

BANDO DI GARA

Procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione della gestione del complesso immobiliare denominato "Centro Allende", sito in angolo fra Via Diaz e Viale Mazzini, nei pressi dei Giardini Storici della Spezia.

PREMESSE

- Il Comune della Spezia ha nella propria disponibilità un immobile intitolato a Salvador Allende (di seguito Centro Allende), sito in angolo fra Via Diaz e Viale Mazzini (nei pressi dei Giardini Storici).
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 18/02/2019 avente ad oggetto: *"Passaggio del Centro "Salvador Allende" dalla competenza dell'area II Servizi Culturali al Patrimonio"* la Giunta Comunale ha stabilito il passaggio della gestione del Centro Allende dai Servizi Culturali al Settore Patrimonio.
- Con Determinazione Dirigenziale n. 1807 del 12/03/2019 è stato dato avvio ad una consultazione preliminare di mercato avente ad oggetto *"Avviso di consultazione preliminare di mercato ex art. 66 D.Lgs. 50/2016 - proposte per il recupero e la gestione del complesso di proprietà comunale denominato "Centro Allende" sito in angolo fra via Diaz e viale Mazzini (nei pressi dei Giardini Storici)"*.
- L'esito di tale consultazione, approvato con Determinazione Dirigenziale n.3156 del 14/05/2019 ha permesso all'Amministrazione di comprendere le potenzialità del bene e di avere un quadro più preciso del suo possibile sfruttamento.
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 242 del 20/05/2019 avente ad oggetto *"Approvazione linee di indirizzo per l'indizione di un bando di gara pubblica per l'assegnazione in concessione della gestione del complesso di proprietà comunale denominato Centro Allende"*, sono stati approvati gli indirizzi prevalenti per l'esperimento della gara per l'assegnazione in concessione della gestione del complesso, in particolare in relazione alle possibili tipologie di attività svolte ed alla durata della concessione del compendio immobiliare;
- In esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 3443 del 27/05/2019 si rende noto che è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione della gestione del complesso di proprietà comunale denominato "Centro Allende" sito in angolo tra Via Diaz e Viale Mazzini nei pressi dei Giardini Storici della Spezia per attività culturali, formative, di spettacolo, di intrattenimento, turistiche e

ristorative, rivolte in modo particolare al mondo dei giovani, nonché al mondo associazionistico e alla cittadinanza.

AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE:

Comune della Spezia – C.d.R. Patrimonio – Piazzale Giovanni XXIII n. 7 – 19121 La Spezia
– Codice Fiscale e Partita IVA 00211160114 - tel. 0187/727713/529/919 – Posta elettronica:
patrimonio@comune.sp.it – PEC: patrimonio.comunesp@legalmail.it;

OGGETTO DELLA CONCESSIONE:

Il complesso immobiliare “Centro Salvador Allende” è composto da:

- **fabbricato e corte** graffata in consistenza censita al fg. 34 mappale 286 di mq 862 totali circa;
- **area giardini** censiti al fg. 34 mappali 494 parte, 495, 490, 482, 488, 492, 489 parte, 493 parte per mq. 4.038 totali circa.

Il complesso viene meglio identificato nell’**ALLEGATO A**.

Il lotto è unico e indivisibile e non sono ammesse offerte parziali o che richiedano un utilizzo parziale del complesso immobiliare.

N.B. Si precisa che il varco di accesso già esistente tra l’area giardini sopra descritta e l’area giochi bimbi dovrà essere mantenuto aperto.

CANONE A BASE DI GARA:

Il canone annuo di concessione a base di gara è di Euro 37.700,00 (Euro trentasettemilasettecento/00) all’anno oltre I.V.A. a norma di legge, pari al canone di concessione di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente gara, da perizia estimativa agli atti del Servizio Patrimonio, fatta salva la possibilità di lavori in conto affitto come previsto all’articolo 17 del Regolamento “*per la disciplina della concessione/locazione/affitto di beni immobili comunali o nella disponibilità del Comune*” (d’ora innanzi Regolamento Patrimonio).

.

SOGGETTI PARTECIPANTI – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura operatori economici di cui all’art. 45 del D.Lgs n. 50/2016.

