



Prot. n. 2017/0186648 del 27/09/2017

DISCIPLINARE PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UNA PORZIONE DI TERRENO SITUATO IN LOC. S. ANDREA DELLE FRATTE IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL COMPARTO "Fc*".

Premesse

Con Deliberazione Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2017 e successivo atto di Giunta Comunale n.53 del 21/06/2017 è stato disposto di dare completa attuazione alle previsioni urbanistiche del Comparto "Fc*" destinato a Polo Unico Ospedaliero ed Universitario di Sant'Andrea delle Fratte attraverso la concessione in diritto di superficie di una rata di terreno di proprietà comunale ad un soggetto privato attuatore. L'immobile da realizzare, ad integrazione di quanto già ivi presente, potrà migliorare e potenziare i servizi di accoglienza, assistenza e supporto logistico del Polo Ospedaliero.

Con Determinazione Dirigenziale U.O. Acquisti e Patrimonio n. 211 del 18/09/2017 sono stati approvati l'Avviso Pubblico e il presente Disciplinare.

Articolo 1

Obiettivi dell'intervento oggetto della procedura

L'area oggetto della concessione, meglio individuata nell'allegata planimetria (allegato n.1), appartiene al patrimonio disponibile del Comune di Perugia, ha una superficie di 2.275 mq, è sita in località Sant'Andrea delle Fratte e censita al Catasto Terreni di Perugia al foglio n. 283 particelle n. 230 e n. 544/p e foglio n. 266 particella n. 1256.

Detta rata di terreno è classificata nel vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Perugia come zona Fc* - Area per la salute e l'assistenza, ai sensi dell'Articolo 65 del Testo Unico Norme di Attuazione (allegato n.2).

La procedura di concessione dell'area in diritto di superficie ad un soggetto attuatore ha come finalità la realizzazione e la gestione di un nuovo immobile che, ad integrazione di quanto già presente nella zona, contribuisca al miglioramento dei servizi di accoglienza e supporto logistico relativi al Polo Unico Ospedaliero ed Universitario.

L'individuazione delle funzioni relative all'immobile e sue pertinenze si dovrà basare su una analisi del contesto urbano di riferimento, attraverso il quale andare a supportare la proposta progettuale che dovrà mostrare in che modo le funzioni proposte possano entrare in sinergia con iniziative e servizi già presenti sul territorio, sia in chiave di potenziamento delle stesse, sia di diversificazione rispetto alle stesse.

Articolo 2

Soggetti ammessi alla procedura e cause d'esclusione

Il soggetto attuatore può essere un'istituzione pubblica, un imprenditore individuale, anche artigiano, e le società, anche cooperative, un'associazione o un singolo privato, purché il superficiario, in attuazione agli indirizzi formulati dal Consiglio e dalla Giunta, si impegni a realizzare e gestire la struttura a favore di soggetti e per attività di interesse per la Città meritevoli di interventi di sostegno da parte dell'ente pubblico ovvero che realizzi attività sussidiarie del Comune. In esecuzione degli indirizzi forniti dal Consiglio e dalla Giunta comunali, sarà data preferenza ai soggetti del cd "terzo settore". Si intendono soggetti del "terzo settore", ai sensi della Legge n. 106 del 6 giugno 2016, il complesso degli enti privati costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale e che, in attuazione del principio di sussidiarietà e in coerenza con i rispettivi statuti o atti costitutivi, promuovono e realizzano attività di interesse generale mediante forme di azione volontaria e gratuita o di mutualità o di produzione e scambio di beni e servizi".

Costituiscono cause d'esclusione dalla presente procedura: l'aver riportato condanne penali determinanti l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, l'essere destinatario di provvedimenti che

riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa, determinanti l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ovvero l'essere a conoscenza di procedimenti penali pendenti nei propri confronti che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Se l'offerente è una Società, tali requisiti devono essere posseduti:

- da tutti i componenti, se trattasi di Società in nome collettivo;
- da tutti gli accomandatari, se trattasi di Società in accomandita semplice;
- da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, per gli altri tipi di Società.

