



COMUNE DI CERVIA

## BANDO DI GARA

### **PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "WOODPECKER", SITO A CERVIA, IN VIA NULLO BALDINI – SECONDO ESPERIMENTO**

Il Comune di Cervia, in esecuzione della deliberazione di Consiglio comunale n. **59 del 25/09/2017**, della deliberazione di Giunta Comunale n. **184 del 12/10/2017** e della Determina Dirigenziale del Settore Cultura, Turismo e Servizi al cittadino n. **1437 del 19/10/2017**, indice una procedura ad evidenza pubblica con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per la concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "WOODPECKER" sito a Cervia in Via Nullo Baldini – **secondo esperimento**.

Oggetto della presente concessione è pertanto la valorizzazione dell'immobile e l'utilizzazione del medesimo nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste **dal contratto di concessione, dal presente Bando** nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

#### **1. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Detto immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 14, part. 42, sub 1 e sub 2. Tale immobile, **come meglio identificato nella planimetria allegata**, è costituito da un anello con all'interno una piattaforma rivestita in marmo giallo di Siena, ritagliata dalle forme circolari di laghetti comunicanti tra loro, sovrastata da una cupola che ospitava la pista da ballo in vetroresina nervata, divisa come un ombrello in spicchi, ognuno a doppia curvatura, tramite tubi di ferro rivestiti da una copertina in alluminio, che fungono da moderni costoloni, ora dipinta all'interno da un writer di livello internazionale con una lunga serie di esseri viventi simili ad animali e macchine.

#### **2. DESTINAZIONE URBANISTICA**

- nel vigente P.R.G. risulta destinato a:

- "Area De2 Bassona", di cui all'art. 28.2 delle Norme Tecniche di Attuazione; tale zonizzazione, per interventi oltre la manutenzione con mantenimento della destinazione autorizzata, necessita di strumento urbanistico preventivo (PUA);
- il mappale ricade inoltre nel Piano di Stazione Pineta di Classe e Salina di Cervia in zona "PP.AGR – Aree agricole" di cui all'art. 26 co. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, in "zona di vincolo paesaggistico" di cui all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 e in "aree di potenziale allagamento", art. 6 del Piano Stralcio per il rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016;

- nella nuova strumentazione urbanistica del Comune di Cervia, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 15.06.2017:

- risulta nel PSC come "Dotazioni ecologiche e ambientali" con "Viabilità derivante da graficismo della base cartografica CTR regionale";
- nel RUE come "Corte storica rurale – scheda n. 241" in "Dotazioni ecologiche e ambientali", con "Viabilità derivante da graficismo della base cartografica CTR regionale";

- nel mappale ricade inoltre in:

- "Zona di protezione delle acque sotterranee in ambito costiero", di cui all'art. 2.11 delle norme di PSC;



## COMUNE DI CERVIA

- “Aree ricadenti nel Parco del Delta del Po”, di cui all’art. 2.13 delle norme di PSC;
- “Zone di particolare interesse paesaggistico-culturale”, di cui all’art. 2.8 del PSC;
- “Zona di vincolo paesaggistico” di cui all’art. 42 del D.Lgs. 42/2004;
- “Zona di protezione dall’inquinamento luminoso”, ai sensi della L.R. 19/2003 art. 3 e successiva DGR 1688 del 18.11.2013 con presenza di osservatori astronomici non professionali di rilevanza nazionale e regionale, di cui all’art. E2.13 delle norme del RUE;
- “Aree a medio rischio archeologico”, di cui all’art. 3.7 delle norme del RUE;
- “Aree di potenziale allagamento”, art. 6 del Piano Stralcio per il rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016;

**Le prescrizioni urbanistico-edilizie e le destinazioni consentite sono contenute nella sopra richiamata scheda n. R 241, del fascicolo RUE – ER e consultabile nel sito al seguente link:**

<http://www.comunecervia.it/aree-tematiche/urbanistica/psc-rue-dpqu/rue/sistema-insediativo-storico.html>, elaborato n. 18.

### **3. DESTINAZIONE D’USO:**

L’immobile deve essere destinato a luogo multifunzionale e centro di esperienza dedicato all’espressione musicale, alla pratica artistica, allo svago culturale ed all’incontro informale che vige attraverso un palinsesto annuale di attività, iniziative ed eventi articolati in concerti e spettacoli, mostre ed esposizioni, degustazioni e tipicità, laboratori creativi, percorsi e natura.