I soggetti partecipanti dovranno obbligatoriamente dichiarare e certificare sotto la propria responsabilità, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, che non sussistono a loro carico i motivi di esclusione di cui all’art. 80 del D.Lgs n. 50/2016, alla cui verifica si procederà ai sensi di Legge.

Non sono ammessi a partecipare alla procedura soggetti che abbiano debiti pregressi nei confronti dell'Amministrazione Comunale o che risultino reiteratamente inadempienti a disposizioni contrattuali, purché formalmente contestate.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

I soggetti richiedenti non ancora costituiti alla data di presentazione della domanda dovranno perfezionare la costituzione entro il termine perentorio di 30 gg dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione della concessione, a pena di esclusione dall'aggiudicazione.

DURATA DELLA CONCESSIONE:

La concessione ha durata di 12 anni con possibilità di rinnovo non tacito per un periodo di 6 anni come verrà stabilito nel contratto di concessione.

ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO:

Il concessionario, oltre al canone di concessione ed ai lavori di manutenzione straordinaria proposti in sede di gara, dovrà farsi carico dei seguenti ulteriori oneri:

- custodia e vigilanza dell'area verde, dei fabbricati e delle attrezzature. Il concessionario si assumerà in via diretta ed esclusiva ogni responsabilità civile e penale derivante dall'operato, anche omissivo, delle persone designate per la vigilanza e per qualsiasi azione o intervento effettuato, che sia causa di danno alla funzionalità dell'area verde, dei fabbricati o alle attrezzature;
- conduzione diretta dell'immobile con personale adeguato, anche sotto il profilo della sicurezza;
- mantenimento in perfetta efficienza di tutti gli impianti tecnologici, con particolare riferimento a quelli elettrici e termici, eseguendo le verifiche, le denunce ed i controlli previsti dalla normativa vigente;
- farsi carico, richiedendo utenze intestate allo stesso e presentare contratti intestati a suo nome, di tutte le spese per consumi elettrici, idrici, di riscaldamento, telefonici, ecc. per l'uso dei locali e dell'area esterna. Dovrà altresì farsi carico di tutte le cosiddette spese ripetibili, comprese quelle per l'installazione o riparazione di impianti elettrici, tassa rifiuti e di ogni altra tassa ed imposta;
- è responsabile di tutta l'impiantistica a servizio dell'immobile, assumendo a suo carico tutte le spese per interventi di manutenzione ordinaria dal punto di consegna ENEL, manlevando altresì il Comune concedente da ogni responsabilità verso terzi;
- manutenzione ordinaria dell'area esterna, secondo quanto indicato nell'**ALLEGATO B)** cui si rinvia per la definizione ed elenco a titolo esemplificativo degli interventi di manutenzione;
- manutenzione ordinaria dei locali in concessione e dell'attrezzatura antincendio ivi collocata;
- manutenzione dei locali destinati a bar/punto ristoro con conseguente somministrazione di alimenti e/o bevande nelle migliori condizioni di igiene e pulizia, nel rispetto delle norme sanitarie, igieniche e di sicurezza;

- possesso dei requisiti professionali previsti dalle vigenti norme, per la somministrazione di alimenti e bevande;
- acquisizione delle autorizzazioni previste dalle vigenti disposizioni di legge, nonché le necessarie licenze previste per l'esercizio delle attività connesse, inerenti e conseguenti alla gestione del bar;
- a non effettuare all'interno dei locali dati in concessione attività connesse al gioco d'azzardo o alle scommesse ancorché legalizzate (slot machine, video poker ecc.) e/o altra attività contraria a norma di legge al buon costume e all'ordine pubblico, elemento la cui violazione comporta la immediata revoca della concessione ai sensi degli articoli 12, comma 2 e 20 del Regolamento Patrimonio;
- rispettare tutte le normative nazionali e regionali sull'inquinamento acustico nonché la zonizzazione acustica prevista dall'Amministrazione Comunale;
- consentire l'utilizzo gratuito dell'immobile da parte del Comune della Spezia per 10 giornate all'anno, compatibilmente al calendario degli eventi programmati e secondo modalità concordate;
- assumersi qualsiasi responsabilità per danni a persone o cose, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ai fini del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81. Le polizze assicurative RCT e R.C. verso prestatori di lavoro dovranno avere un massimale di Euro 3.000.000,00 e la polizza assicurativa per danni da incendio "rischio locativo incendio" dovrà avere un massimale di Euro 500.000,00.

