



# COMUNE DI CERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA IV^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio"

Servizio "Promozione del Territorio"

Il Dirigente

**AVVISO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO DELL’EDIFICIO cd “VISITOR CENTER” SITO IN CERVETERI, PIAZZALE MORETTI PER LA REALIZZAZIONE DI ATTIVITÀ DI PROMOZIONE DEL TERRITORIO, ANCHE ASSOCIATE A VENDITA E/O DEGUSTAZIONE DI PRODOTTI TIPICI (approvato con determina dirigenziale n. 881 del 31/05/2022).**

## IL DIRIGENTE DELLA IV^ AREA

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 11/02/2021 e della propria Determinazione n. 881 del 31/05/2022.

### RENDE NOTO

**Questa Amministrazione comunale intende svolgere in forma indiretta le attività di promozione del territorio, anche associate a vendita e/o degustazione di prodotti tipici e servizi turistici culturali nello spazio in concessione dell’edificio cd Visitor Center sito presso il Piazzale Moretti**

#### 1) OGGETTO

Il Comune di Cerveteri intende assegnare la concessione in uso, in favore di Società, Cooperative, Associazioni e Fondazioni o aggregazioni temporanee regolarmente costituite o costituende, dell’edificio c.d. Visitor Center sito in Cerveteri, Piazzale Moretti, meglio evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata, contraddistinto al foglio 30, particella 158sub 1 e 2 – Piano terra del N.C.E.U. per la realizzazione di attività di promozione del territorio, anche attraverso la vendita di servizi turistici, culturali e la vendita e/o degustazione di prodotti tipici e artigianali.

#### 2) DESCRIZIONE DELL’ IMMOBILE E UTILIZZO CONSENTITO

L’edificio cd Visitor Center, oggetto dell’avviso pubblico è stato concesso al comune di Cerveteri, a titolo gratuito, fino alla data del 24 febbraio 2031, dal Ministero della Cultura, Direzione regionale Musei Lazio a seguito di apposita convenzione stipulata con il comune stesso. L’atto sottoscritto dalle parti è stato recepito al protocollo dell’ente con il n. 10627 del 01/03/2021.

All’art. 6 della convenzione, allegata al presente avviso, sono indicate le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria da sostenere a carico del futuro aggiudicatario del bando.

L’unità immobiliare è situata in **Piazzale Moretti**, ed è costituita da un locale accatastato come “Negozio/Bottega”, di superficie interna calpestabile di mq. 30.50, di un punto informazioni di mq. 56.20 e di un’area esterna di pertinenza, il tutto evidenziato in colore giallo (edificio) e verde (area di pertinenza) nella planimetria allegata.

Si evidenzia che:

- una porzione dell’immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria e di adeguamento degli impianti (elettrico, idrico sanitario, energetico, smaltimento acque);
- l’immobile è unicamente destinato allo sviluppo delle attività culturali, turistiche, artigianali, alla vendita e alla degustazione di prodotti tipici locali, alla vendita di prodotti artigianali e alla valorizzazione del territorio comunale anche mediante commercializzazione di servizi turistico-culturali;
- ogni intervento di manutenzione dovrà essere concordato con la Direzione del Parco archeologico di Cerveteri e Tarquinia;



[www.comune.cerveteri.rm.it](http://www.comune.cerveteri.rm.it)  
[suapcomunecerveteri@pec.it](mailto:suapcomunecerveteri@pec.it)  
[comunecerveteri@pec.it](mailto:comunecerveteri@pec.it)

# COMUNE DI CERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA IV^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio"

Servizio "Promozione del Territorio"

### 3) SOPRALLUOGHI

E' fatto l'obbligo ai concorrenti di effettuare un sopralluogo dell'immobile, stante la particolare natura delle aree presso cui svolgere le attività in oggetto. I concorrenti potranno visionare, alla presenza di personale del Comune, l'immobile oggetto del presente avviso, secondo il calendario degli appuntamenti che sarà successivamente comunicato dal Servizio Attività Produttive.

Per ragioni organizzative non saranno accolte richieste per sopralluoghi in orari e giorni diversi. Sono esenti da tale obbligo i soggetti che hanno già effettuato il sopralluogo per effetto dell'avviso pubblico pubblicato precedentemente.

