

BANDO DI GARA

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A CERVIA, IN CORSO MAZZINI 39 – SECONDO ESPERIMENTO

Il Comune di Cervia, in esecuzione delle Determinazioni Dirigenziali del Settore Cultura, Turismo e Servizi al cittadino n. **693 del 16/05/2018**, indice una procedura ad evidenza pubblica con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per la locazione **dell'immobile di proprietà comunale sito a Cervia, in Corso Mazzini n. 39 – secondo esperimento**.

Oggetto della presente procedura è la concessione in locazione dell'immobile citato in oggetto nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste:

- dal **contratto di locazione (allegato 1)**;
- dal presente **Bando** nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati;
- dalle **proposte e modalità indicate in sede di offerta**.

DURATA DELLA LOCAZIONE: anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del **contratto** ai sensi dell'art. 4 del contratto di locazione.

Si veda articolo 14 comma 5 del contratto di locazione per il diritto di prelazione.

Si veda articolo 5 comma 3 del contratto di locazione per il diritto di prelazione.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile adibito a tabaccheria è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 34 particella 179 sub 3, categoria C/1, e qualificato nei registri dei beni immobili di proprietà del Comune di Cervia quale bene disponibile (cod. patrimoniale n. 109), non avendo le caratteristiche di bene demaniale.

Tale immobile è **meglio identificato nella planimetria allegata (allegato 2)**.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'offerta dovrà essere predisposta tenendo conto che nello strumento urbanistico vigente l'immobile risulta destinato a:

- “Centro Storico, i borghi Saffi e Marina A1” di cui all'art. 24.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, e ricadente in “zona di vincolo paesaggistico” di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- che nella Variante Specifica “Centro Storico”, risulta ricadere nel “Settore Aa”, art. 25 con “Restauro e risanamento conservativo di tipo B - A2.2”, art. 17 delle N.T.A.;
- che le destinazioni d'uso attualmente consentite dal P.R.G. sono quelle definite dall'art. 25.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico;
- che le attività commerciali tipo Bar e Piccola Ristorazione ricadono nelle destinazioni previste dal P.R.G. nel Gruppo Funzionale IIIg, pertanto rientrano tra quelle ricomprese nell'art. 25.1 sopra richiamato;
- che nella nuova strumentazione urbanistica del Comune di Cervia, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 15.06.2017, risulta nel PSC come “Ambito di conservazione”, e nel RUE come “Strutture per la Pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile - lettera c” in “Centro Storico di Cervia - scheda 92” su “Centro Commerciale naturale all'aperto”. L'insediamento di attività commerciali tipo Bar e Piccola Ristorazione riconducibili alla funzione e5, è pertanto compatibile con la norma di RUE.

DESTINAZIONE D'USO - UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'immobile potrà essere destinato, previa autorizzazione della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici da ottenersi ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 42/2004 e nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Comunale di Igiene (per ciascuna specifica attività), alle attività attualmente consentite dal P.R.G., dalle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico e dalla nuova strumentazione urbanistica del Comune di Cervia, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 15.06.2017.

CANONE DI LOCAZIONE A BASE DI GARA:

Il conduttore dovrà corrispondere un canone di locazione annuo non soggetto ad IVA (al quale andrà aggiunta l'adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità contrattuale) da determinarsi in applicazione di un'unica percentuale in rialzo calcolata sugli importi a base d'asta progressivi, di seguito indicati:

- € 1.500,00 per la prima annualità contrattuale;
- € 3.500,00 per la seconda annualità contrattuale;
- € 6.000,00 per la terza annualità contrattuale e successive ;

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI:

L'affidamento avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95, comma 2, D.lgs. 50/2016, secondo le seguenti proporzioni:

1 = OFFERTA TECNICA MASSIMO PUNTI **80**

2 = PREZZO (OFFERTA ECONOMICA) MASSIMO PUNTI **20**

TOTALE PUNTEGGIO ATTRIBUIBILE (1 + 2) PUNTI 100

Il punteggio sarà assegnato secondo i seguenti criteri:

1) Offerta tecnica/proposta progettuale: punteggio massimo attribuibile 80 punti suddivisi secondo quanto di seguito indicato:

- a) **Idea imprenditoriale originale:** verranno valutati l'unicità della proposta e la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale **Max pt. 15**
- b) **Capacità di favorire processi culturali, con particolare riferimento al contesto dell'editoria** **Max pt. 15**
- c) **Proposta interventi** – saranno valutate la relazione e il progetto presentati per descrivere gli interventi di adeguamento/allestimento dell'immobile da eseguire a carico del Conduttore e la corrispondenza di detti interventi rispetto all'idea imprenditoriale; **Max pt. 10**
- d) **Solidità dell'idea progettuale** per quanto riguarda la sostenibilità economica **Max pt. 10**
- e) **Tempi di realizzazione**, da specificare in apposito crono programma - saranno valutate la rapidità dell'intervento e la linearità della proposta **Max pt. 10**
- f) **Capacità di attirare e di coinvolgere target differenziati** **Max pt. 10**
- g) **Progetti sinergici** con le altre realtà del centro commerciale naturale **Max pt. 10**

Ad ogni offerta tecnica, per ciascuno dei subcriteri qualitativi sopraindicati, verrà attribuito discrezionalmente da parte di ciascun commissario un giudizio a cui corrisponde un coefficiente variabile tra zero ed uno assegnato come segue:

Eccellente	1,0;
Pregevole	0,8;
Discreto	0,6;
Pienamente sufficiente	0,4;
Insufficiente	0,2;
Non valutabile	0,0

Verrà poi calcolata, per ciascun subcriterio qualitativo (**n. 7 subcriteri qualitativi**), la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario.

Successivamente verrà attribuito il valore 1 al concorrente che ha conseguito nello specifico subcriterio qualitativo il coefficiente medio più elevato, riparametrando di conseguenza tutti gli altri coefficienti.

I coefficienti così definiti saranno moltiplicati per il corrispondente punteggio massimo stabilito per ciascun subcriterio qualitativo.

Nella determinazione dell'attribuzione e del calcolo dei punteggi, si terrà conto esclusivamente delle prime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.

Al fine di garantire che non venga alterato il rapporto qualità/prezzo fissato dal bando, qualora nessun concorrente raggiunga il massimo del punteggio tecnico previsto (80 punti) si procederà ad una **seconda riparametrazione**.

Per le offerte valutate con un punteggio inferiore a **punti 40 (a seguito della prima riparametrazione)**, non si procede alla seconda riparametrazione del punteggio e la ditta non viene ammessa alla fase di valutazione dell'offerta economica.

Il progetto verrà valutato anche qualora non sviluppi tutti i punti previsti.

2) Offerta economica - canone annuale di locazione superiore a quello posto a base di gara, progressivo come riportato oltre: punteggio massimo attribuibile 20

I partecipanti alla procedura dovranno offrire **a pena di esclusione un'unica percentuale in rialzo** che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di locazione annuo dovuto, sulle basi d'asta quantificate secondo un importo progressivo, di seguito indicato:

1. € 1.500,00 per la prima annualità contrattuale
2. € 3.500,00 per la seconda annualità contrattuale
3. € 6.000,00 per la terza annualità contrattuale e successive;

Il punteggio definitivo attribuito all'offerta economica verrà determinato sulla base del rialzo percentuale offerto sull'importo del canone di locazione posto a base di gara rispetto al rialzo percentuale più alto, secondo la formula:

$$X_i = R_i \times 20 / R_a$$

dove:

X_i = punti da attribuire al concorrente in esame

R_a = rialzo percentuale massimo offerto

R_i = rialzo percentuale offerto dal concorrente i – esimo

20 = punteggio massimo attribuibile

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui agli art. 45 del D.lgs n. 50/2016 ed i raggruppamenti temporanei di concorrenti e di consorzi ordinari non ancora costituiti ai sensi dell'art. 48 del D.lgs n. 50/2016, **in possesso dei seguenti requisiti da dichiarare nella dichiarazione sostitutiva unica** allegata al presente bando di gara come parte integrante e sostanziale:

- 1) iscrizione alla C.C.I.A.A. ove richiesta per il tipo di attività proposta;
- 2) aver conseguito un'esperienza di almeno 3 anni anche non continuativi, nel quinquennio antecedente la pubblicazione del bando di gara, con riferimento all'attività che si intende esercitare all'interno dell'immobile ed essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge per l'esercizio di dette attività;

I concorrenti partecipanti ai **raggruppamenti** devono presentare singolarmente l'istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva unica che va compilata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante di ogni singolo concorrente **a pena di esclusione**.

In caso di Raggruppamento non ancora costituito l'istanza a **pena di esclusione** deve altresì contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi concorrenti conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in tale sede e qualificato come mandatario (capogruppo), il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti; inoltre i raggruppamenti non ancora costituiti devono presentare congiuntamente l'offerta economica, l'offerta tecnica che devono essere sottoscritti da tutti i soggetti del costituendo raggruppamento a **pena di esclusione**.

