



COMUNE DI MANDURIA

PROVINCIA DI TARANTO

BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO A TITOLO GRATUITO E PER FINALITA' SOCIALI DELL'IMMOBILE SITO IN MANDURIA ALLA CONTRADA GIARDINELLO CONFISCATO ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA E TRASFERITO AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE AI SENSI DELL'ART.48 D.LGS. 159/2011

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Premesso che il d.lgs. n.159/2011, all'art. 48 — comma 3, lettera c) — prevede che i beni immobili confiscati alla criminalità organizzata siano: *“Trasferiti per finalità istituzionali o sociali ovvero economiche, con vincolo di reimpiego dei proventi per finalità sociali, in via prioritaria, al patrimonio del comune ove l'immobile è sito, ovvero al patrimonio della provincia o della regione (...). Gli enti territoriali, anche consorziandosi o attraverso associazioni, possono amministrare direttamente il bene o, sulla base di apposita convenzione, assegnarlo in concessione, a titolo gratuito e nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento, a comunità, anche giovanili, ad enti, ad associazioni maggiormente rappresentative degli enti locali, ad organizzazioni di volontariato di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266, a cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381, o a comunità terapeutiche e centri di recupero e cura di tossicodipendenti di cui al testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, nonché alle associazioni di protezione ambientale riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349, e successive modificazioni, ad altre tipologie di cooperative purché a mutualità prevalente, fermo restando il requisito della mancanza dello scopo di lucro, e agli operatori dell'agricoltura sociale riconosciuti ai sensi delle disposizioni vigenti nonché agli Enti parco nazionali e regionali”*

RENDE NOTO

che il Comune di Manduria in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale 347/2025 intende affidare l'immobile sito in Contrada Giardinello (confiscato alla criminalità organizzata e trasferito al patrimonio indisponibile dell'Ente) in concessione d'uso a titolo gratuito per finalità sociali, destinandolo a residenza sociale ed a sede di attività di co-working ai sensi dell'art.48, co.3, d.lgs.159/2011 ed in conformità dell'art.10 del Regolamento Comunale per la gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 52/2021.

Il presente bando, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione si pone come strumento funzionale ad avviare un'apposita procedura di selezione tra soggetti appartenenti soggetti inseriti nel Registro Unico Nazionale degli Enti del Terzo Settore (RUNTS).

Art. 1 — Soggetti ammessi alla selezione

Possono partecipare alla selezione gli enti individuati all'art. 48, comma 3, lettera c) del d.lgs.159/2011, riportato testualmente in premessa. Si precisa che, dal momento che la legge n. 266 del 1991 richiamata dall'art. 48 comma 3 lett. c) del d.lgs. 159/2011 è stata recentemente abrogata e sostituita dal d.lgs. n. 117/2017 (con cui è stata riordinata la disciplina del c.d. terzo settore), ai fini della presente selezione, si intendono richiamati dal citato art. 48, oltre alle categorie di enti ivi espressamente indicate, e fermo restando il requisito della mancanza dello scopo di lucro, anche tutti gli altri enti del terzo settore che soddisfino i requisiti di cui agli artt. 4 e 5 del d.lgs. 117/2017.

Art. 2 — Immobile e attività progettuali oggetto della selezione

Oggetto della presente selezione è il bene immobile sito a Manduria in Via Passeggio, identificato

catastalmente, allo stato, al NCT - Cat. C/2 a - Foglio 48- Part. 650 - Sub 1.