SOPRALLUOGO

I concorrenti, tramite il legale rappresentante o persone autorizzate munite di apposita delega, dovranno prendere visione del complesso immobiliare alla presenza di personale tecnico previo appuntamento da concordarsi con almeno 3 giorni di preavviso con il C.d.R. Patrimonio – Istruttore Direttivo Tecnico Dott. Luca Ghelardi - tel. 0187/727919.

SISTEMA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti criteri:

A) Offerta tecnica/Proposta progettuale: max 70 punti.

La proposta progettuale dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- valorizzare adeguatamente l'immobile comunale eseguendo gli interventi di manutenzione straordinaria proposti;
- prevedere una destinazione del compendio immobiliare congrua al contesto per attività culturali, formative, di spettacolo, di intrattenimento, turistiche e ristorative;
- garantire la fattibilità economica del progetto gestionale;
- promuovere l'immagine della città in prospettiva di un aumento della frequentazione turistica e lavorativa;
- salvaguardare l'offerta di attività di cultura, arte e spettacolo presso il compendio immobiliare (ad esempio, a titolo esemplificativo e non esaustivo, eventi espositivi, spettacoli ecc.);

- garantire la funzione di socializzazione presso questi spazi e la fruibilità pubblica degli stessi (ad esempio servizi per l'infanzia o per gli anziani ecc.);

Per formulare l'offerta tecnica il soggetto concorrente dovrà redigere una relazione esplicativa, in lingua italiana, preferibilmente con il carattere Times New Roman, dimensione 12, composta da non più di 10 facciate formato A4, oltre indice ed eventuali elaborati tecnici ed allegati, che valorizzi quanto indicato nei rispettivi punti.

In sede di valutazione, la Commissione giudicatrice potrà assegnare all'offerta tecnica/proposta progettuale fino ad un massimo di 70 punti, ripartiti secondo i seguenti sub-criteri:

SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGI O MAX	SUB-PUNTI (W _I)
A) Offerta tecnica/Proposta progettuale (i)	70	
A.1) Destinazione d'uso funzionale allo svolgimento di attività culturali, formative, di spettacolo, di intrattenimento, turistiche e ristorative; (verranno valutati: le modalità di gestione del compendio per lo svolgimento di una pluralità di attività, gli aspetti caratterizzanti del progetto, la presenza di un presidio culturale, la vocazione turistica del progetto anche rispetto a prodotti del territorio, la capacità di contribuire allo sviluppo locale)		30
A.2) Progetto di fattibilità tecnica ¹ : individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare (anche su elaborati grafici). Relazione illustrativa delle scelte progettuali, delle modalità di intervento, degli elementi progettuali qualificanti o		10

¹ Il progetto non dovrà contenere gli importi relativi agli interventi di manutenzione straordinaria proposti, che verranno indicati e valutati come offerta economica.

innovativi dal punto di vista del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale del progetto, delle modalità di realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria		
A.3) Tempi di realizzazione dei lavori e degli allestimenti da specificare con apposito cronoprogramma (verrà valutata la tempistica degli interventi proposti compresi i tempi di allestimento)		10
A.4) Orientamento alla socializzazione, alla promozione turistica ed alla fruibilità pubblica (verranno valutati la capacità di costruire occasione di socializzazione, sia per la comunità che per i turisti e l'originalità di eventuali servizi integrativi ai fini di incrementare la fruibilità pubblica)		20

Ognuno dei sopraccitati criteri (A) deve essere sviluppato dai concorrenti nella relazione esplicativa di cui sopra e relativi allegati.

$$A=A.1)+A.2)+A.3)+A.4)$$

In relazione ad ogni criterio di valutazione di natura qualitativa (A) per l'attribuzione del punteggio si procederà ad effettuare la media dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari a seguito di valutazione individuale, moltiplicata per il punteggio attribuito a ciascun criterio di valutazione (A) (vedi tabella riportata sopra).

In particolare la valutazione di ciascun commissario verrà effettuata attribuendo un qualunque punteggio discrezionale compreso tra 0 e 1 sulla base ai seguenti parametri:

Giudizio	Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	Scarso	Insufficiente	Non migliorativo
Valore preliminare assegnato	1,00	0,8	0,7	0,6	0,5	0,3	0,00

Il punteggio attribuito ad ogni soggetto concorrente per l'offerta tecnica presentata sarà computato sommando i punti attribuiti dalla Commissione giudicatrice in base a ciascuno dei criteri (A) sopra esplicitati.