### **4. PREVALENZA**

Nel caso di contrasto fra le disposizioni previste nel presente bando e quelle indicate nel contratto di concessione relativamente alla procedura di gara, prevale quanto previsto nel presente bando.

**5. DURATA DELLA CONCESSIONE:** anni 15 (quindici) ai sensi dell’art. 3 del contratto di concessione con possibilità di rinnovo per ulteriori dieci anni.

### **6. CANONE DI CONCESSIONE A BASE DI GARA:**

Il concessionario dovrà corrispondere un canone di concessione 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 base d’asta progressivi, di seguito indicati:

- € 1.000,00 per la prima annualità contrattuale
- € 2.000,00 per la seconda annualità contrattuale
- €3.000,00 per la terza annualità contrattuale e successive;

### **7. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI:**

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara.

L’affidamento avverrà con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri:



## COMUNE DI CERVIA

### 1) Offerta tecnica/progetto: max 80 punti, suddivisi secondo quanto di seguito indicato:

a. **Idea progettuale** relativa alla destinazione del Woodpecker quale luogo multifunzionale e centro di esperienza dedicato all'espressione musicale, alla pratica artistica, allo svago culturale e all'incontro informale che vive attraverso un palinsesto annuale di attività, iniziative ed eventi articolati in avvenimenti quali, a titolo esemplificativo: concerti e spettacoli, mostre ed esposizioni, degustazioni e tipicità, laboratori creativi, percorsi e natura, ecc.

a1) **Destinazione d'uso funzionale** (verranno valutati gli aspetti identitari del progetto, la capacità di creare valore aggiunto per la comunità): **max pt. 15**

a2) **Idea imprenditoriale originale ed immediata** (verrà valutata la possibilità di rapida implementazione del progetto, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, l'unicità della proposta, la sinergia tra aspetti culturali ed aspetti commerciali proposti): **max pt. 15**

b. Proposta di intervento progettuale complessivamente orientato alla rigenerazione, comprendente interventi quali, a titolo esemplificativo: ristrutturazione/restauro della cupola e ricostruzione dell'edificio adibito a servizi, rifunzionalizzazione interna/esterna e introduzione di nuovi usi, allestimento degli spazi e potenziamento della flessibilità di utilizzo estate/inverno, valorizzazione del terrapieno e progettazione delle pertinenze verdi, sistemazione dell'accessibilità pedonale ed abbattimento delle barriere architettoniche, miglioramento delle connessioni e organizzazione della sosta carrabile, ecc.

b1) **Elementi di rigenerazione dello spazio e del contesto** : **max pt. 15**

b2) **Progetto architettonico e del contesto**: **max pt. 15**

c. Valorizzazione delle funzioni/esperienze quali, a titolo esemplificativo: **cupola** multifunzione, aggregazione (meeting, performance, happening); **edificio annesso** monofunzione: bar-piccola ristorazione e servizi (servizi igienici e magazzino); **spazio aperto interno** - multifunzione: rappresentazione, esposizione (anfiteatro, galleria); **spazio aperto esterno** - monofunzione: orto-giardino, orto botanico e servizi (aula verde, spazio relax, bike pit-stop), ecc.

c1) **Funzione aggregativa e di incontro** (verrà valutata la capacità di costruire occasioni di socialità, di godimento dello spazio pubblico): **max pt. 10**

c2) **Funzioni culturali e identitarie** (sarà valutata la sinergia con gli elementi peculiari dell'identità cervese e con i progetti strategici della città, nonché la capacità di essere valore aggiunto per essi): **max pt. 10**

### INDIRIZZI GENERALI per la redazione del progetto, emersi dal laboratorio

#### Accessibilità/Logistica

Favorire e migliorare l'accessibilità, mantenendo il fascino del mistero e la naturalità del contesto.