Articolo 3

Caratteristiche dell'immobile da realizzare

La costruzione, cui è preordinata la concessione del diritto di superficie sull'area di proprietà pubblica, dovrà obbligatoriamente rispettare le finalità indicate nel precedente articolo 1), nonché le modalità attuative ed i requisiti tecnico-funzionali di seguito riportati.

MODALITÀ ATTUATIVE E CONFORMITÀ AL PRG

Il progetto verrà attuato tramite permesso di costruire convenzionato in conformità al PRG ed alle prescrizioni regionali in materia urbanistica ed edilizia, prevedendo in particolare:

- il rispetto del Regolamento Regionale n.2/2015 con riferimento a: standard urbanistici, distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade, ecc...;
- il rispetto della normativa sulle barriere architettoniche, garantendo altresì una adeguata accessibilità all'edificio anche dalla viabilità pubblica, con la creazione di marciapiedi fruibili da soggetti con limitata capacità motoria dalle aree di sosta all'ingresso dell'edificio;
- l'adeguamento della viabilità esistente relativa al lotto di competenza compreso lungo Via Martiri 28 Marzo sino alla Strada Vicinale Chiostro Fornace II, come previsto dal PRG vigente.

FUNZIONI PREVISTE

Le funzioni ammesse sono quelle specificate dall'art.65 del TUNA e segnatamente: ospedali, case di cura, residenze sanitarie assistite (R.S.A.), nonché case per l'assistenza. Sono altresì ammesse, sino ad un tetto massimo del 20%, destinazioni tese a soddisfare le esigenze strettamente legate alla fruizione delle attrezzature ospedaliere ed universitarie quali esercizi di ristorazione, sportelli bancari, uffici P.T., librerie, copisterie, nonché asili nido, baby parking, edifici per il culto e presidi locali di pubblica sicurezza.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

I parametri urbanistico-edilizi sono definiti dal presente bando in conformità al disposto dell'art. 65 del TUNA:

- superficie fondiaria: 2.275 mq;
- densità fondiaria pari a 3mc/mq;
- altezza massima 22 m;
- volumetria urbanistica ammissibile 6.825 mc, corrispondente ad una Superficie Utile Coperta (SUC) di 2.275 mq.

Articolo 4

Durata e condizioni del diritto di superficie

Il diritto di superficie, stante le finalità sociali della costruenda struttura, è a titolo gratuito e avrà durata tale da consentire l'ammortamento economico dell'immobile da realizzare a totale carico del concessionario e comunque non superiore ad anni 40. L'esatta durata del diritto di superficie verrà fissata a seguito di valutazione tecnico-estimativa che terrà conto dell'effettivo investimento sostenuto per la realizzazione dell'immobile; la stima verrà affidata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio; il concessionario dovrà provvedere al rimborso dei costi di svolgimento dell'incarico estimativo.

Al termine della durata della concessione il diritto si estinguerà e l'Amministrazione Comunale tornerà piena proprietaria dell'area e dell'immobile realizzato, oppure potrà essere rinnovato il diritto di superficie, nonché potrà essere prevista l'alienazione a trattativa diretta del diritto di superficie a favore del superficiario, ex art. 11 del vigente Regolamento speciale per la vendita di beni immobili, nei modi e con i criteri da determinarsi a quel tempo.

Alla cessazione del diritto di superficie, tutte le opere insistenti sull'area concessa dal Comune, entreranno di diritto e senza alcun onere, né indennitario, né corrispettivo, nella piena proprietà del Comune di Perugia, in conformità a quanto previsto dall'articolo 953 del codice civile.

I beni comunali saranno concessi in diritto di superficie a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessori.