I requisiti di cui all'art. 80 del D.lgs n. 50/2016, nonché il requisito di cui al **punto 1** devono essere posseduti da ciascuna impresa partecipante al raggruppamento o, in caso di consorzio, da tutte le imprese consorziate che partecipano alla gara.

Il requisito di cui al punto **2** può essere posseduto dal raggruppamento cumulativamente. La mandataria in ogni caso deve possedere i requisiti ed eseguire le prestazioni in misura maggioritaria.

Nel caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e c) del D.lgs n. 50/2016 (consorzi tra società cooperative di produzione e lavoro e consorzi tra imprese artigiane - consorzi stabili), i requisiti di cui **ai punto 2 – 3** devono essere posseduti direttamente dal consorzio.

DIVIETI

È sempre vietata l'associazione in partecipazione, a pena di annullamento dell'aggiudicazione o di nullità del contratto, ai sensi dell'art. 48 comma 9 del D.lgs n. 50/2016.

Ai sensi dell'articolo **48, comma 9 del D.lgs n. 50/2016**, è vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei di concorrenti e dei consorzi ordinari di concorrenti, rispetto a quella risultante dall'impegno contenuto nell'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica, a pena di annullamento dell'aggiudicazione o di nullità del contratto, nonché di esclusione dei concorrenti riuniti in raggruppamento o in consorzio, concomitanti o successivi alle procedure di affidamento relative alla locazione in oggetto, salvo quanto disposto ai commi 18 e 19 del medesimo articolo.

È fatto divieto ai concorrenti, **ai sensi dell'art. 48 comma 7 del D.lgs n. 50/2016** di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale, qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario.

I consorzi di cui **all'art. 45, comma 2, lett. b) e c) del D.lgs n. 50/2016** devono indicare, nell'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla gara. Il consorziato designato ad eseguire il servizio deve essere già associato al consorzio alla data della gara e deve essere legato da un rapporto di

associazione in via diretta. In caso di violazione di uno di detti divieti, saranno esclusi dalla gara sia il consorzio che il consorziato; si applica l'art. 353 del codice penale.

Le imprese consorziate, indicate nell'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica e i soggetti esecutori dell'appalto in oggetto, dovranno essere in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente per l'affidamento di appalti pubblici.

SOPRALLUOGO

Il concorrente deve effettuare la **visita obbligatoria** sul luogo in cui dovranno essere prestati i servizi.

La visita deve essere prenotata telefonicamente chiamando i seguenti numeri di tel.: **Servizio Patrimonio** al n. **0544-979133/375** e deve essere **effettuato entro il 23/08/2018**.

All'atto del sopralluogo sarà rilasciato apposito **verbale** dal personale autorizzato, a conferma dell'effettuato sopralluogo.

Saranno ammessi al sopralluogo esclusivamente i seguenti soggetti muniti della relativa documentazione che attesti la qualifica posseduta:

- titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante delle società come risultante dal certificato della CCIAA;
- direttore tecnico dell'impresa come risultante dal certificato della CCIAA;
- procuratore speciale dell'impresa munito di apposita procura Notarile che contempli tra l'altro la specifica attività di effettuazione sopralluoghi per la partecipazione agli appalti pubblici (in originale o in copia autenticata da Notaio) oppure di certificato della C.C.I.A.A. ove risulti tale qualifica;
- personale delegato dal legale rappresentante del concorrente (munito di apposita delega e copia del documento di identità del delegante. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti).

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti o da costituirsi in relazione al regime della solidarietà di cui all'art. 48, comma 5, del Codice, tra i diversi operatori economici, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega del mandatario/capofila.

Sarà consentito partecipare al sopralluogo ed alla presa visione in nome e per conto di un solo concorrente.

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di gara.

OFFERTA E DOCUMENTAZIONE

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà far pervenire, **a pena di esclusione**, a mezzo posta, mediante lettera raccomandata con A/R (o raccomandata A/R espresso o posta celere), a mano o mediante corriere, entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **03/09/2018** al seguente indirizzo:

COMUNE di CERVIA – Ufficio Protocollo
Piazza G. Garibaldi n. 1 – 48015 Cervia (RA)

un plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, che dovrà riportare la seguente dicitura: **“OFFERTA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A CERVIA, IN CORSO MAZZINI 39 – SECONDO ESPERIMENTO”**, oltre alla ragione sociale, indirizzo, telefono, fax, e-mail, PEC del concorrente per le relative comunicazioni.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