### 4) IMPORTO A BASE D'ASTA

Il canone mensile, da corrispondere in favore del Comune e che costituisce l'importo annuo a base di gara, è determinato mensilmente in Euro 650,00 (Euro seicentocinquanta/00), pari a un canone annuo di Euro 7.800,00 (Euro settemilaottocento/00 oltre Iva se dovuta), determinato sulla base dei valori OMI. Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ogni mese.

Saranno accettate e valutate offerte economiche pari o superiori all'importo posto a base della presente gara. Come stabilito al punto 4 della deliberazione di GC N. 8/2021, parte degli oneri per la realizzazione delle opere previste dalla convenzione saranno a carico del futuro aggiudicatario del bando, pertanto parte di tali costi saranno scomputati dal canone concessorio in misura proporzionale all'importo complessivo dovuto, sia pure nei limiti del canone concessorio complessivo dovuto per l'intera durata della concessione, come meglio definito nel punto successivo.

### 5) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Al contratto di concessione d'uso sarà applicata la legge vigente in materia.

Il contratto di concessione d'uso avrà durata pari alla convenzione stipulata in data 24/02/2021 tra Comune di Cerveteri e Direzione regionale Musei Lazio, quindi fino alla data del 24/02/2031; in virtù della convenzione stipulata tra il Comune di Cerveteri e il Ministero italiano della Cultura, Direzione regionale Musei Lazio, non è consentito il rinnovo tacito, ma lo stesso potrà essere prorogato, compatibilmente con il rinnovo della convenzione stessa, ai sensi dell'art. 106 del Codice degli Appalti.

Il proponente dovrà indicare nell'offerta il piano di valorizzazione, promozione, comunicazione e commercializzazione che intende effettuare.

Il locale sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario i lavori di ripristino e di manutenzione ordinaria e straordinaria, subordinati alla condizione sospensiva di espressa autorizzazione della Direzione del Parco archeologico di Cerveteri e Tarquinia e del Comune di Cerveteri. In ogni caso tutti i materiali da utilizzare dovranno rispettare le caratteristiche e colori di quanto già esistente;

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del comune o di altri enti pubblici;
- tutte le spese di manutenzione del verde di pertinenza;
- le spese di manutenzione ordinaria degli impianti elettrici, idrici e di depurazione dei locali utilizzati compresi i locali dei servizi igienici (garantire la pulizia e la piena accessibilità ai servizi igienici sia ai visitatori sia al personale dipendente del Parco archeologico di Cerveteri e Tarquinia);
- le spese fisse relative ai consumi energetici, idrici, telefonici, alla pulizia dei locali e dei servizi igienici (con relativa intestazione delle utenze);
- alla manutenzione dei locali utilizzati;
- le spese di manutenzione straordinaria e di adeguamento di tutti gli impianti necessari dell'area di 30,50 mq nonché le spese necessarie a rimettere in funzione gli accessi e i varchi di passaggio attualmente tamponati;
- l'obbligo di destinare al Parco archeologico di Cerveteri e Tarquinia l'utilizzo di una parte non sostanziale dell'immobile (area evidenziata con perimetro in rosso su sfondo giallo in pianta) per le attività di biglietteria del Parco archeologico di Cerveteri e Tarquinia. Tempi e modalità dovranno essere concordati

# COMUNE DI CERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

## AREA IV^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio"

### Servizio "Promozione del Territorio"

con il Direttore pro tempore del Parco.

Al fine di realizzare una campagna di promozione del territorio comunale, è richiesta l'installazione di monitor per la proiezione di video che verranno realizzati direttamente dall'aggiudicatario e/o potranno essere forniti dal Comune di Cerveteri. Ogni azione intrapresa circa la campagna pubblicitaria dovrà comunque essere autorizzata dall'amministrazione comunale e dal Direttore pro-tempore del Parco archeologico di Cerveteri e Tarquinia. Le attività dell'assegnatario non dovranno interferire con le attività istituzionali del Parco. A tal fine è obbligatorio sottoporre periodicamente al Direttore pro tempore del Parco il programma delle attività culturali e turistiche al fine di realizzare un efficace coordinamento delle attività stesse così come stabilito dall'art. 4 della convenzione.