L'immobile dovrà essere destinato ad attività allo svolgimento delle seguenti attività:

a) Residenza Sociale ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 117/2017

Residenza sociale, configurata come alloggio sociale ai sensi del D.M. 22 aprile 2008 e successive modificazioni, nonché come struttura residenziale temporanea finalizzata a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi di persone o nuclei in condizioni di fragilità. L'attività dovrà essere orientata all'accoglienza temporanea, al sostegno all'autonomia, alla prevenzione dell'emarginazione e alla promozione dell'inclusione sociale.

b) CoWorking Sociale ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. b) — ed eventualmente lett. p) — del D.Lgs. 117/2017

CoWorking sociale, inteso come spazio condiviso destinato allo svolgimento di attività finalizzate all'inclusione socio-lavorativa, alla formazione, all'orientamento professionale, al sostegno all'autoimprenditorialità e all'empowerment lavorativo di soggetti svantaggiati o a rischio di esclusione sociale. Sono ammessi laboratori formativi, percorsi di tutoraggio e mentoring, attività di incubazione sociale, servizi di accompagnamento al lavoro e iniziative di supporto organizzativo per enti e progetti del Terzo Settore.

Art. 3 — Durata della concessione

L'immobile verrà assegnato a titolo gratuito per un periodo di anni 10. È esclusa qualsiasi forma di rinnovo tacito della concessione. Sarà facoltà dell'Amministrazione concedere il rinnovo (previa richiesta formale del concessionario da notificarsi almeno sei mesi prima della scadenza) per una sola volta e previa verifica della sussistenza delle condizioni per le quali il bene è stato concesso in uso e della non sussistenza della necessità per il Comune di riacquistare la disponibilità del bene per sopravvenute esigenze istituzionali.

Art. 4 — Modalità e termini di presentazione delle istanze

La procedura è espletata in modalità telematica mediante la piattaforma di e-procurement della Centrale Unica di Committenza dell'Unione dei Comuni Montedoro (<https://montedoro.traspare.com>), di seguito "Piattaforma". Per partecipare, i soggetti interessati devono obbligatoriamente registrarsi all'Albo Fornitori della Piattaforma.

L'offerta e tutta la documentazione richiesta devono essere caricate esclusivamente sulla Piattaforma, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 23:59 del 30 gennaio 2026**.

Il plico telematico dovrà essere composto da due buste virtuali separate:

A) BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Contenente la seguente documentazione:

1. **Istanza di partecipazione:** redatta secondo il modello allegato e sottoscritta dal legale rappresentante.
2. **Documento di identità:** copia fotostatica in corso di validità del sottoscrittore.
3. **Atto Costitutivo e Statuto:** copia aggiornata da cui risultino l'oggetto sociale e i poteri di rappresentanza.
4. **Attestato di sopralluogo:** certificazione sottoscritta da un dipendente comunale incaricato, comprovante l'avvenuta presa visione del bene.
5. **Dichiarazione requisiti:** dichiarazione sostitutiva attestante l'assenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023.

*In caso di **partecipazione in forma aggregata**, la documentazione sopra elencata deve essere presentata da ogni componente del raggruppamento. Deve essere inoltre allegata una dichiarazione di impegno a costituire l'ATS in caso di aggiudicazione, con indicazione del capogruppo mandatario.*

B) BUSTA B – OFFERTA TECNICA

La Busta B deve contenere, a pena di esclusione, una **Relazione Tecnica** firmata digitalmente dal legale rappresentante, avente ad oggetto il progetto di riutilizzo del bene. La relazione dovrà essere obbligatoriamente articolata secondo i criteri di valutazione sotto riportati:

RIF	CRITERIO DI VALUTAZIONE	DESCRIZIONE CONTENUTO ATTESO	PUNT. MAX
A	Curriculum del concorrente	Esperienze gestite a livello locale che dimostrino il legame con il territorio, il radicamento e l'attitudine alla realizzazione del progetto.	20
B	Modello organizzativo	Validità, efficacia e struttura organizzativa proposta per la gestione.	15
C	Utilità sociale e valore aggiunto	Grado di utilità sociale e capacità del progetto di generare benefici concreti per la comunità di riferimento	20
D	Fruibilità degli spazi	Grado di apertura e fruibilità pubblica degli spazi assegnati.	15
E	Coerenza e interoperabilità	Integrazione del progetto con gli strumenti di pianificazione sociale e le iniziative attuate dal Comune.	10
F	Sostenibilità economico-finanziaria del ¹ progetto	Analisi della sostenibilità economico-finanziaria del progetto proposto.	20
TOT MAX			100