Il punteggio provvisorio dei concorrenti ammessi alle fasi successive di gara sarà riparametrato con la seguente formula:

$$A_r = A/A_{\max} * 70$$

ove A_r = punteggio riparametrato dell'offerta tecnica
 A = punteggio provvisorio dell'offerta tecnica considerato
 A_{\max} = punteggio provvisorio più elevato.

Sia con riferimento all'attribuzione dei singoli punteggi discrezionali, sia per la cosiddetta riparametrazione, con riferimento ai punteggi ottenuti saranno considerate le prime tre cifre dopo la virgola senza procedere ad alcun arrotondamento.

Saranno esclusi dalle successive fasi di gara i concorrenti che non raggiungano almeno il 60% del punteggio attribuibile all'offerta tecnica (pari a punti 42).

NB: La proposta progettuale dovrà essere corredata, a pena d'esclusione, da una dichiarazione dell'offerente con la quale s'impegna a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta stessa, il cui mancato o ritardato adempimento potrà esser valutato, da parte dell'Amministrazione come causa di risoluzione del contratto (si veda il modello predisposto dall'amministrazione Dichiarazione di impegno).

B) Offerta economica: max 30 punti.

L'offerta economica sarà costituita da:

- un rialzo sul canone posto a base di gara;
- una proposta vincolante in relazione alla realizzazione di investimenti di manutenzione straordinaria.

L'offerta economica, con marca da bollo da euro 16,00, dovrà essere presentata preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione e allegato al presente bando (Modello Offerta Economica).

SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGI O MAX	SUB-PUNTI (W _i)
B) Offerta economica (i)	30	
B.1) I partecipanti alla procedura dovranno offrire un importo in euro pari al rialzo offerto sul canone a base di gara. All'offerta più alta, verrà attribuito il punteggio massimo.		15
B.2) Importo complessivo in euro degli interventi di manutenzione straordinaria proposti (desumibile da computo metrico estimativo).		15

L'offerta economica dovrà essere corredata da un piano economico-finanziario volto a mostrare la sostenibilità economico-finanziaria del canone e degli interventi di riqualificazione proposti.

$$B = B.1) + B.2)$$

In relazione all'aspetto economico (B) di cui alla precedente tabella "Sub-criteri di valutazione" i punteggi saranno la somma dei punteggi attribuiti ai sub-criteri di valutazione B.1) e B.2), attribuiti facendo ricorso alla seguente formula matematica:

$$B_i = O_i / O_{max} * 15$$

dove:

B_i = Punteggio per l'offerta del singolo concorrente

O_i = Offerta del singolo concorrente

O_{max} = Offerta massima

In caso di partecipazione congiunta, l'offerta tecnica e l'offerta economica dovranno essere sottoscritte da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che resteranno solidalmente obbligati e dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

L'aggiudicazione della concessione verrà effettuata nei confronti del soggetto concorrente la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula $A_r + B$.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.

La Civica Amministrazione, in ogni caso, si riserva di non procedere ad aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea.

La Civica Amministrazione potrà chiedere agli operatori economici di fornire spiegazioni in merito al prezzo o ai costi indicati nelle offerte se queste appaiono anormalmente basse (ai sensi dell'art. 97 c.3 del D.Lgs. 50 del 2016), sulla base di un giudizio tecnico sulla congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità dell'offerta. Eventuali offerte anomale verranno escluse solo se la prova fornita non giustificherà sufficientemente l'anomalia.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

La documentazione amministrativa, l'offerta tecnica e l'offerta economica dovranno essere contenuti in tre distinti plichi, sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura e recanti all'esterno:

Busta 1) la dicitura "Documentazione Amministrativa"

Busta 2) la dicitura "Offerta Tecnica"

Busta 3) la dicitura "Offerta Economica"

I tre plichi dovranno essere inseriti in un unico plico più grande.

A sua volta tale plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indirizzo del mittente, dovrà pervenire, pena esclusione dalla gara, al Comune della Spezia - Archivio e Protocollo Generale – Piazza Europa 1 - 19124 La Spezia, entro e **non oltre le ore 12:00 del 01/07/2019**.