L'assegnatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto e che, in ogni caso, devono essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Tutti gli interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali, senza che lo stesso possa vantare alcun indennizzo nei confronti del Comune di Cerveteri, né durante, né al termine del rapporto.

Come già ribadito, al punto 4 della deliberazione di GC N. 8/2021, è stabilito che parte degli oneri per la realizzazione delle opere previste dalla convenzione possano essere a carico dell'aggiudicatario del bando, pertanto potranno essere scomputati dal canone concessorio, in misura proporzionale all'importo complessivo dovuto e comunque per un importo massimo di 40.000 €, parte dei costi sostenuti per i lavori di manutenzione straordinaria e di adeguamento di tutti gli impianti necessari dell'area di 30,50 mq nonché le spese necessarie a rimettere in funzione gli accessi e i varchi di passaggio attualmente tamponati.

Gli investimenti/migliorie e/o i lavori strutturali offerti, dovranno essere conformi con i vincoli presenti e i valori economici degli interventi proposti dovranno essere asseverati da tecnico abilitato sulla base dei prezzi definiti dal tariffario regionale.

Se durante il periodo contrattuale il gestore dovesse intervenire per migliorie e/o interventi di manutenzione non programmati, oppure in caso di realizzazione di progetti di rilevanza sociale o promozionale concordato con l'Amministrazione comunale, si potrà intervenire per riequilibrare il progetto di utilizzo dell'immobile, nei modi e tempi che l'Amministrazione comunale riterrà idonei.

E' fatto salvo il diritto del Comune di Cerveteri, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli eventuali interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

E' assolutamente vietata, se non espressamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, la cessione o sub locazione totale o parziale a terzi, anche gratuita.

Gli aggiudicatari dovranno farsi carico degli oneri di cui all'art. 5 per tutta la durata del rapporto giuridico.

#### **6) DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO**

In caso di aggiudicazione della concessione in uso dell'immobile il concessionario sarà tenuto a depositare, prima della stipula del contratto, polizza fideiussoria del valore pari a tre mensilità del canone di concessione offerto ed accettato in sede di gara e con validità per l'intera durata della concessione.

#### **7) REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE**

Alla presente procedura possono partecipare Società, Cooperative, Associazioni e Fondazioni regolarmente costituite o costituenti o aggregazioni temporanee regolarmente costituite o costituenti che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione. Per i soggetti costituenti, in forma singola o aggregata, è obbligatoria la ufficiale costituzione del soggetto costituendo entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione della presente procedura ed obbligatoriamente prima della contrattualizzazione della relativa concessione afferente all'immobile c.d. Visitor

# COMUNE DI CERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

## AREA IV^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio"

### Servizio "Promozione del Territorio"

Center pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Per partecipare alla selezione i soggetti partecipanti dovranno dichiarare:

- il nominativo del Legale Rappresentante del soggetto concorrente;
- la sede legale del soggetto concorrente;
- la composizione degli Organi direttivi dell'associazione se il concorrente è un'associazione;
- la conferma di capacità di contrattare con la P.A. ai sensi dell'art. 32 quater del Codice penale così modificato dall'art. 7 della Legge n. 108/1996 e successive modifiche ed integrazioni;
- il numero del codice fiscale e/o della partita IVA del soggetto concorrente;
- l'assicurazione di aver preso visione e conoscenza di tutte le condizioni dell'immobile e delle clausole previste dal presente avviso che possono influire sull'esercizio del servizio;
- dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016, di accettazione del Patto di integrità e della clausola di pantouflage o revolving doors;
- dichiarazione di essere a conoscenza e di applicare per quanto di competenza le norme e gli obblighi in materia di sicurezza e di condizioni di lavoro con particolare riferimento al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- di aver preso visione e di accettare integralmente le prescrizioni dell'avviso di selezione e di aver preso conoscenza della consistenza dell'immobile in oggetto, delle sue dotazioni e impianti tecnici;
- di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi incluse imposte, bolli, tasse e spese) relativi alla sottoscrizione del contratto di locazione che saranno totalmente a carico del soggetto risultato affidatario.
- di essere in grado di porre in uso la conduzione dell'immobile entro e non oltre 90 giorni successivi alla data di aggiudicazione.