Si precisa che per “sigillatura” deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca o piombo, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

È altresì facoltà dei concorrenti consegnare a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata (corriere) il plico. Tale consegna dovrà essere effettuata esclusivamente, **pena l'esclusione dalla gara**, presso l'ufficio Protocollo (Residenza municipale - Piazza Garibaldi n. 1 – secondo piano) nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00, il giovedì anche dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

Qualora un plico contenente l'offerta fosse recapitato presso un altro ufficio comunale, l'offerta stessa sarà esclusa dalla gara in quanto, in questi casi, non sarà possibile garantire la conservazione riservata dei plichi stessi nonché il loro corretto e sicuro mantenimento nello stato in cui sono effettivamente pervenuti.

Si precisa che, quale che sia la modalità di consegna dei plichi scelta dai concorrenti (Servizio postale, Agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano), del giorno e ora di recapito dei plichi farà fede esclusivamente la ricevuta apposta sui plichi stessi da parte dell'Ufficio Protocollo.

Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione del plico.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

Detto plico dovrà contenere **a pena di esclusione** n. 3 buste sigillate controfirmate sui lembi di chiusura, **che dovranno riportare** all'esterno i dati del mittente e le seguenti diciture:

Busta A – Documentazione Amministrativa

Busta B – Offerta Tecnica

Busta C – Offerta economica

I contenuti delle buste “A”, “B”, “C” sono di seguito specificati.

Busta A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: deve contenere:

a) l'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica (allegato n. 3), redatta in lingua italiana e in carta semplice, **in modo conforme al FAC-SIMILE allegato al presente bando** sottoscritta, a pena di esclusione, dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa **a pena di esclusione** e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore, a pena di esclusione; **(dichiarazione da presentare da ciascuno dei soggetti facenti parte del raggruppamento).**

a1) Dichiarazione sostitutiva unica per le imprese consorziate per le quali il Consorzio ha dichiarato di partecipare alla gara, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa **a pena di esclusione** e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore **(allegato n. 4)**;

b) Garanzia provvisoria, in originale costituita a favore del Comune di Cervia, pari all'importo del canone a base d'asta per la terza annualità contrattuale (**Euro 6.000,00**), da prestare sotto forma di cauzione o di fidejussione, a scelta del concorrente. La cauzione può essere costituita in contanti, con bonifico bancario presso il Tesoriere Comunale **CA.RI.RA. agenzia di Cervia Piazza G. Garibaldi utilizzando le seguenti coordinate IBAN: IT78I0627013199T20990000201** o in assegni circolari. La fidejussione, a scelta del concorrente, potrà essere bancaria o assicurativa o rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del D.lgs. 385/93, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta all'albo previsto dall'articolo 161 del Decreto legislativo 24 Febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di

solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La fideiussione deve avere i seguenti requisiti:

deve essere conforme, allo schema tipo 1.1 approvato con il Decreto del Ministero delle Attività Produttive del 12 marzo 2004, n.123, debitamente compilata e sottoscritta dall'Istituto garante e dovrà contenere le seguenti disposizioni:

- deve avere una scadenza non anteriore a 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- deve contenere la clausola di espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del c.c.

Per i raggruppamenti temporanei, già costituiti, la garanzia, deve essere unica, emessa a nome dell'impresa mandataria (capogruppo), dovrà recare l'indicazione di tutte le imprese costituenti il raggruppamento e dovrà recare la dicitura "la garanzia è prestata su mandato irrevocabile dalla mandataria, in nome e per conto di tutti i concorrenti, con responsabilità solidale".

Per i raggruppamenti temporanei non ancora costituiti la garanzia deve essere unica intestata a tutti i concorrenti.

Nel caso in cui la garanzia sia costituita da un documento digitale: deve essere prodotta copia cartacea dichiarata conforme all'originale digitale. In questo caso dovranno essere indicate le modalità e l'indirizzo internet nel quale è possibile acquisire l'originale firmato digitalmente.