Il plico potrà essere recapitato a mano, ovvero mediante posta raccomandata o tramite corriere debitamente autorizzato.

Sul plico dovrà essere posta la seguente dicitura ben visibile: “OFFERTA PER L’ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL COMPLESSO DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO “CENTRO ALLENDE” SITO NEI PRESSI DEI GIARDINI STORICI DELLA SPEZIA”.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

La data e l’orario di arrivo, risultanti del timbro apposto dal Protocollo Generale del Comune, fanno fede ai fini dell’osservanza del termine utile sopra indicato.

Precisazioni e riserve:

- 1) Le offerte recapitate non potranno essere ritirate o sostituite. Non sarà tenuto conto delle offerte presentate dopo il termine stabilito, anche se sostitutive o aggiuntive di offerte già pervenute;
- 2) Non sarà ammessa alla gara l’offerta, nel caso in cui manchi o risulti incompleta od irregolare e non sia contenuta in apposita busta debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e recante le diciture sopraindicate;
- 3) Saranno valutate anche le dichiarazioni contenenti irregolarità formali, purché sanabili e non espressamente decisive ai fini dell’esatta valutazione dell’offerta presentata, nel rispetto della par condicio tra tutti i concorrenti (citare normativa);
- 4) L’aggiudicazione verrà effettuata in favore dell’unico concorrente quando sia rimasta in gara una sola offerta, anche se si tratta dell’unica offerta presentata.

DOCUMENTAZIONE DI GARA:

Nella **Busta 1) “Documentazione Amministrativa”** dovranno essere inserite:

- Apposita istanza redatta utilizzando il **Modulo 1 - Istanza per la partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica e dichiarazione sostitutiva possesso dei requisiti di partecipazione**. L’istanza va sottoscritta dal soggetto partecipante.

Il **Modulo 1** va corredato dal documento di identità del sottoscrittore in corso di validità ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Ciascun concorrente, inoltre, dovrà presentare apposita dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R: 28 dicembre 2000 n. 445:

- a) Di essere regolarmente costituito;
- b) di essere iscritto alla Camera di Commercio per lo svolgimento delle attività inerenti i servizi proposti e di allegare alla presente la certificazione camerale o l’impegno ad intraprendere l’attività entro e non oltre tre mesi dalla data di assegnazione in esito alla procedura di scelta del contraente;
- c) di non trovarsi in alcuna delle clausole di esclusione di cui all’art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. ed in ogni altra situazione che possa determinare l’esclusione della gara e/o l’incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- d) di essere in regola con gli adempimenti di cui al D.lgs. 09.04.2008, n. 81 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro
- e) di non avere debiti pregressi nei confronti dell’Amministrazione Comunale e di non essere reiteratamente inadempiente a disposizioni contrattuali, purché formalmente contestate;

- f) di applicare pienamente ed integralmente i contratti collettivi nazionali di settore, gli accordi sindacali integrativi, con particolare riferimento al rispetto dei salari minimi contrattuali derivanti dagli stessi;
- g) di non partecipare alla gara in più di un Raggruppamento Temporaneo di Imprese o Consorzio ordinario di concorrenti ovvero in forma individuale qualora vi partecipi in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti;
- h) di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03 e del Regolamento 679/2016/UE, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;
- i) di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara e nei relativi allegati;
- j) di aver preso esatta cognizione della natura della concessione e di avere preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla esecuzione della concessione, sia sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, remunerativa l'offerta economica prestata;
- k) di essere a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'art.76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate.

Ai sensi dell'art. 80, comma 5, lettera m), del Codice, sono esclusi dalla gara gli operatori economici che si trovino, rispetto ad altro partecipante alla gara, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

- **Dichiarazione di avvenuto sopralluogo;**

- **Cauzione provvisoria:** a garanzia dell'offerta dove essere prodotta una quietanza comprovante il deposito cauzionale di Euro 4.500,00= (Euro quattromilacinquecento/00) da effettuare nei seguenti modi:

- a) versato mediante bonifico alla Tesoreria del Comune Banca Unicredit La Spezia Codice IBAN IT8200200810700000103787330, su conto provvisorio con causale "*Deposito cauzionale su conto provvisorio per partecipazione gara concessione Centro Allende*";
- b) mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa fidejussoria, rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 D. Lgs. 385/93 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La garanzia deve prevedere, a pena di esclusione, l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 Cod. Civ., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune, l'impegno del fideiussore a rilasciare la garanzia definitiva per l'esecuzione del contratto.