#### **8) TERMINE E MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE.**

Per partecipare, i soggetti interessati devono far pervenire a mano o tramite servizio postale al Comune di Cerveteri – Ufficio Protocollo sito presso il Parco della Legnara, – un plico sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, riportante all'esterno oltre al nominativo, all'indirizzo del mittente, al numero di telefono, alla ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura: "AVVISO DI PROCEDURA SELETTIVA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DELL'EDIFICIO cd "VISITOR CENTER" SITO IN CERVETERI, PIAZZALE MORETTI".

La domanda, completa di tutti gli allegati, potrà essere trasmessa anche tramite la Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo [comunecerveteri@pec.it](mailto:comunecerveteri@pec.it) riportando nell'oggetto della email la medesima dicitura sopraindicata.

Il plico o la domanda via PEC, completa di tutti gli allegati, dovrà pervenire entro il termine perentorio delle **ore 12:00 del giorno mercoledì 30 giugno 2022.**

Il recapito del plico o della PEC rimane ad esclusivo rischio del mittente; ove, per qualsivoglia motivo, lo stesso non dovesse giungere a destinazione in tempo utile, il Comune di Cerveteri declina ogni responsabilità in ordine a disguidi postali o di altra natura che abbiano impedito il rispetto del termine.

Il plico dovrà contenere 2 buste contrassegnate rispettivamente con:

- la lettera A – documentazione amministrativa;
- la lettera B – offerta tecnica/economica/qualitativa;

La prima busta – BUSTA A (documentazione amministrativa) dovrà contenere la seguente documentazione:

- 1) la domanda di partecipazione in carta libera unitamente alle dichiarazioni di cui all'art. 7;
- 2) Attestazione di presa visione dei locali;
- 3) la fotocopia di un documento di identità del Legale Rappresentante, in corso di validità controfirmata;
- 4) copia dello statuto e/o dell'atto costitutivo;
- 5) verbale di nomina del legale rappresentante;
- 6) rendiconti economici-finanziari o bilanci consuntivi preventivi dell'ultimo triennio (2018-2020), approvati per i soggetti già costituiti; in caso di raggruppamenti costituendo tali rendiconti dovranno essere relativi a ciascun componente del medesimo costituendo raggruppamento. In caso di concorrenti che esercitano la loro attività da

# COMUNE DICERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

## AREA IV^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio"

### Servizio "Promozione del Territorio"

un periodo inferiore rispetto al citato triennio saranno sufficienti i resoconti già compiutamente consuntivati;  
7) dettagliata relazione sulle esperienze specifiche nelle attività promozionali attinenti le attività/iniziative compatibili con l'immagine del sito;

8) Programmazione delle attività/iniziative da realizzarsi negli spazi del cd visitor center.

L'Amministrazione comunale svolgerà le verifiche previste dal D.P.R. 445/2000 (art. 72) sulla veridicità delle dichiarazioni rese e, qualora le stesse risultassero mendaci, procederà presso l'Autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 76 ed alla definizione del provvedimento di decadenza degli eventuali benefici concessi ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000.

La seconda busta – BUSTA B (offerta tecnico/economica/qualitativa), chiusa ed adeguatamente sigillata, dovrà contenere

- un piano economico finanziario per la realizzazione delle opere previste;
- una relazione concernente gli interventi per la manutenzione straordinaria;
- il progetto tecnico gestionale;
- l'offerta economica da cui risulti il canone annuo offerto, i costi da sostenere per le opere di manutenzione straordinaria di cui alla relazione concernente gli interventi autorizzati dall'ente entro i limiti dell'importo del canone di concessione dovuto per l'intera durata.

Nella busta dovrà essere inserita la fotocopia di documento d'identità, in corso di validità, del partecipante o del suo legale rappresentante, controfirmata.

