



COMUNE di INVERSO PINASCA

10060 - Città Metropolitana di TORINO

INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO RELATIVO ALLA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE EX SCUOLA ELEMENTARE DEL "CLOT" IN AREA COWORKING.

In esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. 54/2021 questa Amministrazione Comunale ha deliberato di concedere in gestione il servizio di coworking comprensivo della disponibilità dell'immobile citato in oggetto.

1. ENTE AFFIDANTE

Comune di Inverso Pinasca - TO (con la partnership dell'Unione Montana Valli Chisone e Germanasca).

2. IL PROGETTO

Oggetto dell'intervento è l'edificio di proprietà comunale già sede della scuola elementare del Comune di Inverso Pinasca, sito in Borgata Clot – Via Remo Vola n. 2 il cui utilizzo sarà destinato, principalmente, ad un'attività/area di coworking cui saranno connessi ulteriori servizi in via di definizione (baby-parking, etc.).

L'immobile in cui verrà effettuata la gestione viene dato in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e **l'assegnazione è vincolata al permanere della destinazione d'uso a coworking e relativo baby parking.**

Il coworking è uno dei più emblematici esempi di welfare urbano che consente, ad esempio, ai neogenitori di tornare al lavoro dopo la nascita di un figlio. Un luogo dove lavoratori autonomi/professionisti condividono aree comuni attrezzate e dotate di servizi al fine di sviluppare sinergie tra i diversi utilizzatori nonché di ridurre i costi di gestione e di trasferimento. Il progetto verrà realizzato nell'immobile di proprietà del Comune di Inverso Pinasca (TO) sito in Via Remo Vola n. 2 ed esso risulta inserito in un intervento di sostegno agli investimenti PSL 2014 – 2020 *“E.V.V.A.I. Escartons e Valli Valdesi Azioni Intelligenti – Turismi, altruismi, alte retisostenibili”* veicolato tramite il G.A.L. Escartons e Valli Valdesi S.r.l. (Bando Pubblico 7.4) Complementare e necessario al coworking è il servizio di baby-parking (**Centro di Custodia Oraria – CCO di cui alla D.G.R. 16 aprile 2013, n. 31-5660 ad oggetto “Servizio per la prima infanzia denominato centro di custodia oraria - Aggiornamento standard minimi strutturali ed organizzativi – Revoca D.G.R. n. 19-1361 del 20.11.2000”**): un'area accogliente e protetta interamente dedicata ai più piccoli, i quali possono giocare e divertirsi mentre i genitori lavorano. Senza dubbio si tratta di un

intervento carico di innovazione sociale sul territorio dellaVal Chisone e Germanasca, che sostiene i lavoratori e le aziende con servizi mirati alcittadino.

Il progetto nasce con il fine di sostenere le attività professionali esprimendo, anche, una particolare attenzione al valore della genitorialità e dell'infanzia, rispettando la pluralità delle culture familiari, in una prospettiva di partecipazione e cooperazione.

Il servizio di **baby parking** è pensato per essere attivo **dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00**.

Da questa considerazione scaturisce il concepimento di un luogo in cui coniugare queste esigenze imprescindibili e consentire una gestione ottimale del proprio tempo grazie ad un modello di innovazione sociale condivisa.

Il servizio si affianca alla principale attività erogata di coworking, che mette a disposizione moderne postazioni lavorative, una sala riunioni/ricevimenti, un locale per la refezione ed uno spazio destinabile ad attività per il tempo libero.

Il progetto è rivolto a tutti coloro che desiderano lavorare in un ambiente in cui i confini della propria scrivania possano aprirsi a quelli vicini, legare con altre persone e collegare differenti ambiti professionali, in uno spazio che intende favorire la nascita di interazioni e progetti.

Il servizio nasce per offrire all'esigenza delle famiglie una risposta flessibile e qualificata, trasformando una necessità assistenziale in un'opportunità educativa per i bambini.

Spesso i genitori non riescono a canalizzare le proprie energie perché privi di mezzi e aiuti sufficienti. Lo spazio coworking è un'oasi in cui trovare la giusta concentrazione, con la tranquillità di avere il proprio bambino in uno spazio adatto alle sue esigenze, in totale serenità.

L'aggiudicatario potrà proporre agli utenti del servizio, ed eventualmente anche ad utilizzatori esterni servizi commerciali di natura differente da quanto previsto nel presente avviso previa autorizzazione da parte dell'ente affidante da richiedersi entro il termine dei 30 giorni precedenti l'inizio del servizio.