La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. La stessa deve avere validità di almeno 180 giorni a decorrere dalla data di scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte e contenere la clausola che comunque, anche oltre il suddetto termine, cesserà di essere operante solo a seguito di lettera liberatoria del Comune della Spezia.

Ai non aggiudicatari la cauzione verrà restituita entro 30 giorni dal provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Nella **Busta 2) “Offerta Tecnica”**, l’impresa partecipante dovrà inserire l’offerta composta da una relazione esplicativa, in lingua italiana, preferibilmente con il carattere Times New Roman, dimensione 12, composta da non più di 10 facciate formato A4, oltre indice, eventuali elaborati tecnici ed allegati, che valorizzi quanto indicato nei punti oggetto di valutazione A.1), A.2), A.3) e A.4).

La relazione non dovrà contenere gli importi relativi agli interventi di manutenzione straordinaria proposti, che verranno indicati e valutati come offerta economica.

La proposta dovrà essere corredata, a pena d’esclusione, da una dichiarazione dell’offerente con la quale s’impegna a rispettare tutte le modalità di esecuzione della proposta stessa, il cui mancato o ritardato adempimento potrà esser valutato, da parte dell’Amministrazione come causa di risoluzione del contratto (**Modulo 2 - Dichiarazione di impegno**).

Nella **Busta 3) “Offerta Economica”**, l’impresa partecipante dovrà inserire l’offerta redatta su carta bollata da Euro 16,00.

L’offerta, compilata secondo il **Modulo 3 - Offerta Economica** allegato, dovrà indicare in cifre ed in lettere:

- Importo in euro pari al rialzo offerto sul canone a base di gara (I.V.A. esclusa);
- Importo complessivo in euro degli interventi di manutenzione straordinaria proposti (I.V.A. esclusa).

L’offerta economica dovrà essere corredata da un piano economico-finanziario volto a mostrare la sostenibilità economico-finanziaria del canone e degli interventi di riqualificazione proposti.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello in lettere, sarà ritenuto valido ai fini della gara, il prezzo espresso in lettere.

In caso di offerte uguali, si procederà all’aggiudicazione secondo le modalità indicate all’art. 20 del “Regolamento per la disciplina dei contratti” del Comune della Spezia.

L’offerta economica dovrà essere incondizionata e sottoscritta, in calce dal legale rappresentante della concorrente. In caso di R.T.C. l’offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante di ciascun concorrente raggruppato.

SVOLGIMENTO DELLA GARA:

Un’apposita Commissione nominata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle istanze di partecipazione procederà all’apertura delle buste pervenute ed alla valutazione delle offerte presentate.

La procedura sarà la seguente:

- La Commissione verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente Bando di Gara e si procederà all’esclusione di quelle non conformi.
- Successivamente la Commissione procederà all’apertura delle buste regolari, procedendo all’esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito, ovvero dalla stessa si evinca la carenza dei requisiti richiesti per l’ammissione.
- Esaurita la fase di ammissione delle offerte, la Commissione valuterà le offerte tecniche ed economiche sulla base degli elementi indicati nel presente bando.

- Successivamente l'Amministrazione provvederà ad adottare gli atti conseguenti e necessari, ai sensi di legge, per l'aggiudicazione della gara.
- L'aggiudicazione verrà comunicata, per iscritto, al soggetto aggiudicatario.

L'aggiudicazione verrà revocata e resterà senza effetto, qualora l'aggiudicatario abbia reso dichiarazioni false ovvero negli altri casi previsti dalla legge, fatto salvo ogni diritto per il Comune. L'offerta presentata è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, mentre per il Comune diventa tale solo dopo l'approvazione dell'aggiudicazione.

Ai sensi della normativa vigente l'Amministrazione ha facoltà di procedere ad idonei controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive, nonché la facoltà di verificare, in qualsiasi momento successivo all'apertura della busta relativa alla documentazione amministrativa, la regolarità contributiva dei soggetti partecipanti, sulla base delle dichiarazioni rese da questi in sede di gara.