La concessione del diritto di superficie cesserà di diritto (decadenza del concessionario) e senza obbligo di messa in mora (tranne nelle ipotesi in cui è questa espressamente prevista – cfr: lettere b) e c) segg.) nei seguenti casi:

- a) nel caso di scioglimento o liquidazione coatta amministrativa del soggetto superficario;
- b) nel caso di accertato non utilizzo dell'area assegnata entro i termini di cui al progetto e nonostante il sollecito inviato dall'amministrazione, che fisserà un termine non superiore a 30 (trenta) giorni per l'inizio dei lavori;
- c) nel caso di utilizzo della struttura realizzata difforme rispetto alle finalità di progetto e del provvedimento di assegnazione; anche in questo caso la decadenza opererà automaticamente allorché il superficario non provveda a ripristinare, entro un termine perentorio fissato in giorni 20 (venti) a far data dal sollecito dell'amministrazione, le corrette condizioni d'uso dell'area e struttura;
- d) quando si accerti che il superficario non ha rispettato le caratteristiche costruttive e tipologiche contenute negli elaborati esecutivi depositati agli atti del Comune e facenti parte del permesso di costruire rilasciato;
- e) quando il superficario non esegua le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere previste dal permesso di costruire;
- f) quando il superficario violi il divieto previsto di cedere a terzi il diritto di superficie relativo all'area;
- g) qualora il superficario modifichi i propri scopi istituzionali ovvero apporti al proprio Statuto e Regolamento modifiche non preventivamente accettate dall'Amministrazione Comunale e comunque confliggenti con le enunciazioni prese in considerazione all'atto della domanda;
- h) qualora il superficario non adempia agli obblighi di dare attuazione all'intervento nei termini stabiliti dal permesso di costruire nonché dare avvio all'attività entro 60 (sessanta) giorni dalla data comunicata di ultimazione dei lavori e conseguente rilascio dell'agibilità.

È in ogni caso e fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento dei danni subiti.

Articolo 5

Oneri a carico del concessionario

Il Concessionario si impegna a:

1. provvedere alla realizzazione della struttura secondo le finalità del bando;
2. effettuare l'inizio lavori degli interventi previsti nella propria offerta progettuale, previo assenso dei competenti Uffici Comunali, nonché degli altri Enti deputati ex lege, entro 6 mesi dal rilascio del permesso a costruire e a concluderli entro 36 mesi dal loro avvio; eventuali proroghe potranno essere autorizzate dal Comune di Perugia esclusivamente sulla base di giustificati motivi;
3. provvedere, a far data dalla stipula della concessione, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria, responsabilità alla custodia, alla vigilanza, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione del bene, nonché ad ogni altro onere gravante sul medesimo;
4. assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di ogni stadio progettuale previsto dalla normativa vigente da parte delle competenti Autorità, comprese quelle preposte alla tutela ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi, necessari per la realizzazione della struttura, e per l'esercizio delle attività di gestione, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
5. presentare le pratiche per avere il titolo edilizio e pagare i corrispondenti contributi di costruzione, oneri e spese accessorie per la presentazione delle pratiche;
6. esibire al Comune di Perugia e agli Enti competenti la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi e la corretta esecuzione degli stessi;
7. farsi carico degli eventuali interventi di bonifica ovvero di messa in sicurezza ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti che dovessero rinvenirsi nel corso della

- realizzazione della struttura; la documentazione attestante l'eventuale rimozione dei rifiuti presenti in loco o le bonifiche effettuate deve essere trasmessa ai servizi civici competenti;
8. procedere, ove occorrente, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi;
 9. provvedere a propria cura e spese al frazionamento catastale del lotto e ad ogni ulteriore adempimento catastale che si renda necessario;
 10. farsi carico di tutte le imposte, tasse, tariffe, qualora dovute;
 11. stipulare, presso primarie compagnie di assicurazione, apposita Polizza assicurativa incendio per il valore a nuovo dell'immobile comprensiva di garanzie catastrofali (terremoto, allagamenti, sovraccarico neve, etc.); nella polizza sopra indicata dovrà risultare espressamente, nel novero degli Assicurati, oltre al Concessionario, anche il Comune di Perugia;
 12. cedere in proprietà, al termine della concessione, al Comune di Perugia tutte le nuove opere, le addizioni, le migliorie e le riparazioni realizzate sulla struttura, senza che l'amministrazione concedente sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo, indennità o risarcimento.