La cauzione dell'aggiudicatario verrà trattenuta fino alla stipulazione della locazione, mentre agli altri concorrenti sarà restituita/svicolata a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

c) in caso di intervento di procuratore, fatta salva l'ipotesi in cui i relativi poteri non risultino riportati nell'istanza stessa di ammissione alla gara, nella parte riguardante l'iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A., deve essere allegata una **procura notarile**, in originale oppure in copia autenticata da Notaio.

d) in caso di Raggruppamento Temporaneo di concorrenti, già costituito, deve essere allegato **l'atto notarile di mandato collettivo speciale con rappresentanza**, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio, che deve contenere espressamente le indicazioni sulla costituzione del raggruppamento di cui all'articolo 48 del D.lgs. n. 50/2016.

e) contratto di locazione e documento (allegato n. 5) in cui il concorrente dichiara di accettare ed impegnarsi a rispettare quanto previsto dal presente bando con riferimento agli interventi da eseguire a proprio carico, in caso di aggiudicazione; entrambi gli atti devono essere sottoscritti dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa **a pena di esclusione**;

Busta B) OFFERTA TECNICA: deve contenere **a pena di esclusione**:

- una **relazione - progetto** redatta in lingua italiana, sottoscritta **a pena di esclusione** dal concorrente/legale rappresentante articolata in sezioni specifiche corrispondenti agli elementi di valutazione e dovrà essere redatta rispettando il limite complessivo massimo di n. 20 pagine formato A4 carattere Arial 11, interlinea 1,5.

Si precisa che ai fini del rispetto della *par condicio* fra tutti i concorrenti, qualora un concorrente presenti un numero di facciate superiore a quelle massime richieste, la commissione giudicatrice, ai fini delle valutazioni, prenderà in considerazione solo ed esclusivamente le facciate dalla prima fino a quella

corrispondente al numero massimo consentito, come sopra determinato, seguendo la numerazione progressiva che i concorrenti sono tenuti e riportare in ogni singola facciata. Pertanto le cartelle ulteriori a quelle massime ammesse saranno stralciate ed i relativi contenuti non saranno in alcun modo presi in considerazione.

- a supporto di quanto espresso nella predetta **relazione – progetto**, in particolare per i per i criteri di valutazione a) - c) – d), dovrà essere presentato **un Piano economico-finanziario della gestione**.

Il **Piano economico - finanziario** deve illustrare il rapporto entrate/spese nel periodo di durata dell'affidamento. All'interno del suddetto **Piano** i canoni proposti dovranno risultare pari alla base d'asta, al fine di non anticipare i contenuti dell'offerta economica.

Il piano verrà valutato con riferimento ai seguenti elementi:

- congruità;
- capacità di assicurare la sostenibilità economica della gestione

- a supporto di quanto espresso nella predetta relazione - progetto per il criterio di valutazione **c)**, occorre presentare come minimo la seguente documentazione:

- una planimetria in scala non inferiore ad 1:100;
- idonea documentazione tecnica costituita da almeno una tavola progettuale in scala non inferiore ad 1:100 composte da almeno una planimetria e un foto inserimento degli allestimenti proposti con la definizione e descrizione degli interventi proposti;
- idonea documentazione tecnica costituita da almeno una relazione illustrativa in cui si descrivono puntualmente tutti gli interventi proposti al fine di comprendere la definizione e la descrizione degli interventi complementari/preliminari di adeguamento/allestimento dell'immobile da eseguire a carico del Conduttore;
- altri eventuali elaborati e documenti ritenuti necessari e pertinenti per l'illustrazione del progetto.

La relazione-progetto dovrà tener conto delle leggi e dei regolamenti in materia urbanistica ed edilizia, delle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati, delle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia; della normativa tecnica vigente ed ai requisiti dalla stessa stabiliti, di sicurezza anche in materia sismica, igiene, salubrità, efficienza energetica, dell'edificio e degli impianti nello stesso installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche; alle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

Busta C) OFFERTA ECONOMICA: deve contenere **a pena di esclusione**:

- **l'offerta economica** redatta secondo il fac-simile **allegato**, in lingua italiana, in bollo, sottoscritta **a pena di esclusione** dal concorrente/legale rappresentante.

L'offerta deve contenere un'unica percentuale in rialzo sulle basi d'asta quantificate, indicata sia in cifre che in lettere; in caso di discordanza tra gli importi indicati in lettere e quelli indicati in cifre, sarà ritenuto valido il prezzo più conveniente per l'Amministrazione.

L'offerta non dovrà presentare cancellature o abrasioni; eventuali correzioni saranno ritenute valide solo se

espressamente confermate e sottoscritte dal concorrente/legale rappresentante.

Si procederà all'esclusione dalla gara nell'ipotesi in cui l'offerta economica e l'offerta tecnica non siano contenute ciascuna in un'apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della istanza con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica e all'offerta tecnica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9 del D.lgs n. 50/2016.

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta.

Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio e determina l'esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità dell'istanza, ivi compreso il difetto di sottoscrizione, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata presentazione di elementi a corredo dell'offerta (es. garanzia provvisoria e impegno del fideiussore) ovvero di condizioni di partecipazione gara (es. mandato collettivo speciale o impegno a conferire mandato collettivo), entrambi aventi rilevanza in fase di gara, sono sanabili, solo se preesistenti e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al termine di presentazione dell'offerta;

Ai fini della sanatoria l'Amministrazione assegnerà al concorrente **un termine di 5 giorni** perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere (il mancato o tardivo adempimento entro il termine di **5 giorni** dalla ricezione della richiesta della stazione appaltante **costituisce causa di esclusione**).

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando **un ulteriore termine di 5 giorni** (il mancato, inesatto o tardivo adempimento entro il termine di **5 giorni** dalla ricezione della richiesta della stazione appaltante **costituisce causa di esclusione**).

Al di fuori delle ipotesi di cui all'articolo 83, comma 9, del Codice è facoltà della stazione appaltante invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti/integrazioni in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Per quanto riguarda i criteri di scelta per la nomina dei componenti delle commissioni giudicatrice - le modalità di svolgimento dei lavori di detta commissione le competenze nello svolgimento delle procedure di gara si rimanda alla **determinazione dirigenziale n. 661 del 11/05/2018**.

La stazione appaltante si riserva la facoltà di posticipare la data fissata per la prima seduta pubblica di gara dandone comunicazione anche tramite pubblicazione di apposito avviso sul sito della stazione appaltante senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

Le successive sedute pubbliche saranno comunicate dal Presidente della Commissione ai concorrenti a mezzo Pec almeno 48 ore prima della data fissata.

All'apertura dei plichi sono ammessi a partecipare tutti i soggetti interessati. I legali rappresentanti degli offerenti o altri soggetti muniti di delega o procura saranno autorizzati a richiedere la verbalizzazione in sede di gara di eventuali dichiarazioni.

L'Amministrazione appaltante si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro nonché di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

La stazione appaltante, al fine di tutelare il principio di segretezza delle offerte, adotta le seguenti modalità di conservazione dei plichi: conservazione in un armadio chiuso a chiave.

La gara avrà luogo presso la Residenza Municipale a Cervia il giorno **04/09/2018** alle ore **12.00** in seduta pubblica.

In tale data R.U.P. con il supporto del Responsabile del Servizio Appalti (o del Settore competente purché in possesso di adeguate competenze in materia) provvede a verificare il tempestivo deposito e l'integrità dei plichi inviati dai concorrenti e, una volta aperti, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata in base a quanto previsto dal bando; il R.U.P., sempre nella prima seduta pubblica acquisisce anche le dichiarazioni di inesistenza di causa di incompatibilità dei componenti della commissione ai sensi dell'art. 77, comma 9 del Codice.

Il R.U.P., a seguito delle predette verifiche:

- eventualmente propone di attivare la procedura di soccorso istruttorio;
- propone di adottare il provvedimento che determina le eventuali esclusioni e le ammissioni dalla procedura di gara;

A seguito della proposta del R.U.P., i provvedimenti conseguenti sono adottati dal Dirigente del Settore Affari Generali.

Successivamente, a seguito dell'ultimazione della fase di ammissione, sempre in seduta pubblica, la commissione giudicatrice, ricevuti i plichi dal R.U.P., procede all'apertura delle offerte tecniche dei concorrenti ammessi al fine di verificare la documentazione richiesta.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, la commissione provvede a proporre tempestivamente al Dirigente del Settore Affari Generali i casi di **esclusione** da disporre per:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste A e B;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari, ai sensi dell'art. 59, comma 3, lett. a) del D.lgs n. 50/2016, in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche;
- presentazione di offerte inammissibili, ai sensi dell'art. 59, comma 4 lett. a) e c) del D.lgs n. 50/2016, in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi o ha verificato essere in aumento rispetto all'importo a base di gara.

A seguito della proposta della commissione, i provvedimenti conseguenti sono adottati dal Dirigente del Settore Affari Generali.

Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione procederà all'esame della documentazione contenuta nella "Busta B – OFFERTA TECNICA", ed assegnerà i coefficienti e i punteggi in base ai

subcriteri di natura qualitativa riportati nel presente bando.

In seduta pubblica, la Commissione darà lettura dei punteggi definitivi attribuiti ai singoli concorrenti relativamente agli elementi qualitativi e procederà all'apertura della "Busta C - OFFERTA ECONOMICA", e darà atto delle eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

Nella medesima seduta la Commissione procede ad attribuire alle offerte economiche il relativo punteggio secondo i criteri e le modalità descritti nel presente bando e all'attribuzione dei punteggi complessivi.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

All'esito delle operazioni di cui ai punti precedenti la Commissione provvede alla formazione della graduatoria di gara e la comunica al R.U.P. che formula alla stazione appaltante la proposta di aggiudicazione.