In ragione delle caratteristiche demografiche del territorio, si è convenuto che il servizio di baby-parking venga gestito in sede esterna alla struttura oggetto della concessione mediante convenzione con un operatore terzo soggetto ai dettami sopraesposti che garantisca la struttura ed il personale in una sede localizzata in comune limitrofo.

3. DURATA DELL’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO

Come ampiamente descritto nell'“Allegato 2b – Piano di Gestione del servizio” del bando pubblico 7.4 del G.A.L. Escartons e Valli Valdesi, la durata della gestione del servizio con connessa disponibilità dell'immobile di proprietà comunale come sopra definito è convenuta in anni **3 (tre)** rinnovabili tacitamente per ulteriori anni 2 (due), decorrenti dalla stipulazione del contratto di gestione.

4. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- R.D. 23-5-1924 n. 827 - Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato.
- Codice Civile.

- La presente gestione si configura nella fattispecie definita dal D.Lgs. 36/2023 smi – Parte Seconda come “contratto di concessione”. Pertanto trovano piena applicazione i dettami del citato D.Lgs. 36/2023.

5. VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore della presente concessione, ai sensi dell'articolo 179 del D.Lgs. 36/2023, è fissato in € 136.000,00 (euro centotrentaseimila/00) per anni 5 (di cui 3 di concessione iniziale e 2 di rinnovo opzionale), calcolati come riportato nel “Piano Economico Finanziario” riportato in calce alla presente.

6. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

L'aggiudicazione costituisce impegno per la ditta concessionaria, a tutti gli effetti, della gestione del servizio, dal momento in cui viene comunicata nei limiti e per gli importi specificati nella comunicazione stessa. La ditta concessionaria dovrà essere disponibile ad iniziare il servizio e ad eseguirlo anche in pendenza della stipulazione del contratto.

La formalizzazione dell'aggiudicazione avverrà tramite lettera commerciale sostitutiva del contratto d'appalto, come previsto dall'art. 18 comma 1 del D.Lgs. 36/2023. Tale formalizzazione avverrà a seguito della verifica del possesso dei requisiti.

7. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Per tutta la durata del rapporto giuridico, l'assegnatario dovrà impegnarsi alla manutenzione ordinaria, a propria cura e spese, eseguendo le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile sull'immobile in cui è affidata la gestione del servizio compresa l'area esterna (pulizia e gestione del verde).

All'interno della struttura immobiliare saranno allocate nn. 13 postazioni coworking (nn. 10 postazioni in 2 locali open space e nn. 3 postazioni in 3 uffici singoli).

L'immobile di proprietà del Comune di Inverso Pinasca ove sarà svolta la gestione del servizio sarà consegnato, unitamente agli impianti e alle attrezzature ivi presenti, nello stato in cui si trova ed esclusivamente per la gestione dei servizi di coworking, baby parking ed eventuali “servizi aggiuntivi” e il soggetto gestore del servizio non potrà concederlo in godimento a terzi.

Dell'avvenuta consegna dell'immobile e dei beni mobili verrà redatto analitico inventario in contraddittorio tra le parti prima dell'inizio della gestione del servizio. Alla scadenza del contratto di gestione il soggetto gestore è tenuto a riconsegnare l'immobile, gli impianti fissi e le attrezzature, in buono stato di conservazione e funzionamento, fatti salvi i deterioramenti prodotti dal normale uso.

La riconsegna dovrà risultare da apposito verbale redatto con le stesse modalità di cui al precedente comma, gli eventuali danni all'immobile dovranno essere riparati entro un termine fissato dal verbale. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune di Inverso Pinasca avrà titolo di rivalersi sulla cauzione per l'importo pari al costo di riparazione del danno subito.

Si precisa che l'Amministrazione Comunale intende **farsi carico unicamente della spesa per l'utenza di riscaldamento**; viceversa, **le utenze di luce, acqua, telefono e internet saranno a carico dell'aggiudicatario del presente bando**. Qualora per specifiche clausole contrattuali non fosse possibile intestare una o più utenze all'aggiudicatario, i

relativi contratti verranno sottoscritti dall'Amministrazione Comunale ed i relativi costi andranno rimborsati dall'aggiudicatario unitamente al canone di locazione e con la stessa periodicità di quest'ultimo.

Le eventuali ed ulteriori concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo ai fini imprenditoriali dell'unità immobiliare da parte dell'aggiudicatario, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dello stesso senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte degli organi amministrativi competenti.