Articolo 6

Modalità di presentazione dell'offerta

I soggetti titolati alla presentazione delle offerte come da articolo 2 precedente devono presentare il plico contenente l'offerta entro il termine perentorio di scadenza delle ore 13:00 del 03/01/2018, presso il Servizio Archivio - Sportello Protocollo Generale del Comune di Perugia.

Si avverte che lo Sportello di Protocollo Generale del Comune di Perugia si trova presso la sede comunale di Palazzo Grossi in Piazza Morlacchi n. 23, ed osserva ad oggi il seguente orario di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,30, il lunedì e il mercoledì dalle ore 15,30 alle ore 17,00. Si invita comunque a verificare eventuali variazioni degli orari di cui sopra.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi causa lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Pertanto, le offerte che perverranno oltre il termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide. Farà fede il timbro di arrivo apposto sul plico dall'archivio comunale e non la sua data di spedizione. I plichi e la documentazione ivi contenuta non potranno essere restituiti.

Il plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta chiuse ed idoneamente sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura e recanti all'esterno la dicitura "1 – domanda di partecipazione", "2 – proposta".

La **busta 1** deve contenere a pena di esclusione:

- la domanda di partecipazione, debitamente compilata in ogni sua parte (modello A);
 - la dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. dall'offerente, sottoscritta e accompagnata da copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore, di non aver riportato condanne penali determinanti l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa, determinanti l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e di non essere a conoscenza di procedimenti penali pendenti che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione (modello B).
- Se l'offerente è una Società, tale dichiarazione sostitutiva dovrà essere resa:
- da tutti i componenti, se trattasi di Società in nome collettivo;
 - da tutti gli accomandatari, se trattasi di Società in accomandita semplice;
 - da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, per gli altri tipi di Società;
- le Società Commerciali o Cooperative e le Ditte individuali offerenti dovranno, inoltre, produrre una dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii., sottoscritta e accompagnata da copia fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore, di iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura, dalla quale risultino gli estremi di iscrizione, l'oggetto sociale, il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita del titolare dell'impresa o delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la Società (modello B1);
 - le Società Commerciali o Cooperative offerenti dovranno produrre, altresì, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii., sottoscritta e accompagnata da copia

fotostatica non autenticata di un valido documento d'identità del sottoscrittore, di assenza di procedure, in corso e nell'ultimo quinquennio, di fallimento, concordato preventivo, liquidazione o amministrazione controllata, nei confronti dell'offerente (modello B2).

Per le dichiarazioni sostitutive richieste ai punti precedenti possono essere utilizzati gli appositi moduli predisposti, pubblicati sul sito internet www.comune.perugia.it unitamente al presente bando.

La **busta 2** deve contenere a pena di esclusione:

- la **proposta progettuale**, costituita dai seguenti elaborati tecnici, obbligatori per la valutazione da parte della Commissione (ferma la possibilità per il concorrente di allegare tavole progettuali ulteriori che possano migliorare/integrare la descrizione del progetto):
 - relazione tecnico-illustrativa delle scelte formali e tecniche del progetto;
 - planimetrie di inquadramento in scala 1:500;
 - piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 con indicazione dei materiali costruttivi che si intendono utilizzare;
 - computi metrici estimativi delle opere proposte redatto in base al Prezziario Regionale vigente e quadro economico di spesa;
 - planimetrie relative alle opere di urbanizzazione riguardanti la sistemazione delle aree esterne (strade con relativi marciapiedi accessibili a tutti, verde, allacci ai pubblici servizi) in scala 1:200 e con indicati i particolari costruttivi;
- la **proposta gestionale e di investimento**, costituita da:
 - una relazione illustrativa della proposta gestionale;
 - il piano economico-finanziario, sottoscritto, a pena di esclusione, da un professionista iscritto all'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili;
- la **relazione illustrativa** della rete delle relazioni con le istituzioni e il territorio.