Art. 5 — Modalità di svolgimento della gara e criteri di selezione

L'esame delle domande è affidato a una Commissione Giudicatrice nominata dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte. Il procedimento segue le fasi sotto descritte:

1. **Seduta Pubblica (Documentazione Amministrativa):** La Commissione procede all'apertura delle Buste A e verifica la correttezza dei documenti prodotti. I soggetti non idonei o che abbiano presentato istanze per finalità diverse da quelle previste dall'Art. 2 saranno esclusi.
2. **Seduta Riservata (Valutazione Tecnica):** La Commissione valuta le proposte progettuali contenute nelle Buste B attribuendo un coefficiente variabile tra 0 e 1, per ogni criterio, basandosi sulla seguente griglia:

¹ **Rif. F - Sostenibilità economico-finanziaria (Max 20 pt):** Il concorrente deve presentare un Piano Economico-Finanziario (PEF) previsionale riferito all'intera durata della concessione. Il modello allegato è fornito a titolo **esemplificativo per la veste grafica**. Il PEF dovrà obbligatoriamente contenere:

1. **Analisi dettagliata delle uscite:** quantificazione analitica dei costi per utenze (energia, acqua, rifiuti), polizze assicurative (con i massimali previsti all'Art. 11), manutenzioni ordinarie e straordinarie a carico del concessionario, e costi del personale impiegato.
2. **Analisi delle fonti di copertura:** indicazione analitica delle entrate (fondi propri, contributi pubblici/privati, proventi da attività sociali).
3. **Nota illustrativa:** una breve relazione che spieghi le modalità di calcolo dei costi e la ragionevole certezza delle entrate (es. accordi di partenariato, storico dell'ente, piani di raccolta fondi).

Parametri di valutazione: La Commissione valuterà la **congruità** dei costi stimati rispetto alle attività proposte e la **concretezza** delle fonti di finanziamento. La mancanza di una delle voci minime o l'evidente sottostima dei costi comporterà l'attribuzione di un punteggio pari a zero per l'intero criterio.

Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

Il punteggio finale di ogni criterio è dato dalla media dei coefficienti dei commissari moltiplicata per il punteggio massimo (peso) del criterio stesso.

Soglia di sbarramento: Saranno ritenute insufficienti, e pertanto escluse dalla graduatoria, le offerte che non raggiungeranno il punteggio complessivo minimo di **60/100**.

Parità di punteggio: In caso di ex aequo, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

Art. 6 — Sopralluogo presso l'immobile

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà, a pena di esclusione, certificare la conoscenza dell'immobile oggetto di concessione, previa esecuzione di un sopralluogo.

A tal fine, l'interessato, deve trasmettere - entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno 20.01.2026** al seguente indirizzo pec protocollo.manduria@pec.rupar.puglia.it, richiesta di sopralluogo, riportando nell'oggetto la seguente dicitura *“Richiesta appuntamento per sopralluogo immobile confiscato alla criminalità organizzata sito in Manduria alla Contrada Giardinello – AREA 3 - COMUNE DI MANDURIA”*.

A seguito della visita sarà rilasciato un attestato di sopralluogo che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti.

Qualora il sopralluogo sia effettuato da soggetto diverso dal legale rappresentante del concorrente è necessaria apposita delega con allegati i documenti di identità del soggetto delegante e delegato.

L'attestato di sopralluogo rilasciato dal Comune dovrà essere inserito nella **Busta A**.