#### Natura/Connessioni

Valorizzazione della natura del luogo (percorsi della pineta di Milano Marittima, pista ciclabile, ecc.), ponendola anche in connessione con i dintorni ed i centri urbani più prossimi (Milano Marittima, Cervia, Ravenna, Lidi)

#### Attrattività/Target

Promuovere un turismo differente da quello di massa, con gruppi-target plurimi e diversificati



## COMUNE DI CERVIA

### Usi/Palineseo

Innovare e re-interpretare in modo originale la funzione “discoteca”, articolando gli usi diurni/notturni, al chiuso/aperto, estivi/invernali

### Gestione/partecipazione

Dare forma alla gestione prevedendo la compartecipazione privato-pubblico-comunità

### RACCOMANDAZIONI PER LA PROGETTAZIONE:

- mantenere gli elementi di pregio dell’attuale immobile: passerella, scala di accesso, cupola;
- restaurare la cupola prevedendo l’inserimento di infissi vetrati mobili per rendere lo spazio utilizzabile anche d’inverno;
- ripristinare i due accessi in prossimità della via Nullo Baldini ed in prossimità dell’edificio adibito a servizi;
- caratterizzare la parte interna del terrapieno con gradinate/sedute (anfiteatro);
- organizzare un parcheggio “verde” (pavimentazione permeabile, alberature, limitata invasività);
- considerare prioritariamente come gruppi-target: comunità locale, bambini, giovani, adulti, artisti, musicisti, attori, operatori sportivi e culturali;

### RACCOMANDAZIONI PER LA GESTIONE:

- valorizzare la comunità come parte attiva del processo di creazione, produzione, promozione, fruizione del Woodpecker;
- stimolare la socializzazione e l’ampliamento del palineseo delle opportunità attraverso l’engagement delle realtà locali ed extralocali

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;

Ove ritenuto necessario per una corretta valutazione, i commissari potranno utilizzare anche valori intermedi a quelli suindicati.

Verrà poi calcolata, per ciascun subcriterio qualitativo (**n. 6**), 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.

Qualora nella valutazione delle offerte non venga raggiunta una soglia minima di accettabilità tecnica, fissata nell’attribuzione di un punteggio complessivo non inferiore a **punti 48**, non si procederà all’apertura dell’offerta economica.



## COMUNE DI CERVIA

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 48**, non si procede **seconda** alla riparametrazione del punteggio e la ditta non viene ammessa alla fase di valutazione dell'offerta economica.

**L'offerta verrà valutata anche qualora non sviluppi tutti i punti previsti.**

### **2) offerta economica: max 20 punti**

L'offerta economica verrà valutata come di seguito riportato:

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

- € 1.000,00 per la prima annualità contrattuale
- € 2.000,00 per la seconda annualità contrattuale
- €3.000,00 per la terza annualità contrattuale e successive;

L'offerta economica verrà quindi valutata come di seguito riportato: all'offerta (in termini di rialzo percentuale) più alta, verrà attribuito il punteggio massimo di 20 punti, si procederà quindi attribuendo un punteggio proporzionalmente inferiore alle altre offerte, secondo la seguente formula:

$$(Oe + 100) : (Oa + 100) = X : 20$$

$$X = \frac{(Oe + 100) \times 20}{(Oa + 100)}$$

$$(Oa + 100)$$

Dove: X = Punteggio da attribuire; Oe = Offerta in esame; Oa = Offerta più alta

**L'aggiudicazione della concessione verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula: punteggio offerta tecnica + punteggio offerta economica.**

### **8. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA**

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui agli artt. **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 requisiti di cui all'art. 80 del D.lgs n. 50/2016 e dei seguenti requisiti:**

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

Per i raggruppamenti temporanei e per i consorzi ordinari: per soddisfare il possesso del requisito di esperienza precitato, è ammessa la cumulabilità dei requisiti posseduti da ciascuna impresa raggruppata o consorziata, fermo restando che la mandataria in ogni caso deve possedere i requisiti ed eseguire le prestazioni in misura maggioritaria.



## COMUNE DI CERVIA

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): il requisito relativo all'esperienza deve essere posseduto direttamente dal consorzio.

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**.

### **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 partecipazione e 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 concessione 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 partecipazione 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 lavoro 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.

**Ai sensi della sentenza del C.d.S. Ad. Plenaria del 20 maggio 2013, n. 14, si precisa che non sono consentite designazioni di secondo grado, pertanto le dichiarazioni di eventuali consorziati di secondo grado non sono considerate.**

### **SOPRALLUOGO**

Il concorrente deve effettuare la **visita obbligatoria** sul luogo in cui dovranno essere eseguiti i lavori entro il **09/03/2018, a pena di esclusione**.