Articolo 7

Commissione giudicatrice e valutazione delle proposte

Alla valutazione delle proposte provvederà una commissione giudicatrice nominata con apposita determinazione dirigenziale.

La valutazione delle proposte si svolgerà nel modo seguente:

1^a fase, in seduta pubblica, il giorno 10/01/2018, alle ore 10:00 presso la sede municipale per:

1. verifica della correttezza formale e del confezionamento dei plichi pervenuti entro il termine;
2. apertura dei plichi non esclusi e verifica della correttezza formale e di confezionamento delle due buste interne 1 e 2;
3. apertura della busta 1 e verifica della corretta e completa compilazione della domanda di partecipazione (modello A) e della dichiarazione sostitutiva di certificazione (modello B, B1 e B2);
4. apertura della busta 2 e verifica della presenza e completezza della documentazione costituente la proposta progettuale, la proposta gestionale e di investimento e la relazione illustrativa della rete delle relazioni con le istituzioni e il territorio.

Alla seduta pubblica possono presenziare i rappresentanti dei concorrenti, a mezzo dei loro legali rappresentanti o di delegati con atto scritto.

2^a fase, in seduta riservata, per l'esame e la valutazione delle proposte ammesse, sulla base dei criteri di indicati al successivo articolo 8.

Il Comune di Perugia darà corso alla gara anche nel caso in cui dovesse pervenire una sola domanda di partecipazione, ovvero venga ammesso un solo concorrente al termine dell'esame dei documenti contenuti nella busta 1.

L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario, mentre l'aggiudicazione provvisoria non costituisce accettazione dell'offerta da parte del Comune, né determina l'obbligo di procedere all'aggiudicazione definitiva, restando comunque salva la possibilità di esercitare, in presenza dei necessari presupposti, i poteri di autotutela di cui è titolare.

Articolo 8

Criteri di valutazione e selezione del concessionario del diritto di superficie

Ai fini dell'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa si terrà conto delle proposte presentate secondo le modalità di cui al precedente articolo 6.

La Commissione giudicatrice, sulla base della documentazione contenuta nella busta “2 – Proposta”, procederà alla valutazione degli elaborati presentati attribuendo alle proposte fino ad un massimo di 100 punti.

La valutazione avverrà sulla base dei criteri e sub-criteri di seguito specificati e illustrati.

CRITERIO		sub-criterio		max punti sub-criterio	MAX PUNTI CRITERIO
1	PROPOSTA PROGETTUALE	1.1	Qualità architettonica e tecnico-prestazionale dell’immobile	40	50
		1.2	Tempi di realizzazione	5	
		1.3	Qualità della soluzione di completamento della viabilità	5	
2	PROPOSTA GESTIONALE E DI INVESTIMENTO	2.1	Proposta gestionale	25	45
		2.3	Piano economico-finanziario	20	
3	RETE DELLE RELAZIONI CON LE ISTITUZIONI E IL TERRITORIO				5
TOTALE PUNTI A DISPOSIZIONE					100

I punteggi saranno assegnati alle singole proposte, a giudizio insindacabile dei commissari, mettendo in comparazione le varie offerte e attribuendo a ciascun criterio/sub-criterio il massimo punteggio sopra indicato, pesato da un coefficiente individuato in relazione al giudizio di rispondenza, il tutto come da tabella seguente:

Coefficiente	Rispondenza
0,0	Nulla
0,2	Limitata
0,4	Parziale
0,6	Sufficiente
0,8	Buona
1,0	Ottima

CRITERIO 1	PROPOSTA PROGETTUALE	MAX PUNTI 50
-------------------	-----------------------------	---------------------

Sub-criterio 1.1	Qualità architettonica e tecnico-prestazionale dell’immobile	max punti 40
-------------------------	---	---------------------