PERCORSO AMMINISTRATIVO PER L'AFFIDAMENTO DELLA LOCAZIONE E IMPEGNI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

Il percorso amministrativo per l'affidamento della locazione di cui trattasi si sviluppa attraverso le seguenti successive fasi procedurali che il concorrente con la partecipazione alla presente procedura accetta esplicitamente:

- a) assunzione della determinazione di aggiudicazione definitiva della locazione in oggetto a seguito della procedura ad evidenza pubblica di cui alla presente determinazione;
- b) comunicazione via PEC della determinazione di aggiudicazione al soggetto aggiudicatario: a seguito della sottoscrizione per accettazione di tale determinazione (con la quale l'aggiudicatario si impegna a realizzare tutti gli interventi proposti in offerta), l'aggiudicatario avrà piena titolarità alla presentazione delle richieste di autorizzazione e dei pareri necessari alla realizzazione degli interventi e delle attività proposte;
- c) conclusione degli interventi previsti nella Offerta Progettuale dall'aggiudicatario (a sua cura e spese, sotto la sua responsabilità e a regola d'arte) entro 3 mesi dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva (vedi punto precedente); eventuali proroghe potranno essere autorizzate dall'Ente esclusivamente sulla base di giustificati motivi dovuti per esempio a mancato rilascio di tutti i titoli autorizzatori necessari per cause non imputabili all'aggiudicatario; il mancato rispetto di tale tempistica costituirà motivo di revoca dell'aggiudicazione con conseguente incameramento da parte dell'Amministrazione della cauzione provvisoria presentata in sede di offerta;
- d) comunicazione da parte del Concessionario all'Amministrazione relativa alla conclusione degli interventi;
- e) verifica da parte dell'Amministrazione della corrispondenza degli interventi di adeguamento effettuati dal Concessionario rispetto all'offerta tecnica presentata in sede di gara, entro 15 giorni dalla predetta comunicazione;
- f) a seguito dell'esito positivo delle suddette verifiche, sottoscrizione di apposito verbale di consegna;
- g) individuazione, con determinazione dell'Amministrazione, della data di decorrenza della locazione da stabilirsi entro e non oltre i 15 giorni successivi alla data del verbale di consegna;
- h) avvio dell'attività proposta entro 30 giorni dalla data di decorrenza della locazione, con possibilità di proroga per motivate ragioni;

Il concorrente, inoltre, con la partecipazione alla procedura in oggetto indicata accetta esplicitamente, in caso di aggiudicazione, l'obbligo di effettuare, a sua cura e spese, sotto la propria responsabilità e a regola d'arte, **tutti gli interventi indicati nell'Offerta Progettuale.**

In particolare, il Condatore si obbliga a seguito dell'aggiudicazione definitiva:

- 1) a realizzare i suddetti interventi, nel rispetto delle norme vigenti, in conformità all'Offerta Progettuale e nell'ammontare degli investimenti previsti dall'Offerta stessa assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo;
- 2) ad assumere il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del D.lgs. 81/2008 e s.m.i. e pertanto a garantire che i progettisti nonché le imprese esecutrici di eventuali interventi edilizi e/o impiantistici sui locali siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia; a tal fine prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare all'Ente il nome e la ragione sociale della ditta/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire. L'Ente resta pertanto estraneo a tutti i rapporti del Condatore con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il Condatore ed i detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta del Locatore. A tal fine il Condatore manleva il Locatore da ogni responsabilità al riguardo;
- 3) ottenere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi proposti da parte delle competenti Autorità preposte, restando in ogni caso vietata al Condatore la possibilità di iniziare le attività all'interno dei locali se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni, in particolare l'agibilità dei locali e comunque aver adempiuto a quanto prescritto *ex lege*;
- 4) provvedere a propria cura e spese ad eventuali frazionamenti catastali dei locali e ad ogni ulteriore adempimento catastale che si renda necessario;
- 5) a accettare che i suddetti interventi complementari/preliminari di adeguamento dell'immobile necessari all'esercizio dell'attività proposta in sede di gara realizzate dal Concorrente prima della sottoscrizione del contratto di locazione, rimarranno a conclusione del periodo di durata della locazione acquisiti in proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza che il Concorrente abbia nulla a pretendere.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario l'Amministrazione escuterà la garanzia provvisoria precitata, salvi ed impregiudicati gli ulteriori danni eventualmente subiti.