Art. 7 — Cause di esclusione

Si specifica che si procederà all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) il soggetto non sia in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt.94 e 95 del D.Lgs.n.36/2023 per contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- b) il soggetto richiedente non soddisfi i requisiti di ammissione alla selezione di cui all'art.2 del presente avviso;
- c) non sia rispettato il termine perentorio previsto dal presente avviso per la presentazione delle domande;
- d) non siano rispettate le indicazioni relative alla redazione ed alle modalità di trasmissione della domanda di partecipazione previste dal presente avviso;
- e) manchi la sottoscrizione della domanda di partecipazione alla selezione, ovvero manchi la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, ovvero la domanda non risulti sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente;
- f) non sia stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile richiesto in concessione previsto al precedente art.6;

Salvo quanto stabilito nel paragrafo precedente, eventuali errori formali, ma non sostanziali presenti nella domanda di partecipazione, così come eventuali carenze relative alla documentazione amministrativa presentata, potranno essere sanati in un termine congruo che verrà stabilito dal R.U.P. o dalla Commissione e comunicato al concorrente mediante la Piattaforma. Eventuali carenze nelle proposte tecniche non potranno invece essere sanate e potranno comportare l'impossibilità di valutazione da parte della Commissione degli aspetti progettuali della domanda con attribuzione di punteggio pari a 0.

Art. 8 — Controlli sulle dichiarazioni sostitutive

Si avverte che le dichiarazioni sostitutive rese dall'affidatario, a norma del D.P.R. 445/2000, saranno assoggettate a controllo.

A norma dell'art. 71 del DPR n. 445/2000, il Comune si riserva di procedere a controlli sia a campione sia nei casi in cui sorgano fondati dubbi sulla veridicità delle informazioni fornite nelle dichiarazioni rese da qualsiasi dei concorrenti.

Qualora da tali controlli emergano dichiarazioni non veritiere, il dichiarante, ferma la responsabilità penale ai sensi dell'art. 76 del citato D.P.R., decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base di tali dichiarazioni (art. 75 D.P.R. n. 445/2000).

Art. 9 — Stipulazione del contratto

La stipulazione del contratto di concessione avverrà in forma di scrittura privata registrata, nei termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale e comunicati al soggetto aggiudicatario con apposita convocazione. Tutte le spese inerenti alla stipulazione del contratto, comprese quelle di registrazione sono a totale carico dell'ente aggiudicatario.

In caso di ritardata o mancata ottemperanza agli oneri relativi alla stipulazione del contratto, l'amministrazione provvederà a revocare l'affidamento e a procedere ad un nuovo affidamento in base alla graduatoria. La sottoscrizione della concessione da parte dell'ente risultato assegnatario non potrà aver luogo qualora vi siano in essere contenziosi con l'Amministrazione Comunale in relazione all'utilizzo di immobili di civica proprietà.

In caso di rinuncia all'unità immobiliare assegnata da parte dell'aggiudicatario, si procederà a favore dei soggetti collocati in posizione utile per l'assegnazione.

Art.10 - Richiesta di informazioni e chiarimenti

Eventuali richieste di chiarimento dovranno essere effettuate mediante piattaforma di e-procurement di cui all'art.3, entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno 20.01.2026**, indicando nell'oggetto *“Richiesta di chiarimenti per bando immobile confiscato alla criminalità organizzata sito in Manduria alla Contrada Giardinello”* Non saranno prese in considerazione richieste pervenute oltre tale termine.

Art. 11 — Obblighi del concessionario

Indipendentemente dal tipo di attività che si dovrà svolgere sul bene concesso, saranno previsti a carico del concessionario, i seguenti obblighi:

- a) l'obbligo di utilizzo e dell'eventuale recupero del bene concesso esclusivamente per la realizzazione dell'attività di cui alla proposta progettuale;
- b) l'obbligo di tenere costantemente ed immediatamente informato l'Ente concedente dell'attività svolta;
- c) l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa contro tutti i rischi che possano gravare sull'immobile e per responsabilità civile con un massimale di € 1.000.000,00 (*unmilione/00*), per tutta la durata della concessione;
- d) l'obbligo di richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia;
- e) l'obbligo di rispettare le disposizioni legislative in materia di lavoro, assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
- f) l'obbligo di informare immediatamente l'Ente in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato e la natura dello stesso bene;
- g) l'obbligo a mantenere inalterata la destinazione del bene concesso;
- h) l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, la cui esecuzione è comunque subordinata all'eventuale necessaria acquisizione di tutte le autorizzazioni rilasciate dagli organi competenti;
- i) l'onere delle spese per le utenze necessario alla gestione del bene, procedendo all'attivazione o volturazione delle stesse;
- j) l'obbligo di trasmettere annualmente all'Ente relazione dettagliata sull'attività svolta dalla quale si evincano i risultati raggiunti e l'andamento economico in riferimento alla proposta progettuale presentata in fase di candidatura;

