti i casi di grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali, tali da compromettere i luoghi e gli immobili, o qualora il Concessionario ritardi per negligenza l'esecuzione delle prestazioni contrattuali, il responsabile dell'esecuzione procede alla motivata contestazione degli addebiti al Concessionario, assegnandogli un termine per presentare le proprie controdeduzioni o eseguire gli adempimenti contestati.

Il RdP, se ritiene di non accogliere le controdeduzioni, o in mancanza di esse, o perdurando il grave inadempimento, procede alla risoluzione, ai sensi degli articoli 1453 e 1454 del c.c..

Nei casi di risoluzione del contratto per inadempimento del Concessionario nulla sarà dovuto allo stesso. Resta fermo ed impregiudicato il diritto del Comune di agire per il risarcimento dei danni, nonché di rivalersi su eventuali crediti del Concessionario o sulla cauzione.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.lva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Qualora il Concessionario ometta di eseguire, anche parzialmente, le prestazioni oggetto del contratto con le modalità ed entro i termini previsti ed il Comune non addivenga alla risoluzione del contratto, il Comune stesso potrà procedere d'ufficio a porre rimedio alle carenze contestate, ordinando ad altra ditta l'esecuzione parziale o totale di quanto omesso dal Concessionario; a quest'ultimo saranno addebitati i relativi costi ed i danni eventualmente derivati al Comune, anche mediante escussione totale o parziale della cauzione presentata.

17. CESSIONE DEL CONTRATTO

La legge vieta la cessione dei contratti sottoscritti con una pubblica amministrazione; tale cessione è pertanto nulla e non opera nei confronti del Comune, il quale ritiene ancora obbligato all'esecuzione il concessionario, che in caso d'inadempimento incorre nelle sanzioni e nei provvedimenti previsti dal presente Avviso.

18. CONTROVERSIE ED ESCLUSIONE ARBITRATO

La definizione delle eventuali controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione o all'attuazione del presente Contratto sono devolute all'Autorità giudiziaria competente avanti il Foro di Siena. E' esclusa la possibilità di definire le controversie attinenti alla concessione ad arbitri.

19. RESPONSABILITÀ INERENTE AL RILASCIO DI DICHIARAZIONI

La responsabilità della veridicità delle dichiarazioni riportate è esclusivamente del soggetto che le ha sottoscritte, che, in caso di falsa dichiarazione, può essere perseguito penalmente (art. 76 del d.P.R. n. 445/2000). L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 71 del d.P.R. n. 445/2000, si riserva di effettuare gli opportuni controlli rispetto alle dichiarazioni rese, di verificare la veridicità dei dati indicati nella manifestazione d'interesse e di richiedere in qualsiasi momento i documenti giustificativi.

20. TUTELA PRIVACY

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016 Regolamento Generale sulla protezione dei dati e del D. Lgs. n.196/2003 e ss.mm.ii., i dati personali forniti dai soggetti, che faranno pervenire la propria domanda di partecipazione in riferimento all'oggetto del presente avviso, saranno raccolti e trattati dall'Amministrazione comunale nel rispetto delle disposizioni a garanzia della privacy, esclusivamente nell'ambito e per le finalità connesse alla suddetta procedura e ad eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti. Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Colle di Val d'Elsa con sede in Via F. Campana ,18.

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD-DPO) del Comune di Colle di Val d'Elsa ai fini della privacy, è il DPO Studio Legale Ass.to Corsinovi-Mammana - Avv. Flavio Corsinovi e-mail. rpd@consorzioerrecablate.it. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti sanciti dagli articoli 15, 16, 18 e 21 del Reg. EU 679/2016.

21 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dal presente Contratto, si rinvia alle norme vigenti in materia.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

22. CONTATTI E INFORMAZIONI

Il presente avviso può essere consultato sul Sito Istituzionale del Comune di Colle di Val d'Elsa.

Il Responsabile del Procedimento è il Dr. Iuri Bruni

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi: Servizio 1 Segreteria, Affari Generali, Cultura e Istruzione

Tutta la documentazione relativa alla procedura richiamata al presente avviso è consultabile ed acquisibile nel Sito Istituzionale del Comune di Colle di Val d'Elsa.

Il Dirigente
Servizio 1 Segreteria, Affari Generali, Cultura e Istruzione
Dr. Iuri Bruni



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it