CITTA' DI CATANZARO

SETTORE EDILIZIA PRIVATA, SUE E PATRIMONIO

Allegato B

DISCIPLINARE TECNICO-ESECUTIVO E CRITERI DI VALUTAZIONE
(Procedura per valorizzazione e il comodato d'uso gratuito dell'immobile ex "Casa del Custode dell'Acquedotto" – Via Stretto Cappuccini, 1)

Art. 1 – STATO DELL'IMMOBILE E SOPRALLUOGO

L'immobile denominato ex "Casa del Custode dell'Acquedotto" (Fg. 39, p.lla 14 sub. 2) viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, parzialmente in disuso.

Il soggetto concorrente, a seguito del sopralluogo obbligatorio di cui all'Art. 4 dell'Avviso, accetta il bene sotto la condizione "visto e piaciuto", dichiarandolo idoneo al progetto sociale proposto e assumendosi ogni rischio relativo alla quantificazione delle opere necessarie per renderlo fruibile.

Art. 2 – INTERVENTI MINIMI OBBLIGATORI DI ADEGUAMENTO ALL'USO

I concorrenti prendono atto che l'immobile viene consegnato nello stato di fatto e di diritto evidenziato nel verbale di sopralluogo. Ai fini dell'attivazione del progetto sociale proposto, e quale condizione essenziale per il rilascio del comodato d'uso gratuito, il soggetto assegnatario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese gli interventi necessari a garantire la fruibilità e la funzionalità dell'immobile per i fini di cui al presente avviso, tra cui:

- Rifacimento o adeguamento dell'impianto elettrico, idrico e termico-sanitario, comprensivo dei pezzi igienico-sanitari mancanti**;**
- Interventi di pulizia e adeguamento della corte esterna per garantire l'accesso dei locali ai soggetti con disabilità;
- Messa in opera delle recinzioni per garantire la fruizione esclusiva della porzione di area esterna pertinente al fabbricato;
- Ripristino degli intonaci ammalorati, tinteggiatura interna e delle aree interessate da infiltrazioni, ripristino degli infissi e delle porte.

Le parti concordano e si danno reciprocamente atto che tali interventi, essendo finalizzati a rendere l'immobile idoneo all'uso specifico del beneficiario, non rivestono i caratteri di necessità e urgenza per la conservazione del bene ai sensi dell'art. 1808, comma 2, c.c., e non daranno diritto a nessuna forma di rimborso, indennizzo o scomputo e che alla scadenza del contratto di comodato d'uso gratuito resteranno acquisite al patrimonio comunale.

Art. 3 – VOLTURE E UTENZE

Tutte le spese di gestione, nessuna esclusa, comprese quelle relative alle utenze (luce, acqua, gas, TARI) sono a totale carico del comodatario. Il soggetto assegnatario ha l'obbligo tassativo di procedere alla voltura delle utenze a proprio nome, trasmettendo copia delle avvenute volture al Settore Edilizia Privata, Sue e Patrimonio.

Art. 4 – POLIZZE ASSICURATIVE

Il beneficiario ha l'obbligo tassativo di stipulare e **mantenere costantemente attiva, valida ed efficace per l'intera durata dei 4 anni di comodato** adeguate polizze assicurative:

- Polizza di **Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** con un massimale minimo non inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni/00) per sinistro e per anno;
- Polizza **Incendio/Scoppio calcolata sul valore di ricostruzione a nuovo del bene**.

Entrambe le polizze dovranno riportare un'apposita clausola di vincolo e di liquidazione dell'indennizzo in favore del Comune di Catanzaro. L'assegnatario dovrà trasmettere annualmente al Settore Edilizia Privata, Sue e Patrimonio la quietanza di avvenuto pagamento del premio. Il mancato rinnovo annuale delle polizze, la loro perdita di efficacia nel corso del rapporto contrattuale o l'omessa trasmissione della quietanza costituiranno causa di decadenza immediata dall'assegnazione e risoluzione di diritto del contratto di comodato ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Art. 5 – RISOLUZIONE E DECADENZA IMMEDIATA

Il Comune disporrà, ai sensi dell'art. 1456 c.c., la revoca dell'assegnazione e la risoluzione di diritto del contratto nei seguenti casi:

a) Mancato avvio dei lavori minimi di adeguamento o ingiustificato abbandono del cantiere rispetto al cronoprogramma;

b) Mancata effettuazione delle volture delle utenze;

c) Mancata copertura o mancato rinnovo delle polizze assicurative previste all'Art. 4 del presente Disciplinare.

d) Destinazione dell'immobile ad attività commerciali o comunque diverse da quelle sociali pattuite, ovvero cessione del contratto, subaffidamento o delega gestionale totale o parziale a soggetti terzi della gestione del bene e dell'organizzazione delle attività;

e) Mancata trasmissione della relazione annuale sulle attività svolte, insufficiente ricaduta sociale o sopravvenuta perdita dei requisiti soggettivi di ammissione.