La visita può essere prenotata telefonicamente chiamando il seguente numero di tel.: Servizio Progettazione Patrimonio al n. **0544-979133** (riferimento Ing. Pietro Azzarone) e confermata via e-mail all'indirizzo [azzaronep@comunecervia.it](mailto:azzaronep@comunecervia.it), indicando nome e cognome, con i relativi dati anagrafici delle persone incaricate di effettuarlo. Le prenotazioni dovranno tassativamente pervenire entro e non oltre le ore 13,00 del giorno lavorativo precedente a quello stabilito per il sopralluogo.



## COMUNE DI CERVIA

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:

1. titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante delle società come risultante dal certificato della CCIAA;
2. direttore tecnico dell'impresa come risultante dal certificato della CCIAA;
3. 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;
4. personale dipendente delegato dal legale rappresentante del concorrente (si precisa che per dipendente si intenderà il soggetto con contratto di lavoro dipendente a tempo indeterminato o determinato. Non saranno riconosciute valide altre tipologie di rapporto quali incarichi di lavoro autonomo o lavoratori occasionali/temporanei, ad esempio co.co.co., co.co.pro., titolari di vaucher. Non saranno altresì accettati dipendenti con contratti a tempo determinato di durata molto breve e coincidente con le giornate sotto indicate stabilite per i sopralluoghi).

Si precisa che, in caso di raggruppamenti temporanei di concorrenti o consorzio ordinario, già costituiti o da costituirsi, **il sopralluogo può essere effettuato a cura di uno qualsiasi degli operatori economici raggruppati o consorziati.**

**In caso di consorzio di cooperative, consorzio di imprese artigiane o consorzio stabile, il sopralluogo deve essere effettuato a cura del consorzio oppure dell'operatore economico consorziato indicato come esecutore delle prestazioni.**

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**, mediante lettera raccomandata del servizio postale entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **22/03/2018** al seguente indirizzo:

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

un plico sigillato che dovrà riportare la seguente dicitura: **“OFFERTA PER - CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI Proprietà COMUNALE DENOMINATO “WOODPECKER” – SECONDO ESPERIMENTO”** oltre alla ragione sociale, indirizzo, telefono, fax, e-mail, PEC del concorrente per le relative comunicazioni.

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.



## COMUNE DI CERVIA

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 pena di esclusione**

a) **l'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica (allegato n.1)**, redatta in lingua italiana e in carta semplice, **in modo conforme al FAC-SIMILE allegato al presente bando** 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, 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.1a)**;

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 della concessione (**Euro 3.000,00**), da prestare sotto forma di cauzione o di fideiussione, 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 fideiussione, 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.



## COMUNE DI CERVIA

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 concessione, mentre agli altri concorrenti sarà restituita/svicolata a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario (anche relativa alla mancata sottoscrizione del contratto nei tempi stabiliti dall'Amministrazione) la cauzione verrà incamerata a titolo di penale.

**c) in caso di intervento di procuratore,** avente i poteri necessari per impegnare il concorrente nella presente procedura va allegata copia fotostatica di un documento di identità del procuratore e copia conforme all'originale della relativa procura. Nel solo caso in cui dalla visura camerale dell'impresa risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti con la procura, in luogo del deposito della copia conforme all'originale della procura, il procuratore potrà rendere dichiarazione attestante la sussistenza dei poteri rappresentativi risultanti dalla visura camerale dell'impresa.

**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.

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

- una relazione di max n. 30 pagine formato A4 carattere Arial 11, interlinea 1,5 redatta in lingua italiana, sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante, distinta in paragrafi corrispondenti ai precitati subcriteri di valutazione dell'offerta tecnica, nella quale deve essere specificata la tipologia di attività che si intende esercitare all'interno dell'immobile;

Si precisa che ai fini del rispetto della par condicio fra i concorrenti, qualora un concorrente presenti un numero di pagine superiore al limite massimo indicato, la commissione giudicatrice, ai fini delle valutazioni, prenderà in considerazione solo ed esclusivamente le pagine dalla prima fino a quella corrispondente al numero massimo consentito, seguendo la numerazione progressiva che i concorrenti sono tenuti e riportare in ogni singola pagina. Pertanto le pagine/tavole ulteriori a quelle ammesse saranno stralciate ed i relativi contenuti non saranno in alcun modo presi in considerazione.