Il concorrente, attraverso la predisposizione dei documenti progettuali elencati al precedente articolo 6, dovrà descrivere e illustrare l’edificio che intende realizzare, le soluzioni architettoniche e tecniche che intende adottare, i materiali utilizzati, come l’immobile si inserirà nell’area che verrà concessa in diritto di superficie,

il tutto anche in relazione ai servizi da espletare e ai relativi obiettivi, ponendo particolare accento sui seguenti elementi:

- a) qualità architettonica del manufatto;
- b) tipologie, caratteristiche e qualità dei materiali utilizzati;
- c) soluzioni finalizzate al risparmio energetico, alla sostenibilità ambientale e alla minimizzazione dei costi gestionali (manutenzione);
- d) inserimento dell'immobile nel contesto circostante.

Il progetto dovrà essere curato e firmato da un progettista, ovvero progettisti, in possesso dei requisiti di progettazione adeguati alla tipologia e all'entità economica delle opere da realizzare.

Sub-criterio 1.2	Tempi di realizzazione	max punti 5
-------------------------	-------------------------------	--------------------

Il concorrente dovrà relazionare in merito ai tempi (espressi in mesi) di attuazione dell'iniziativa, fornendo un cronoprogramma dettagliato nelle varie fasi di realizzazione dell'immobile, comunque in linea con quanto previsto al precedente articolo 5, punto 2, e indicazioni in merito ai tempi complessivi di attivazione della gestione.

Sub-criterio 1.3	Qualità della soluzione di completamento della viabilità	max punti 5
-------------------------	---	--------------------

Il concorrente dovrà descrivere, attraverso apposita documentazione tecnica, come intende realizzare l'intervento per garantire l'adeguamento della viabilità esistente relativa al lotto di competenza compreso lungo Via Martiri 28 Marzo sino alla Strada Vicinale Chioistro Fornace II, come previsto dal PRG vigente.

CRITERIO 2	PROPOSTA GESTIONALE E DI INVESTIMENTO	MAX PUNTI 45
-------------------	--	---------------------

Sub-criterio 2.1	Proposta gestionale	max punti 25
-------------------------	----------------------------	---------------------

Il concorrente dovrà descrivere e illustrare dettagliatamente le attività e i servizi che verranno insediati e offerti nell'immobile da realizzare e come questi andranno a migliorare e potenziare i servizi di accoglienza, assistenza e supporto logistico che hanno contribuito negli anni alla crescita e al consolidamento del Polo Unico Ospedaliero ed Universitario, ponendo particolare accento sui seguenti elementi:

- a) utenza;
- b) tipologia ed entità dei servizi e delle attività;
- c) finalità e carattere volontario/gratuito/mutualistico/sussidiario/sociale/solidaristico delle attività;
- d) tariffe ed agevolazioni;
- e) interazione con le strutture e i servizi del Polo O/U;
- f) livello di interesse: internazionale/nazionale/regionale/cittadino;
- g) descrizione delle altre destinazioni tese a soddisfare le esigenze strettamente legate alla fruizione delle attrezzature ospedaliere ed universitarie, attuabili entro il limite del 20% della SUC, e loro livello di interazione con le attività e i servizi principali.

Sub-criterio 2.2	Piano economico-finanziario	max punti 20
-------------------------	------------------------------------	---------------------

Il concorrente dovrà presentare un piano economico-finanziario che evidenzi la sostenibilità della proposta, sia per ciò che attiene all'investimento, sia per ciò che concerne la gestione per tutti gli anni di durata della concessione. Dovranno emergere le capacità finanziarie proprie e gli eventuali canali di finanziamento integrativi, nonché ogni ulteriore dato utile alla valutazione della concretezza economica della proposta. Il punteggio sarà attribuito anche in relazione al livello di analiticità delle voci che compongono il piano.