8. CANONE DI GESTIONE

Il canone di gestione sarà quello offerto dall'aggiudicatario in sede di presentazione dell'offerta e **non dovrà essere inferiore ad Euro 2.400,00 oltre IVA di legge** da suddividersi in numero 12 rate mensili di pari importo. Il canone di gestione potrà essere aggiornato ogni anno, a partire dal secondo anno di locazione, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, senza necessità di richiesta scritta, sulla base della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT.

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto con cadenza da concordarsi tra le parti.

9. ORARI DI APERTURA DELLA STRUTTURA

L'affidatario, salvo diversa autorizzazione da concedersi da parte del Comune di Inverso Pinasca, dovrà mantenere aperte e funzionanti le aree attrezzate del **coworking** dalle **ore 8.30 alle ore 17.30** di ciascun giorno lavorativo da lunedì a venerdì e garantire il complementare servizio di **baby parking** dalle **h. 8.30 alle h. 13.00**.

10. CANONI DA CORRISPONDERSI DAGLI UTILIZZATORI DELLA STRUTTURA

Il soggetto affidatario potrà richiedere agli utilizzatori delle aree attrezzate per il **coworking** un importo mensile che, per i primi 3 anni, non potrà essere superiore ad **Euro 350,00/mese oltre IVA** di legge.

11. CAUZIONI ED ASSICURAZIONI

Il soggetto affidatario dovrà, prima della formalizzazione del contratto, corrispondere una cauzione (anche mediante fidejussione assicurativa e/o bancaria) pari al canone annuo minimo (Euro 2.400,00) oltre ad assicurare l'immobile ed i soggetti terzi per rischi di incendio e per responsabilità civile.

Il gestore esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per eventuali danni arrecati a persone e cose, anche di terzi, intendendosi per terzi anche il Comune, che potessero in qualche modo derivare dall'affidamento della gestione del servizio e dall'esercizio delle attività svolte nella struttura.

12. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPAZIONE ALLA PRESENTE PROCEDURA – REQUISITI

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti, con identità individuale o plurisoggettiva, che siano nelle condizioni di contrattare con la pubblica amministrazione. A tal fine non è ammessa la partecipazione da parte dei soggetti per i quali sussistano:

- le cause di esclusione previste dal D.Lgs. 36/2023 smi;

- le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001, n. 165
- ai sensi della normativa vigente, ulteriori divieti a contrattare con la Pubblica Amministrazione (art 1-bis, comma 14, della Legge 18 ottobre 2001 n. 383 - periodo di emersione dal lavoro irregolare).

I soggetti partecipanti dovranno risultare iscritti alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura o ad altri Albi/Registri in relazione alla fattispecie giuridica di appartenenza.

Nell'eventualità in cui partecipino alla presente procedura consorzi o raggruppamenti temporanei di imprese si rimanda alla regolamentazione prevista per tali soggetti dal D.Lgs. 36/2023.

Qualora i concorrenti fossero imprese ammesse al concordato preventivo che partecipino alla presente procedura alle condizioni di cui all'art. 186-bis (Concordato con continuità aziendale) del R.D. 16 marzo 1942 n. 26, possono concorrere anche riunite in raggruppamento temporaneo di imprese, purché non rivestano la qualità di mandataria e sempre che le altre imprese aderenti al raggruppamento non siano assoggettate ad una procedura concorsuale.

13. CLAUSOLE SOCIALI

Trattandosi di affidamento di nuovo servizio, non trovano applicazione le previsioni dell'articolo 57 comma 1 del D.Lgs. 36/2023.

14. AVVALIMENTO

Per la presente concessione non è consentito agli operatori di ricorrere ai contratti di cui all'articolo 104 del D.Lgs. 36/2023.

15. RICHIESTA DI CHIARIMENTI

I concorrenti possono richiedere chiarimenti sulla documentazione da produrre inoltrando apposita richiesta tramite posta elettronica certificata all'indirizzo PEC comune.inverso@legalmail.it.

16. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione si effettua a favore della migliore offerta, con applicazione del criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** secondo le modalità di cui all'art.108 del D.Lgs. 36/2023.

L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta valida e di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

In caso di offerte uguali si darà precedenza nell'ordine:

1. ai soggetti con sede legale nel territorio dell'Unione dei Comuni delle Valli Chisone e Germanasca;
2. al soggetto che ha presentato per primo la domanda in ordine cronologico.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere o annullare le procedure di gara in ogni momento.