- a supporto di quanto espresso nella predetta **relazione - progetto per il criterio di valutazione b)**, occorre presentare come minimo i seguenti elaborati progettuali, sottoscritti dal concorrente/legale rappresentante, a corredo della relazione esplicativi della proposta di interventi di ristrutturazione e allestimento da realizzare per l'avvio dell'attività:

- idonea documentazione tecnica costituita da almeno sei tavole progettuali in scala non inferiore ad 1:100 composte da almeno una planimetria per ciascun spazio e un foto inserimento



## COMUNE DI CERVIA

degli allestimenti proposti **con la definizione e descrizione degli interventi di** ristrutturazione e allestimento **dell'immobile proposti da eseguire a carico del Concessionario;**

- 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 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.

L'offerta economica dovrà essere corredata da un Piano economico – finanziario asseverato da idoneo istituto bancario, dettagliato per ciascun anno di durata della concessione, che dimostri l'equilibrio economico della gestione e contenente:

- Analisi dei costi di realizzazione del progetto;
- Analisi dei costi di gestione;
- Analisi della domanda e delle fonti di ricavo;
- Indicazione delle fonti di finanziamento.

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.

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.

### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

La gara avrà luogo presso la Residenza Municipale a Cervia il giorno **23/02/2018** alle ore **12,00** in seduta pubblica.



## COMUNE DI CERVIA

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 profilo di committente della stazione appaltante senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

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.

In tale data la Commissione procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti per verificare la documentazione amministrativa (BUSTA A) presentata dai partecipanti ai fini dell'ammissione alla gara.

Sempre in seduta pubblica si procederà all'apertura delle offerte tecniche dei concorrenti ammessi al fine di verificare la documentazione richiesta.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione procederà all'esame della documentazione contenuta nella "Busta B – OFFERTA TECNICA", ed assegnerà i punteggi in base ai subcriteri sopra riportati.

Poi in seduta pubblica, la cui data sarà comunicata a mezzo fax o PEC alle ditte partecipanti alla gara, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti ai singoli concorrenti relativamente all'offerta tecnica e procederà all'apertura della "Busta C – OFFERTA ECONOMICA" e procederà all'attribuzione dei relativi punteggi; quindi verrà predisposta la graduatoria provvisoria.

Successivamente la Commissione, in seduta riservata, eventualmente avvalendosi degli uffici dell'Ente competenti, procederà all'esame del PIANO ECONOMICO FINANZIARIO.

Qualora gli indicatori desunti dal piano economico finanziario non risultino soddisfacenti e/o accettabili ovvero dimostrino la non sostenibilità dell'investimento, il concorrente primo nella graduatoria provvisoria di aggiudicazione, sarà escluso dalla procedura di gara e si procederà progressivamente ad effettuare la medesima verifica nei confronti del concorrente che segue in graduatoria sino ad individuare un concorrente con un piano economico finanziario accettabile.

Quindi in seduta pubblica, la cui data sarà comunicata a mezzo telefax o via e-mail alle ditte partecipanti alla gara, la Commissione comunicherà il risultato delle operazioni sopra citate e formulerà la graduatoria definitiva.

### **AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI**

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

Nel caso più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, l'aggiudicazione avverrà in favore di chi ha ottenuto il maggior punteggio nell'offerta tecnica.

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 appalto.**

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.

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.



## COMUNE DI CERVIA

Il concorrente resta vincolato con la propria offerta per **360 (trecentosessanta)** giorni dalla data della gara.

Il verbale di gara non costituisce contratto; **sarà predisposta apposita determinazione dirigenziale di aggiudicazione provvisoria, 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 concessione al soggetto collocatosi successivamente nella graduatoria provvisoria, previo positivo riscontro del possesso dei medesimi requisiti.

Entro 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicatario, a pena esclusione dalla gara e di escussione della garanzia provvisoria, dovrà produrre la documentazione progettuale per il rilascio da parte degli Enti competenti dei necessari titoli autorizzatori per la realizzazione degli interventi (il progetto dovrà prevedere tutte le dotazioni richieste dalla AUSL).