Qualora la domanda fosse trasmessa a mezzo PEC è necessario allegare tutti i documenti firmati digitalmente per una dimensione complessiva non superiore a 50 MByte. I documenti dovranno essere denominati come di seguito:

- per la documentazione inerente la busta A i file allegati dovranno riportare la seguente dicitura:  
**busta\_A**<numero progressivo>\_<nome documento>

A titolo di esempio si riportano le seguenti diciture:

*busta\_A01\_nominativo del legale rappresentante;*  
*busta\_A02\_sede legale del soggetto concorrente...*

- per la documentazione inerente la busta B i file allegati dovranno riportare la seguente dicitura:  
**busta\_B**<numero progressivo>\_<nome documento>

A titolo di esempio si riportano le seguenti diciture:

*busta\_B01\_domanda di partecipazione;*  
*busta\_B02\_attestazione di presa visione dei locali...*

E' motivo di non ammissione alla selezione:

- la mancanza della firma in calce della domanda o digitale, delle dichiarazioni;
- il mancato rispetto del termine di presentazione della domanda;
- la mancata presentazione della documentazione sopra indicata.

La partecipazione al presente Avviso comporta l'automatica autorizzazione al trattamento dei propri dati personali, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.13 del D.Lgs. 196/2003.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

**La mancanza anche di uno solo degli elementi sopra indicati comporterà l'esclusione dalla gara.**

### 9) SVOLGIMENTO DELLA SELEZIONE E AGGIUDICAZIONE

Le proposte-offerte saranno valutate da una Commissione appositamente nominata, nell'ambito di una procedura di selezione comparativa delle stesse.

In caso di documentazione carente o incompleta la Commissione sospenderà la seduta e trasmetterà ai soggetti

# COMUNE DICERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

## AREA IV^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio"

### Servizio "Promozione del Territorio"

interessati le relative richieste integrative indicando il termine perentorio (a pena di esclusione) entro il quale gli stessi dovranno far pervenire la documentazione richiesta.

#### 10) VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La cessione in uso sarà giudicata in favore della proposta-offerta che presenti i migliori standard qualitativi nonché elementi economici più vantaggiosi, intendendo la combinazione ottimale fra elementi qualitativi e quantitativi. La valutazione delle offerte sarà effettuata dalla Commissione tecnica all'uopo costituita secondo i parametri di seguito meglio esplicitati:

- A. Proposta tecnico qualitativa, max punti 80 (ottanta),
- B. offerta economica, max punti 20 (venti).

#### 11) VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICO-QUALITATIVA

Ogni proposta sarà valutata sulla base dei documenti contenuti nella busta B a cui verranno assegnati i punteggi secondo i criteri e sub-criteri di seguito indicati:

ELEMENTO DI VALUTAZIONE	DOCUMENTO DA PRESENTARE	PUNTEGGIO MAX 80
Progetto di utilizzo immobile	<b>Relazione sul progetto di utilizzo da cui si rilevi:</b>	<b>32 punti</b>
	- Predisposizione di un video promozionale che promuova le specificità turistiche e culturali del territorio comunale. Tale video dovrà essere predisposto per ciascun anno di durata della concessione (un video differente per ciascuno degli anni di concessione) e dovrà essere proiettato all'interno del visitor center secondo le modalità condivise con il DEC/RUP	da 0 a 5 punti
	-Programma delle attività: tipologia delle attività, calendario annuale delle attività, eventi di promozione culturale/artigianale/dei prodotti locali finalizzate alla promo-commercializzazione e valorizzazione del territorio.	da 0 a 17 punti
	- Presenza di progetti di rilevanza sociale (progetti di inclusione sociale per disagiati economici e/o Istituti Scolastici, ecc.).	da 0 a 10 punti
Esperienza	<b>Relazione sulle attività svolte in precedenza, da cui si rilevi:</b> ➤ esperienza nell'organizzazione di eventi e di attività di promozione e commercializzazione nel settore culturale/turistico, promozione dei prodotti tipici locali (realizzazione di iniziative di carattere aggregativo per la cittadinanza, partecipazione ad iniziative popolari o a carattere ricorrente avviate in collaborazione con altre istituzioni/enti del territorio), capacità di attivare reti territoriali.	<b>15 punti</b> da 0 a 15 punti

# COMUNEDICERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA IV^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio"

Servizio "Promozione del Territorio"