Il mancato rispetto del termine di ultimazione dei lavori offerto in sede di evidenza pubblica comporta l'applicazione di una penale giornaliera pari a € 20,00 (venti/00) per ogni giorno solare di ritardo, salvo comprovate cause di forza maggiore non imputabili al Comodatario e tempestivamente comunicate all'Amministrazione. Qualora il ritardo accumulato superi i 30 (trenta) giorni solari, il Comune si riserva la facoltà di dichiarare la decadenza dall'assegnazione e la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., incamerando le opere già realizzate senza alcun indennizzo.

In caso di risoluzione del contratto, tutti i lavori eseguiti rimarranno acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale (deroga art. 1808 c.c.), salvo il risarcimento del maggior danno patrimoniale.

Art. 6 – CRITERI DI VALUTAZIONE E ASSEGNAZIONE PUNTEGGI

La Commissione giudicatrice procederà alla valutazione delle proposte idonee assegnando un punteggio massimo di 100 punti, ripartiti in **70 punti per il Progetto Sociale** e **30 punti per il Piano dei Lavori e Sostenibilità**.

Per i criteri di natura discrezionale (recanti la dicitura "Fino a..."), ciascun commissario attribuirà autonomamente un coefficiente espresso da 0,0 a 1,0 in base alla griglia dei giudizi di seguito riportata, determinando il proprio punteggio parziale mediante moltiplicazione del coefficiente scelto per il punteggio massimo attribuibile al criterio. Il punteggio finale di ciascun criterio discrezionale sarà determinato dal RUP calcolando la media aritmetica semplice dei punteggi parziali attribuiti dai singoli commissari (somma dei punti assegnati da ciascun commissario divisa per il numero dei commissari stessi). I punteggi dei singoli criteri e il totale complessivo dell'offerta saranno espressi e registrati a

verbale comprensivi delle cifre decimali derivanti dal calcolo, senza procedere ad alcun arrotondamento.

TABELLA DEI COEFFICIENTI E VALORI DI PUNTEGGIO DA ASSEGNARE

Giudizio della Commissione	Coefficiente	Punteggio teorico se il Max è 10 punti (Criteri A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.2.1, A.2.2, A.2.3, B.3.1)	Punteggio teorico se il Max è 5 punti (Criteri B.1.1, B.1.2)
ECCELLENTE: Progetto innovativo e dettagliatissimo / Disponibilità finanziarie e servizi proposti ampiamente documentati e superiori ai requisiti minimi.	1,0	10,0 punti	5,0 punti
OTTIMO: Progetto ampiamente approfondito e mirato / Copertura finanziaria e articolazione dei servizi del tutto congrui e solidi.	0,8	8,0 punti	4,0 punti
BUONO: Progetto completo e pienamente rispondente / Elementi economici e quantitativi chiari e pienamente idonei.	0,7	7,0 punti	3,5 punti
DISCRETO: Progetto idoneo, ma con dettagli parziali / Copertura finanziaria o dati quantitativi presenti ma non pienamente dettagliati.	0,6	6,0 punti	3,0 punti
SUFFICIENTE: Progetto, servizi e coperture limitati ai soli requisiti minimi richiesti.	0,5	5,0 punti	2,5 punti
INSUFFICIENTE: Progetto, piani finanziari o quantitativi fortemente carenti, generici o lacunosi.	0,2	2,0 punti	1,0 punto
NULLO: Documentazione mancante o non valutabile.	0,0	0,0 punti	0,0 punti