Le offerte saranno valutate da una Commissione tecnica in base ai seguenti criteri:

A) Offerta economica - fino a punti 15

Per quanto riguarda l'elemento economico, il concorrente dovrà indicare l'importo a rialzo offerto sul canone di gestione del servizio posto a base di gara: canone annuo Euro **2.400,00 oltre IVA di legge**. Ai fini dell'attribuzione del punteggio si applicherà la seguente formula

$$Punteggio = 15 \times \frac{C_n}{C_{max}}$$

dove C_{max} è il canone massimo offerto e C_n è il canone offerto dall'operatore preso in considerazione.

Non saranno prese in considerazione offerte in ribasso sull'importo posto a base d'asta.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre, sarà considerata valida l'indicazione maggiore.

B) Offerta tecnico/qualitativa - fino a punti 85

La valutazione della parte tecnico-qualitativa delle offerte presentate dai concorrenti è effettuata dalla commissione giudicatrice tenendo conto dei seguenti criteri:

1. Progetti di inclusione sociale:

Saranno assegnati fino a nn. 10 punti all'operatore che proponga un progetto di gestione della struttura che coinvolga soggetti appartenenti a categorie protette o di fragilità sociale (a titolo esemplificativo e non esaustivo: progetti di inserimento lavorativo per soggetti diversamente abili, progetti di recupero di soggetti a rischio, ...);

2. Progetti educativi/culturali sul territorio:

Saranno assegnati fino a nn. 10 punti all'operatore che proponga attività a carattere educativo e/o culturale in ambito legato alle caratteristiche ed alla cultura del territorio locale;

3. Valorizzazione degli spazi accessori della struttura:

Saranno assegnati nn. 10 punti all'operatore che proponga un piano di valorizzazione degli spazi posti al piano seminterrato della struttura e nn. 10 punti all'operatore che proponga un piano di valorizzazione delle aree esterne (area delimitata dalla recinzione e/o area parcheggio);

4. Fornitura di macchine per ufficio ad uso condiviso:

Sarà assegnato nn. 2 punti (fino ad un massimo di nn. 10 punti complessivi) per ogni macchina da ufficio ad uso condiviso (a titolo esemplificativo e non esaustivo: stampanti, scanner, apparecchiature multifunzione, monitor, pc, totem, ecc.) che l'operatore si impegna ad installare nella struttura e a mantenere operativa per tutta la durata della concessione;

5. Estensione dell'orario di apertura del servizio coworking:

Sarà assegnato n. 1 punto (fino ad un massimo di nn. 10 punti complessivi) per ogni

ora di apertura settimanale del servizio in incremento rispetto al minimo richiesto;

6. Apertura festiva della struttura:

Saranno assegnati nn. 5 punti in caso di assunzione dell'impegno a mantenere operativo il servizio anche nei giorni festivi (con esclusione dei giorni 1 gennaio, Pasqua e Lunedì dell'Angelo, 15 agosto e 25 e 26 dicembre). Le aperture in oggetto concorreranno anche alla determinazione dei punteggi aggiuntivi previsti dal punto 5;

7. Organizzazione di eventi:

Saranno assegnati nn. 5 punti (fino ad un massimo di nn. 20 punti complessivi) per ciascun evento che l'operatore si impegnerà ad organizzare per anno solare. Le proposte degli eventi del primo anno dovranno essere formalizzate nell'offerta illustrandone le caratteristiche principali (a titolo esemplificativo e non esaustivo: oggetto, durata, periodo dell'anno, eventuali partner).

17. CAUSE DI RECESSO DAL CONTRATTO

L'amministrazione Comunale potrà recedere unilateralmente dal contratto, con preavviso di 30 giorni, nei seguenti casi:

1. Mancato pagamento del canone relativo a due o più mensilità entro 30 giorni dalla scadenza;
2. Mancato adempimento degli impegni assunti dall'operatore in sede di presentazione dell'offerta tecnica qualora tale mancanza non venga sanata entro 60 giorni dalla segnalazione da parte dell'Ente;
3. Perdita dei requisiti di cui al punto 12 da parte dell'operatore economico.

18. PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Le domande di partecipazione alla presente manifestazione, redatte sul modello A allegato alla presente, devono pervenire entro le ore **12:00 del 22 novembre 2024, a pena di esclusione, all'Ufficio Protocollo del Comune.**

La domanda deve essere inviata tramite PEC all'indirizzo comune.inverso@legalmail.it sottoscritta con firma digitale o con firma autografa, in quest'ultimo caso deve essere allegata copia di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

19. PUBBLICAZIONE ATTI DI GARA

Il presente bando e relativi allegati sono pubblicati integralmente sul portale e all'Albo Pretorio del Comune di Inverso Pinasca (TO).