- k) l'obbligo di esporre nel bene una o più targhe con la dicitura "Bene del patrimonio del Comune di Manduria confiscato alla mafia" ed il logo del Comune di Manduria
- l) l'obbligo di inserire nel materiale divulgativo relativo ad ogni attività posta in essere attraverso l'uso del bene, e per le finalità previste, lo stemma del Comune di Manduria e la dicitura "Bene del patrimonio del Comune di Manduria confiscato alla criminalità organizzata e restituito alla comunità";

Art. 12 — Controlli

Il Comune si riserva il diritto di controllo sul concessionario, sui beni concessi e sull'attività svolta dallo stesso, affinché sia assicurato il rispetto dell'interesse pubblico, delle disposizioni contenute nella legge e nell'atto di concessione e dell'immagine del Comune di Manduria. A tal fine i propri uffici potranno, in ogni momento, procedere ad effettuare ispezioni, verifiche e accertamenti d'ufficio. Il concessionario dovrà favorire l'attività di controllo e verifica, consentendo il libero accesso al bene fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.

Art. 13 — Potere Sanzionatorio

La concessione sarà dichiarata decaduta, senza indennizzo e previa contestazione, quando il concessionario contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge, alle norme statutarie e/o regolamentari, alle norme contrattuali che disciplinano il rapporto tra le parti, al progetto approvato oppure metta in essere atti, iniziative, sia sul bene concesso in uso che al di fuori di esso, che contravvengano al ruolo ed alla collocazione anti-mafiosa dell'Ente concedente.

La concessione sarà in ogni caso revocata, senza l'osservanza di ogni ulteriore formalità, e nel rapporto concessorio risolto immediatamente, nei seguenti casi:

- a) qualora dalle informazioni acquisite dal Prefetto, sulla moralità dei soci e degli amministratori del soggetto concessionario o sul personale impiegato dallo stesso, a qualsiasi titolo, per l'espletamento delle attività sui beni concessi, dovessero emergere a carico di taluno elementi tali da far ritenere possibile che il soggetto concessionario possa subire tentativi di infiltrazione o condizionamenti mafiosi nello svolgimento della propria attività;
- b) qualora il concessionario dovesse perdere taluno dei requisiti che giustificano la concessione, ai sensi della Legge 07/03/1996 n.109 e dell'art. 48 comma 3, lettera c) del D. Lgs 159 del 06/09/2011;
- c) qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per il soggetto concessionario, ai sensi della normativa vigente, l'incapacità a contrarre con la P.A.;
- d) qualora il concessionario si renda responsabile di violazioni delle norme in materia di lavoro, assistenza, sicurezza dei lavoratori e previdenza;
- e) qualora il concessionario sia parte in rapporti contrattuali o convenzionali, per la fornitura di beni e servizi, con individui o organizzazioni le cui caratteristiche o composizione sociale evidenzino forme di condizionamento di tipo mafioso;
- f) qualora il concessionario non provveda al pagamento, ove dovuti, di imposte e diritti di pertinenza comunali.

Art. 14 -Tutela dei dati personali

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e, per quanto compatibile, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii, esclusivamente nell'ambito della gara cui si riferisce il presente disciplinare di gara.

Art. 15 -Responsabile del Progetto

Ai sensi dell'art.15 d.lgs. 36/2023, il Responsabile del progetto è la **Dott.ssa Maria Immacolata Palazzo**

IL RUP
Dott.ssa Maria Immacolata Palazzo