L'Amministrazione potrà richiedere ai concorrenti di comprovare quanto dichiarato, a pena di decadenza, entro dieci giorni dalla ricezione della richiesta.

AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE:

L'aggiudicazione della concessione sarà disposta dal Comune nei confronti del soggetto concorrente la cui offerta avrà complessivamente conseguito il punteggio più elevato.

Il Comune fisserà il termine per la sottoscrizione del contratto di concessione, previa adozione del provvedimento di approvazione del verbale di gara.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto di concessione nel termine per fatto imputabile all'aggiudicatario, sarà disposta la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento – anche a mezzo escussione – della cauzione provvisoria.

In tal caso il Comune ha la facoltà di procedere all'aggiudicazione al concorrente successivo in graduatoria e così via fino all'esaurimento della stessa. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale accertare l'inesistenza di cause ostative alla stipula del contratto.

La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

I soggetti offerenti resteranno impegnati per effetto della presentazione dell'offerta fino a 180 giorni dopo la data fissata per la presentazione delle offerte stesse che avrà valore irrevocabile ai sensi dell'art. 1328 del Codice Civile, mentre il Comune della Spezia non assumerà alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti la gara ed ad essa necessari e dipendenti avranno conseguito piena efficacia giuridica.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

CONTRATTO DI CONCESSIONE

Il contratto di concessione sarà stipulato con il Comune della Spezia - CdR Patrimonio ed avrà quali contenuti principali quanto indicato all'articolo 16 del Regolamento Patrimonio.

Il contratto di concessione avrà una durata di anni 12, con possibilità di rinnovo, su istanza del concessionario ai sensi art.18 del Regolamento Patrimonio, per un periodo pari a 6 anni.

Il soggetto assegnatario, nel caso abbia interesse a rinnovare la concessione, entro i sei mesi precedenti alla data di scadenza del contratto dovrà presentare istanza di rinnovo completa di tutta la documentazione occorrente alla istruttoria al CDR Patrimonio, fatta salva la concessione o meno di tale periodo di rinnovo negli esclusivi potestà ed interessi del Comune della Spezia, con canone da ridefinire in sede di rinnovo.

Trattandosi di immobili del patrimonio indisponibile del Comune della Spezia, il Comune stesso si riserverà la facoltà di terminare la concessione in qualunque momento, per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, mutazione della situazione di fatto o nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, fatto salvo il pagamento dei canoni dovuti e senza che il concessionario possa pretendere indennizzo alcuno, fatto salvo il riconoscimento di eventuali importi per interventi di manutenzione straordinaria, come autorizzati e riconosciuti ai sensi dell' articolo 17 del Regolamento Patrimonio, non ancora scomputati dal canone di concessione.

Il concessionario, a sua volta, potrà recedere dal rapporto mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione. Il canone sarà dovuto per l'intero periodo fino alla data di recesso.

I locali saranno concessi nello stato in cui si trovano, con il mobilio ed attrezzature eventualmente presenti.

Come previsto dall'articolo 16 del Regolamento Patrimonio è di norma vietata la sub concessione anche parziale dell'immobile salvo il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione concedente e ferma la responsabilità solidale del sub concedente. Sia la violazione del divieto di sub concessione sia la mancanza del consenso comporteranno l'immediata decadenza dalla concessione e l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente, oltre alla comminazione delle sanzioni previste dal Regolamento Patrimonio.

È fatto divieto tassativo, ai sensi dell'articolo 12 comma 2 del Regolamento Patrimonio, all'interno dei locali dati in concessione, di effettuare attività connesse al gioco d'azzardo o alle scommesse ancorché legalizzate (slot machine, video poker ecc.) e/o qualsiasi altra attività contraria a norma di legge al buon costume e all'ordine pubblico. La violazione di tale divieto costituisce causa immediata di revoca ed in ogni caso di risoluzione contrattuale senza che il concessionario possa avere nulla a pretendere in termini di indennizzi e a qualsiasi altro titolo.

Il concessionario dovrà altresì impegnarsi a gestire e mantenere i locali, i relativi impianti, le pertinenze e gli eventuali arredi ed attrezzature in modo da garantirne la massima efficienza, la sicurezza e la funzionalità.