Tale documentazione non potrà comportare modifiche sostanziali alla Proposta Progettuale, tali da pregiudicare il valore dell'offerta.

L'aggiudicatario provvisorio potrà richiedere la consegna anticipata della disponibilità dell'immobile senza che da ciò possano derivare richieste di risarcimento danni in capo all'Amministrazione nel caso di mancata aggiudicazione definitiva. L'aggiudicatario provvisorio dovrà fornire, in sede di consegna, ampia manleva per qualsivoglia eventuale danno che possa derivare a persone o cose in conseguenza della predetta consegna, come pure da ogni rischio, pretesa o azione, da qualunque causa derivante, anche per fatto di terzi, secondo la vigente normativa, assumendo la più ampia responsabilità al riguardo.

L'aggiudicazione definitiva avverrà con determinazione del dirigente del Servizio Patrimonio a seguito del rilascio del titolo autorizzatorio da parte dell'Amministrazione comunale per la realizzazione degli interventi.

In fase di aggiudicazione definitiva verranno individuate le scadenze delle tre rate quadrimestrali previste nell'art. 4 del contratto di concessione ed anche la data di decorrenza della concessione (data di sottoscrizione ai sensi dell'art. 3 del contratto di concessione).

A seguito dell'aggiudicazione definitiva il concessionario verrà immediatamente convocato per la sottoscrizione del contratto di concessione.

### STIPULA DEL CONTRATTO

Ai fini della stipula del contratto di concessione **in forma di scrittura privata ai sensi dell'art. 2 della Tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131/86** il Servizio Contratti provvederà 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 ai sensi dell'art. 13 del contratto di concessione.**

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 concessione al concorrente che segue in graduatoria.

L'aggiudicatario dovrà altresì depositare la **polizza assicurativa di cui all'art. 12 del contratto di concessione.**



## COMUNE DI CERVIA

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 e nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

### **FALLIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO E/O RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE 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 concessione per l'affidamento della concessione. L'affidamento della concessione 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 personali dei soggetti partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara.

Titolare del trattamento è il Comune di Cervia.

S'informa che i dati personali comunicati dai soggetti partecipanti potranno essere trasmessi al personale interno all'Ente interessato dalla procedura di gara, ad altre Pubbliche Amministrazioni e ad altri soggetti interessati ai sensi della Legge 241/90, per le verifiche e gli adempimenti di legge, indispensabili per il perfezionamento della presente procedura di gara e per la stipulazione del relativo contratto.

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/03, s'informa che l'interessato potrà, in qualunque momento, chiedere di esercitare i diritti di cui all'articolo 7 del Codice in Materia di protezione dei dati personali, approvato con il medesimo decreto legislativo.

### **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 tempestivamente segnalate, diversamente l'amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

### **INFORMAZIONI VARIE**

Eventuali richieste di chiarimenti e quesiti potranno essere formulati esclusivamente tramite mail da inviare all'indirizzo PEC [comune.cervia@legalmail.it](mailto:comune.cervia@legalmail.it) c.a. Ing. Pietro Azzarone. Le mail dovranno avere il seguente oggetto: **"Quesiti gara Concessione Woodpecker 2° esperimento"**, e potranno essere inviate **entro e non oltre il 12/03/2018**. Le risposte, ove riscontrate di interesse generale, saranno pubblicate sul sito Internet [www.comunecervia.it](http://www.comunecervia.it) – sezione "Profilo del committente", **fino a 6 giorni prima della ricezione delle offerte**. Le ditte sono invitate a controllare l'eventuale pubblicazione sul sito indicato.

Per informazioni e chiarimenti sul bando di gara: Settore AA.GG. – Servizio Contratti: tel. 0544 979212.

Il Responsabile Unico del Procedimento è: Ing. Pietro Azzarone.

**Il bando di gara, lo schema di contratto di concessione e i fac-simili per partecipare alla presente procedura sono pubblicati all'Albo Pretorio, sul sito INTERNET [www.comunecervia.it](http://www.comunecervia.it).**



COMUNE DI CERVIA

Si allega:

- 1) Istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva unica;**
- 1a) Dichiarazione sostitutiva unica per le imprese consorziate;**
- 2) fac-simile offerta economica;**
- 3) Contratto di concessione;**
- 4) Planimetria.**

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

X:\StaffSegretario\AllaFIRMA\Bando di gara.doc