CRITERIO 3	RETE DELLE RELAZIONI CON LE ISTITUZIONI E IL TERRITORIO	MAX PUNTI 5
-------------------	--	--------------------

Il concorrente dovrà illustrare la propria rete di relazioni con il territorio nel quale viene realizzato il progetto, inteso anche come esplicitazione delle sinergie in termini di collaborazioni, progetti, intese, etc..., sviluppate negli anni in collaborazione con e/o a favore del tessuto sociale e gli Enti Pubblici, con particolare riferimento a:

- a) sinergie con il Polo O/U e le relative istituzioni di riferimento;
- b) sinergie con il Comune di Perugia;
- c) sinergie con altre istituzioni, agenzie e realtà del territorio nel quale viene realizzato il progetto;
- d) anni di presenza operativa sul territorio.

In sede di esame delle offerte, la commissione giudicatrice potrà chiedere chiarimenti e delucidazioni sulle stesse, allo scopo di formulare giudizi approfonditi e documentati, senza che ciò comporti la modifica delle offerte medesime, ferme restando le modifiche progettuali che potranno essere successivamente richieste dall'Amministrazione all'aggiudicatario ai fini dell'approvazione del permesso a costruire.

La concessione sarà provvisoriamente aggiudicata al concorrente la cui offerta avrà ottenuto il punteggio totale più elevato, ricavato dalla somma dei punteggi ottenuti per ciascun criterio di valutazione indicato in precedenza.

In ogni caso non saranno ritenute accettabili le proposte che non raggiungeranno almeno il 60% del punteggio massimo attribuibile ai primi due criteri di valutazione (57 punti).

In presenza di eventuale parità di punteggio, verrà data precedenza all'offerta presentata da soggetto del c.d. "terzo settore".

L'Ente concedente si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione della concessione in diritto di superficie anche in presenza di una sola offerta valida.

Articolo 9 Costituzione diritto di superficie

Al fine di formalizzare la concessione del diritto di superficie ed i conseguenti rapporti tra l'Amministrazione Comunale e l'aggiudicatario, sarà stipulato un apposito contratto di concessione in diritto di superficie, che conterrà le previsioni del presente disciplinare e delle risultanze dell'offerta.

Le spese notarili, le imposte e tasse ed ogni altra spesa accessoria relativa alla concessione del diritto di superficie sono totalmente a carico del Soggetto aggiudicatario.

Articolo 10 Informativa ai sensi dell'Articolo 13 del D.lgs 196/2003

Ai sensi dell'Articolo 13 del D.lgs 36/2003 n. 196 "Codice in materia di protezione di dati personali" e ss.mm.ii., si informa che i dati raccolti saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della selezione oggetto del presente avviso.

Il conferimento dei dati è obbligatorio; l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti potranno essere comunicati alle competenti autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n.445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa nazionale e comunitaria.

Il titolare del trattamento è il Comune di Perugia. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della sicurezza dell'interessato fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. Il trattamento potrà essere effettuato manualmente attraverso mezzi elettronici.

Articolo 11

Informazioni sul procedimento

Il presente avviso è pubblicato all'albo pretorio e sul sito web del Comune di Perugia.

Si procederà a dare pubblicità dell'esito della manifestazione di interesse con gli stessi mezzi utilizzati per il presente invito.

Il Comune di Perugia si riserva in ogni momento di revocare il procedimento, non procedendo all'assegnazione dell'area, per sopravvenuti motivi o diverse valutazioni dell'interesse pubblico senza che i partecipanti possano pretendere alcun indennizzo, risarcimento o pretesa.

Il responsabile del procedimento è l'ing. Fabio Zepparelli, dirigente della U.O. Acquisti e Patrimonio.

Il procedimento stesso avrà avvio a decorrere dalla data di scadenza per la presentazione delle domande prevista dall'avviso pubblico. Il termine di conclusione del procedimento è fissato in 180 giorni.

Ulteriori informazioni e chiarimenti possono essere richiesti a mezzo posta elettronica ai seguenti indirizzi: f.zepparelli@comune.perugia.it; s.palazzetti@comune.perugia.it. Chiarimenti e informazioni saranno pubblicati nel sito web del Comune di Perugia, alle pagine specificamente destinate alla presente procedura.