GRIGLIA DI RIPARTIZIONE PUNTEGGI

PARTE A – VALUTAZIONE PROGETTO SOCIALE — MAX 70 PUNTI

- **Criterio A.1: Qualità, varietà e innovazione delle attività proposte (Max 30 punti)**
  - **A.1.1 (Fino a 10 punti):** Coerenza e attitudine delle attività proposte a perseguire finalità di interesse pubblico nel campo sociale, educativo, assistenziale o aggregativo, a beneficio della collettività.
  - **A.1.2 (Fino a 10 punti):** Completezza, chiarezza ed eccellenza della proposta (articolazione strutturata di laboratori, sportelli di ascolto/orientamento e definizione del cronoprogramma delle attività sociali e dei servizi erogati).
  - **A.1.3 (Fino a 10 punti):** Quantità, tipologia e rilevanza dei servizi totalmente gratuiti svolti all'interno del bene e rivolti alla cittadinanza del Comune di Catanzaro.
- **Criterio A.2: Radicamento territoriale, reti locali e comunicazione verso la cittadinanza (Max 30 punti)**

- **A.2.1 (Fino a 10 punti)**: Capacità di coinvolgimento attivo e ampiezza delle fasce di popolazione target attraverso attività aperte all'intera collettività e non riservate all'uso esclusivo dei soci dell'Ente, con particolare attenzione a minori, famiglie e soggetti svantaggiati.
- **A.2.2 (Fino a 10 punti)**: Presenza di accordi di partenariato formali e documentati (es. lettere di adesione, protocolli d'intesa) con Istituti Scolastici, Parrocchie o altri ETS operanti nel quartiere sede del bene.
- **A.2.3 (Fino a 10 punti)**: Efficacia e accessibilità degli strumenti e dei canali informativi previsti dall'Ente per promuovere verso la cittadinanza le iniziative programmate, gli orari di apertura e le modalità di fruizione gratuita dei servizi offerti presso la struttura.

➢ **Criterio A.3: Anzianità di esperienza e storicità dell'Ente (Punteggio Tabellare - Max 10 punti):** La Commissione attribuirà il punteggio tabellare basandosi sulla data certa desumibile dall'atto costitutivo originario per gli ETS ordinari e dal certificato o estratto del Registro delle Persone Giuridiche rilasciato dalla Prefettura per gli Enti Religiosi (anche qualora partecipino tramite Ramo ETS):

- Anzianità fino a 1 anno: **0 punti**
- Anzianità superiore a 1 anno e fino a 3 anni: **2 punti**
- Anzianità superiore a 3 anni e fino a 6 anni: **5 punti**
- Anzianità superiore a 6 anni e fino a 10 anni: **8 punti**
- Anzianità superiore a 10 anni: **10 punti**

PARTE B – PIANO DEI LAVORI E SOSTENIBILITÀ — MAX 30 PUNTI

➢ **Criterio B.1: Qualità tecnica del piano di ripristino e rifunzionalizzazione (Max 10 punti)**

- **B.1.1 (Fino a 5 punti)**: Livello di approfondimento tecnico, chiarezza e dettaglio elaborativo della Relazione Tecnica Asseverata sugli interventi e del Computo Metrico estimativo.
- **B.1.2 (Fino a 5 punti)**: Soluzioni progettuali mirate al superamento e all'abbattimento delle barriere architettoniche per garantire il pieno accesso ai soggetti con disabilità.

➢ **Criterio B.2: Efficacia e ottimizzazione delle tempistiche di cantiere (Punteggio Tabellare - Max 10 punti).** Tempi stimati per l'esecuzione in sicurezza delle opere e la reale apertura dei locali decorrenti dalla data di consegna dell'immobile. Ai fini della verifica del tempo proposto, la Commissione visionerà il Piano analitico delle opere e il cronoprogramma dei lavori:

- Tempi di ultimazione lavori ed apertura superiore a 12 mesi: **0 punti**
- Tempi di ultimazione lavori ed apertura superiore a 9 mesi e fino a 12 mesi: **4 punti**
- Tempi di ultimazione lavori ed apertura superiore a 6 mesi e fino a 9 mesi: **8 punti**
- Tempi di ultimazione lavori ed apertura fino a 6 mesi: **10 punti**

➢ **Criterio B.3: Autonomia finanziaria e copertura dell'investimento (Max 10 punti)**

- **B.3.1 (Fino a 10 punti)**: Idoneità delle modalità dichiarate dal concorrente per garantire la copertura finanziaria delle opere di manutenzione straordinaria asseverate, nonché per l'assunzione a proprio carico delle spese correnti di gestione (utenze, polizze assicurative e TARI) per l'intera durata del comodato.

Art. 7 – FORO COMPETENTE

Per ogni controversia il Foro competente è in via esclusiva quello di Catanzaro.

Il Dirigente
Ing. Francesco Fusto

Firmato digitalmente da: Francesco Fusto
Data: 13/11/2026 11:42:54