Per quanto concerne gli interventi di manutenzione straordinaria, l'esecuzione di lavori in conto canone di concessione sarà subordinata all'autorizzazione del Comune della Spezia, secondo quanto stabilito all'art.17 del Regolamento Patrimonio. **In particolare si precisa che verranno riconosciuti in conto canone, in via indicativa e non esaustiva, interventi inerenti: facciata, tetto, pavimenti, impianti termici ed elettrici migliorativi in modo strutturale delle condizioni dell'immobile. Tali interventi verranno indennizzati a fine periodo ove non ancora completamente riconosciuti in conto canone.**

Per quanto non espressamente indicato in questo bando si richiama quanto previsto dalle normative in vigore ed al Regolamento Patrimonio.

DOCUMENTI DI GARA ED INFORMAZIONI:

Il presente Bando di Gara, comprensivo degli allegati e l'Avviso di Gara, sono pubblicati nella loro versione integrale e con accesso libero, diretto e completo all'Albo Pretorio on line del Comune della Spezia e sul sito internet del Comune all'indirizzo www.comune.sp.it nella sezione: Bandi di gara ed appalti – Altri avvisi.

Chiarimenti e precisazioni tecniche riguardanti il Bando di Gara potranno essere richiesti al C.d.R. Patrimonio del Comune della Spezia contattando:

Istruttore Direttivo Amm.vo – Dott.ssa Sabrina Donnini tel. 0187/727529 o 0187/727916

Istruttore Direttivo Amm.vo – Dott.ssa Elena Rossini tel. 0187/727247 o 0187/727925

Istruttore Direttivo Tecnico - Dott. Luca Ghelardi tel. 0187/727919

Comunicazioni o chiarimenti relativi alla presente gara, oltre ad essere trasmessi al richiedente, verranno contestualmente pubblicati sul sito internet del Comune all'indirizzo www.comune.sp.it nella sezione: Bandi di gara ed appalti – Altri avvisi, in calce ai documenti di gara.

SOCCORSO ISTRUTTORIO

In applicazione dell'art. 83, comma 9, del D.Lgs. 50/2016 le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda (in particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica e all'offerta tecnica) possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio. La stazione appaltante assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI:

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 del D.Lgs. 196/2003, in ordine al procedimento instaurato da questo avviso si informa che:

- a.1 i dati conferiti saranno raccolti, elaborati, archiviati ed altrimenti trattati anche con strumenti informativi, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale vengono resi per tutti gli adempimenti connessi all'oggetto dell'avviso;
- b.1 il conferimento dei dati ha natura obbligatoria ai fini della partecipazione all'indagine esplorativa;
- c.1 la conseguenza di un eventuale rifiuto a rispondere consiste nell'esclusione;
- d.1 i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
 - il personale interno dell'Amministrazione implicato nel procedimento;
 - ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1991, n. 241;
- e.1 potranno essere diffusi esclusivamente i dati necessari alla pubblicità dell'esito della gara.

Ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 196/2003, l'interessato ha diritto di ottenere:

- a.2 la conferma dell'esistenza o meno dei dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intellegibile;
- b.2 l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
- c.2 la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono raccolti o successivamente trattati;
- d.2 l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere b) e c) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono

stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si riveli impossibile o comporti un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.

Informativa ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento 679/2016/UE

I suoi dati personali saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto del del D.Lgs. 196/2003 e del Regolamento 679/2016/UE.

L'informativa completa è disponibile presso gli uffici comunali e alla pagina:

[http://www.comune.laspezia.it/Comune/PROTEZIONE DATI/protezione_dati.html](http://www.comune.laspezia.it/Comune/PROTEZIONE_DATI/protezione_dati.html)

Il titolare dei dati è il Comune della Spezia, il responsabile dei dati è il Dott. Massimiliano Curletto – Dirigente Patrimonio.

ALLEGATI

Allegati al Bando:

- ALLEGATO A – Planimetria del complesso immobiliare “*Centro Salvador Allende*”;
- ALLEGATO B – Manutenzione ordinaria dell’area esterna.

Moduli:

- Modulo 1 - Istanza per la partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica e dichiarazione sostitutiva possesso dei requisiti di partecipazione;
- Modulo 2 – Dichiarazione di impegno;
- Modulo 3 – Offerta Economica.

La Spezia, 27/05/2019

IL DIRIGENTE
(Dott. Massimiliano Curletto)