DISPOSIZIONI VARIE

Alla presente procedura non si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. 50/2016 salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara.

Si procederà all'aggiudicazione della locazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se **nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o se aggiudicata di non stipulare il contratto di locazione.**

L'Amministrazione appaltante si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara,

senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro nonché di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

Il verbale di gara non costituisce contratto; sarà predisposta apposita determinazione dirigenziale di aggiudicazione, previa verifica della dichiarazione sostitutiva unica prodotta dal soggetto collocatosi al primo posto della graduatoria provvisoria di aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica della dichiarazione sostitutiva unica e istanza di ammissione alla gara, sia riscontrato il mancato possesso dei requisiti ivi prescritti, si procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente medesimo.

In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la locazione al soggetto collocatosi successivamente nella graduatoria provvisoria, previo positivo riscontro del possesso dei medesimi requisiti.

È espressamente stabilito che l'impegno dell'impresa decorre dal momento stesso dell'offerta, mentre per il Comune decorrerà dalla avvenuta approvazione degli atti da parte degli Organi competenti.

STIPULA DEL CONTRATTO

Ai fini della stipula del contratto di locazione nella forma pubblica-amministrativa il Servizio Contratti provvederà quindi a richiedere all'aggiudicatario tutti i documenti necessari per la stipulazione del contratto, con invito ad effettuare il pagamento delle **spese contrattuali** e a depositare la **cauzione definitiva prevista dall'art. 10 del contratto di locazione**.

La mancata costituzione della cauzione definitiva comporta pertanto la revoca dell'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di aggiudicare la locazione al concorrente che segue in graduatoria.

Verranno individuate le scadenze delle rate previste dal contratto di locazione con determinazione dell'Amministrazione (Punto g) del percorso amministrativo.

L'aggiudicatario sarà tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali vigenti per il settore; è altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei soggetti che realizzeranno gli interventi complementari/preliminari e nei confronti dei loro dipendenti.

FALLIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO E/O RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE PER GRAVE INADEMPIMENTO DEL MEDESIMO

In caso di fallimento dell'aggiudicatario e/o di risoluzione del contratto per gravi inadempimento, gravi irregolarità, grave ritardo o di rinuncia dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla presente gara, risultanti dalla relativa graduatoria definitivamente approvata, al fine di stipulare un nuovo contratto di locazione. L'affidamento della locazione avverrà alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta dal soggetto progressivamente interpellato sino al concorrente collocatosi al sesto posto nella graduatoria definitiva di aggiudicazione.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.lgs n. 196/2003 esclusivamente nell'ambito della presente procedura di selezione.

COMUNICAZIONI E SCAMBI DI INFORMAZIONI TRA STAZIONE APPALTANTE E OPERATORI ECONOMICI

La stazione appaltante individua ai sensi dell'art. 77 del D.lgs n. 163/06 quali mezzi di comunicazione quelli di seguito indicati: **PEC/fax**. Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o del numero di fax o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere segnalate, diversamente l'amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

INFORMAZIONI VARIE

I quesiti potranno essere inviati esclusivamente all'indirizzo PEC: comune.cervia@legalmail.it - alla c.a. Servizio Patrimonio (Ing. Pietro Azzarone), **entro e non oltre il 24/08/2018**; le risposte ai quesiti, ove valutate di interesse generale, verranno pubblicate sul sito Internet istituzionale www.comunecervia.it. Per informazioni e chiarimenti sul bando di gara: Settore AA.GG. – Servizio Contratti: tel. 0544 979212/324.

Il Responsabile Unico del Procedimento è: il Responsabile del Servizio Patrimonio, Ing. Pietro Azzarone.

Il bando di gara, i suoi allegati e i fac-simili per partecipare alla presente procedura sono pubblicati all'Albo Pretorio, sul sito INTERNET www.comunecervia.it.

Si allegano:

- 1) Contratto di locazione;
- 2) Planimetria;
- 3) Istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva unica;
- 4) Dichiarazione sostitutiva unica per le imprese consorziate;
- 5) Dichiarazione di impegno;
- 6) Fac-simile offerta economica.

IL SEGRETARIO GENERALE
E DIRIGENTE SETTORE AA.GG.
Dott. Alfonso Pisacane
Documento firmato digitalmente

X:\Affari_g\Contr-delibere\2018\gare\APPALTO SERVIZI\locaz.Corso Mazzini 39 2°esp\Atti di gara\Bando di gara locazione.odt