<b>proposta di gestione operativa</b>	<b>Relazione sul programma di gestione dell'immobile, da cui si rilevi:</b>	<b>33 punti</b>
	- L'assetto organizzativo ed organigramma dell'Associazione, della Cooperativa, della Fondazione e della Società con relative qualifiche professionali dei collaboratori che si intendono utilizzare.	da 0 a 5 punti
	-Piano tecnico manutentivo e degli interventi di ristrutturazione proposti con indicazione del costo complessivo (non superiore al canone complessivo dovuto per tutta la durata della concessione).	da 0 a 15 punti
	- Servizio di pulizia, piano per la manutenzione ordinaria e modalità di realizzazione.	da 0 a 8 punti
	-Attivazione di reti con altri soggetti per progetti finalizzati a creare maggiori possibilità di utilizzo dell'immobile, maggiore offerta per gli utenti, maggiore attrattività.	da 0 a 5 punti

**E' fissata una soglia minima di punteggio per la componente OFFERTA TECNICA che costituisce la soglia di sbarramento per l'ammissione alla valutazione della componente OFFERTA ECONOMICA, pari a 40 punti minimi sul totale dei 80 punti massimi.**

## 12) ULTERIORI ESPLICITAZIONI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

Per l'attribuzione dei sub punteggi relativi all'offerta tecnico-qualitativa, la commissione procederà applicando al punteggio massimo previsto un coefficiente compreso tra 0 e 1, stabilito come segue:

<b>GIUDIZIO</b>	<b>COEFF.</b>	<b>VALUTAZIONE SINTETICA</b>
<b>Ottimo</b>	1	l'elemento valutato è ritenuto molto significativo, qualificante e completo rispetto ai risultati attesi ed alle finalità previste dal Bando
<b>Più che buono</b>	0.9	l'elemento valutato è ritenuto significativo e più che adeguato rispetto ai risultati attesi ed alle finalità previste dal Bando
<b>Buono</b>	0.8	l'elemento valutato è ritenuto significativo e adeguato rispetto ai risultati attesi ed alle finalità previste dal Bando.
<b>Più che sufficiente</b>	0.7	l'elemento valutato è ritenuto discretamente significativo e abbastanza adeguato rispetto ai risultati attesi ed alle finalità previste dal Bando
<b>Sufficiente</b>	0.6	l'elemento valutato è ritenuto adeguato rispetto ai risultati attesi ed alle finalità previste dal Bando
<b>Non completamente adeguato</b>	0.5	l'elemento valutato è ritenuto parzialmente adeguato ai risultati attesi ed alle finalità previste dal Bando
<b>Limitato</b>	0.4	l'elemento valutato è ritenuto scarsamente adeguato rispetto ai risultati attesi ed alle finalità previste dal Bando
<b>Molto limitato</b>	0.3	l'elemento valutato è ritenuto poco adeguato e poco significativo rispetto ai risultati attesi ed alle prestazioni previste dal capitolato
<b>Minimo</b>	0.2	l'elemento valutato è ritenuto inadeguato e non significativo rispetto ai risultati attesi ed alle finalità previste dal Bando
<b>Appena valutabile</b>	0.1	l'elemento valutato è ritenuto incompleto, inadeguato e non significativo rispetto ai risultati attesi ed alle finalità previste dal Bando
<b>Non valutabile</b>	0	l'elemento valutato è ritenuto non valutabile in quanto non conforme con le finalità previste dal Bando

# COMUNE DI CERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

## AREA IV^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio"

### Servizio "Promozione del Territorio"

#### 13) VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

Le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta saranno escluse.

L'offerta economica sarà valutata per un massimo di 20 (venti) punti proporzionalmente al maggior canone offerto rispetto a quello stabilito a base d'asta, secondo la seguente formula.

$$PC = (PE \times O) / M$$

Dove

PC = coefficiente di punteggio attribuito al concorrente

PE = coefficiente di punteggio massimo attribuibile all'offerta economica (20)

O = valore dell'offerta (rialzo) del concorrente

M = valore dell'offerta (rialzo) massima offerta in gara

#### 14) AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria, salvo diverse destinazioni dell'unità immobiliare per esigenze dell'Amministrazione Comunale.

Al termine della procedura concorsuale, l'assegnazione avrà luogo con determina di approvazione della proposta di aggiudicazione, previa verifica del possesso dei requisiti di partecipazione e successiva stipulazione del contratto di locazione a cura del Dirigente.

L'aggiudicatario riceverà copia della Convenzione tra il Comune e il Ministero della Cultura, Direzione regionale Musei Lazio, con l'onere di restituirla firmata per presa visione ed accettazione, così come definito dall'art.4 della convenzione stessa.