20. PRESA VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA

Al fine di permettere una corretta formulazione dell'offerta da parte dei partecipanti è fatto obbligo agli stessi di prendere **visione** della **documentazione amministrativa** relativa al fabbricato comunale e che è composta da:

- **PROGETTO PER LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE EX SCUOLA ELEMENTARE DEL "CLOT" IN AREA COWORKING** - approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 54/2021.

21. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli operatori che abbiano presentato domanda ammissibile entro i termini saranno invitati dall'Amministrazione Comunale a presentare formale offerta nelle tempistiche e nelle forme che verranno rese note nell'invito.

L'offerta dovrà essere composta dai seguenti documenti.

RELAZIONE TECNICA

Il documento digitale nominato "Relazione tecnica" deve essere resa in un documento in formato digitale aperto in formato A4 non superiore a 20 cartelle (facciate) interlinea singola, carattere Times New Roman 12 o Liberation Serif 12. La parte dei documenti eccedente tale consistenza non verrà considerata. Non saranno conteggiati ai fini del rispetto del limite di estensione dell'elaborato tecnico eventuali allegati, in particolare carte del servizio, questionari di rilevazione della qualità, strumenti di documentazione, ecc.

OFFERTA ECONOMICA

Il documento nominato "OFFERTA ECONOMICA" deve essere redatto sul modello **allegato "DICHIARAZIONE DI OFFERTA ECONOMICA"**, contenente l'indicazione in cifre e in lettere degli importi di canone offerti a fronte di quello posto a base di gara. L'offerta non potrà determinare un canone annuale inferiore a quello posto a base d'asta. Il documento, **pena esclusione, non dovrà contenere altro se non l'offerta economica e ai dati dell'operatore economico previsti dal modello stesso.**

Tutta la documentazione presentata, inclusi eventuali allegati, deve essere debitamente sottoscritta.

22. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La valutazione delle offerte sarà compiuta dal responsabile del servizio commercio, assistito dal responsabile dell'area tecnica.

La gara sarà valida anche in presenza di una sola offerta valida. L'offerta è impegnativa per l'offerente e lo sarà per il Comune solo dopo l'aggiudicazione. Il Comune si riserva, comunque, di non aggiudicare la gara qualora venisse meno l'interesse pubblico sotteso al presente affidamento.

23. CONSEGNA DEGLI IMMOBILI

La consegna dei locali viene subordinata alla stipulazione del contratto, tuttavia, per ragioni di urgenza dell'Ente proprietario, è prevista la consegna in pendenza di contratto e in esito alla procedura di aggiudicazione. L'aggiudicatario si impegna a ricevere in consegna gli immobili nel giorno e nell'ora che verranno indicati con comunicazione scritta dall'Amministrazione.

24. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

La Stazione Appaltante ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n.196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e del Regolamento generale per la protezione dei dati personali n. 2016/679 (General Data Protection Regulation o GDPR), informa l'Appaltatore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Il Responsabile della Protezione dei Dati (DPO) è l'avv. Federica Bardinella raggiungibile al seguente indirizzo mail: avv.bardinella@gmail.com - Il Titolare del trattamento dei dati è il Sindaco Luciano BOUNOUS - P.zza della Libertà n. 1 – Inverso Pinasca (TO), PEC: comune.inverso@legalmail.it.

25. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Ufficio Commercio nella persona del Sindaco Bounous Luciano.

Inverso Pinasca, li 08 novembre 2024

Il Responsabile dell'Ufficio Commercio
BOUNOUS Luciano
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

- 1) MODELLO A - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE
- 2) DICHIARAZIONE DI OFFERTA ECONOMICA

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO - COWORKING

SPESE	
Canone di locazione	€ 2.400,00
Costi di esercizio e spese amministrative (incluse utenze)	€ 10.000,00
Costo del personale	€ 7.680,00
Altri costi: ammortamento risorse proprie ad aliquota media del 15%	€ 5.400,00
TOTALE SPESE	€ 25.480,00
ENTRATE	
Entrate utilizzatori	€ 23.200,00
Altri servizi commerciali	€ 4.000,00
TOTALE ENTRATE	€ 27.200,00