Il comune di Cerveteri si riserva di non procedere alla concessione in uso nel caso in cui nessuna delle proposte fosse ritenuta idonea o di procedere anche in presenza di una sola proposta valida.

**Si rende noto che l'aggiudicazione della concessione si intende, in ogni caso, sottoposta alla condizione di inserimento di una specifica clausola del contratto da stipularsi nella quale verrà precisato che l'efficacia del contratto è comunque subordinata all'approvazione del progetto tecnico gestionale offerto in sede di gara da parte della Soprintendenza e del comune concedente.**

La scelta del soggetto a cui conferire l'incarico sarà effettuata nel rispetto dei seguenti obblighi e principi:

- a) divieto di operare discriminazioni basate sulla nazionalità dei concorrenti, (principio della non discriminazione);
- b) la scelta del contraente avverrà nel rispetto dei criteri di valutazione indicati nel presente avviso (parità di trattamento);
- c) obbligo di considerare condizione essenziale il possesso di adeguata esperienza, professionalità e organizzazione rispetto all'attività indicata nel presente bando;
- d) obbligo di pubblicare l'avviso in argomento mediante pubblicazione sul sito internet del Comune;

#### 15) RISOLUZIONE

Oltre a quanto previsto dalla legge il Comune potrà risolvere unilateralmente in tutto o in parte il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. nei seguenti casi:

- a) gravi e reiterate violazioni agli obblighi contrattuali o diversa applicazione della proposta progettuale formulata in sede di gara essendo la stessa determinante ai fini dell'aggiudicazione dei locali;
- b) cessione del contratto o subconcessione non autorizzati dall'Amministrazione Comunale;
- c) mancato rispetto delle destinazioni d'uso, del progetto di gestione, fatta salva autorizzazione espressa dell'amministrazione comunale ad un diverso utilizzo;
- d) mancata apertura dell'attività entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione salvo esplicita autorizzazione concessa dall'Ente su istanza motivata;
- e) mancata corresponsione del canone mensile;
- f) mancata messa a disposizione dello spazio e dei servizi igienici per il Parco Archeologico di Cerveteri e



# COMUNE DI CERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA IV^ "Assetto Uso e Sviluppo del Territorio"

Servizio "Promozione del Territorio"

Tarquinia.

La dichiarazione di risoluzione del contratto verrà notificata dal Committente all'Appaltatore mediante raccomandata a.r. o posta elettronica certificata e la stessa riporterà l'indicazione del termine entro il quale l'Appaltatore dovrà provvedere alla riconsegna delle Aree nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed all'immissione in possesso del Comune.

Il contratto potrà essere altresì risolto dal Comune, ai sensi dell'art. 1454 c.c., nei casi di inadempimento degli obblighi assunti e nel caso di negligenza o imperizia dell'esecuzione delle prestazioni, al di fuori dei casi in precedenza espressamente indicati quali clausole risolutive espresse ovvero connessi ad altre tipologie di sanzioni. Qualora si verificano tali condizioni, la Committente notificherà all'Appaltatore una diffida formale specificando gli inadempimenti ed assegnando un termine di venti (20) giorni per formulare giustificazioni e per provvedere secondo le modalità necessarie. In caso di omissione o di persistenza nell'inadempimento, su proposta del responsabile del procedimento, il contratto sarà dichiarato risolto ai sensi di legge.

In caso di risoluzione si applicano le disposizioni previste dal Codice Civile, il soggetto aggiudicatario incorre nella perdita della cauzione definitiva che viene incamerata dall'Amministrazione Comunale, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

## **16) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

L'informativa estesa sul trattamento dei dati personali viene fornita e resa disponibile in allegato al presente avviso. Il presente avviso non vincola il Comune di Cerveteri il quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della selezione, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni, aggiudicare o meno la selezione qualora non ritenga vantaggiosa l'offerta, senza che i soggetti partecipanti possano pretendere alcunché come mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione della domanda di partecipazione.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rimanda alle disposizioni contenute dalle norme citate nel presente avviso, al codice civile e ad altre norme in materia, ove applicabili.

**Il Dirigente della 4^ Area**  
**Arch. Marco Di Stefano**

---