

Procedura aperta per la concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Vecchia Pescheria" sito in Piazza Pisacane.

Il Comune di Cervia, in esecuzione della Determina Dirigenziale del Settore Cultura, Turismo e Servizi alla Persona n. 823 del 09.09.2013, indice una procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per la concessione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Vecchia Pescheria" sito in Piazza Pisacane, censito al C.F. del Comune di Cervia al F. 34 part.IIa 137, categoria B/4.

DESTINAZIONE

In base alla vigente destinazione urbanistica:

- Il fabbricato ricade nel sottosectore Aa di cui all'Art. 25 delle NTA della variante specifica al Centro Storico e gli interventi possibili sono quelli previsti dall'Art. 19;
- il fabbricato è destinato ad "attrezzature e Servizi Pubblici d'uso collettivo" con destinazione d'uso obbligata ad "Attrezzature didattiche, museali ed espositive";
- il fabbricato è vincolato come bene architettonico ed eventuali interventi debbono essere concordati con la competente Soprintendenza e, in deroga all'attuale previsione urbanistica, come previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 25.07.2013:
- nel fabbricato potranno essere attuate le destinazioni di cui al Gruppo Funzionale III G: servizi per l'ospitalità (come ristoranti, trattorie e bar);

La concessione del nulla-osta al rilascio in deroga del permesso di costruire dovrà essere comunque espressamente deliberata dal Consiglio Comunale, sulla base del progetto che verrà presentato e scelto nel corso delle suddette procedure ad evidenza pubblica, riservandosi peraltro la facoltà di una diversa valutazione;

DURATA DELLA CONCESSIONE: anni 9 (nove) con decorrenza dal 01 gennaio 2014, ai sensi dell'art. 2 dello schema di contratto di concessione, con possibilità di rinnovo per una sola volta alla scadenza per ulteriori 6 (sei) anni, sussistendone i presupposti giuridici.

CANONE DI CONCESSIONE:

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:

- € 10.000,00 per la prima annualità contrattuale
- € 11.000,00 per la seconda annualità contrattuale
- € 13.000,00 per la terza annualità contrattuale esuccessive;

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: Offerta economicamente più vantaggiosa.

Ai fini della valutazione delle offerte si terrà conto dei seguenti elementi:



A) Offerta economica	Punteggio massimo attribuibile pt 30
-----------------------------	---

I partecipanti alla gara 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:

- € 10.000,00 per la prima annualità contrattuale
- € 11.000,00 per la seconda annualità contrattuale
- € 13.000,00 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 30 punti, si procederà quindi attribuendo un punteggio proporzionalmente inferiore alle altre offerte, secondo la seguente formula:

$$(Oe + 100) : (Oa + 100) = X : 30$$

$$X = \frac{(Oe + 100) \times 30}{(Oa + 100)}$$

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

B) Proposta progettuale	Punteggio massimo attribuibile pt. 70
--------------------------------	--

Criteri di valutazione:

- | | |
|---|--------|
| a. Integrazione fra aspetto culturale ed aspetto enogastronomico | pt. 10 |
| b. Polifunzionalità garantita da un'attività principale ed altre attività complementari volte a caratterizzare fortemente l'offerta dell'attività stessa all'interno del contesto centro storico e Piazzetta Pisacane | pt. 10 |
| c. Capacità di attirare e di coinvolgere target differenziati | pt. 10 |
| d. Integrazione tra identità ed innovazione | pt. 10 |
| e. Integrazione tra spazio interno (locale), spazio espositivo (vetrine) e spazio esterno con possibilità di occupare spazio pubblico antistante | pt. 5 |
| f. Progetti sinergici con le altre realtà del centro commerciale naturale e della città | pt. 10 |
| g. Progettazione culturale a sostegno anche della vocazione turistica della città | pt. 5 |
| h. Solidità dell'idea progettuale per quanto riguarda la sostenibilità economica con particolare riferimento ad un business plan | pt. 10 |

Il progetto sarà valutato anche qualora non sviluppi tutti i punti sopra enucleati.

La proposta progettuale dovrà essere redatta rispettando il limite complessivo massimo di n. 20 cartelle formato A4 carattere arial 11 interlinea 1.

Si precisa che ai fini del rispetto della par condicio fra tutti i concorrenti, qualora un concorrente presenti un numero di cartelle superiore a quelle massime richieste, la commissione giudicatrice, ai fini delle valutazioni, prenderà in considerazione solo ed esclusivamente le cartelle 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 cartella. Pertanto le cartelle ulteriori a quelle massime ammesse saranno stralciate ed i relativi contenuti non saranno in alcun modo presi in considerazione.

Qualora nella valutazione delle proposte non venga raggiunta una soglia minima di accettabilità tecnica, fissata nell'attribuzione di un punteggio complessivo non inferiore a **punti 32**, non si procederà all'apertura dell'offerta economica.



DATA, ORA E LUOGO DELLA GARA: 12.12.2013 ore 12,00 presso Residenza Municipale – Piazza Garibaldi n. 1 – Cervia.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA:

È ammessa la partecipazione alla gara di persone fisiche, imprese singole, ditte, società, cooperative, consorzi, associazioni, enti e raggruppamenti temporanei di concorrenti ai sensi dell'art. 37 del D.lgs. n. 163/2006, in possesso dei requisiti specificati nell'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica, a pena di esclusione.

Gli interessati dovranno specificare la tipologia di attività che intendono esercitare all'interno dell'immobile ed essere in possesso dei requisiti necessari all'esercizio della precitata attività, in caso di aggiudicazione.

In caso di partecipazione di Raggruppamenti temporanei di concorrenti di cui all'articolo 37, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, l'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica deve essere prodotta e sottoscritta dal titolare legale/rappresentante di ciascuno dei concorrenti che partecipano al raggruppamento. Se trattasi di Raggruppamento non ancora costituito l'istanza deve altresì contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi concorrenti conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza a uno di essi, da indicare in sede di istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva unica e qualificato come mandatario (capogruppo), il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti; i requisiti necessari all'esercizio dell'attività nell'Istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica, devono essere posseduti dal raggruppamento nel suo insieme; l'offerta economica e l'offerta tecnica devono essere sottoscritte congiuntamente dai legali rappresentanti di ogni concorrente facente parte del costituendo raggruppamento, a pena di esclusione.

DIVIETI

E' sempre vietata l'associazione in partecipazione, a pena di annullamento dell'aggiudicazione o di nullità del contratto, ai sensi dell'art. 37 comma 9.

Ai sensi dell'articolo 37, comma 9 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, 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 concessione in oggetto, salvo quanto disposto ai commi 18 e 19 del medesimo articolo.

E' inoltre consentita, nelle ipotesi in cui il concorrente, singolo o associato, ceda, affitti l'azienda o un ramo d'azienda, oppure proceda alla trasformazione, alla fusione o alla scissione della società, la partecipazione alla gara e l'eventuale aggiudicazione, nonché la stipulazione del contratto a favore del cessionario, dell'affittuario o del soggetto risultante dall'avvenuta trasformazione, fusione o scissione, **previo accertamento dei requisiti richiesti per la partecipazione.**

Si fa inoltre richiamo a quanto previsto dall'art. 116 del d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e dall'art. 93 del D.P.R. 207/2010.

E' fatto divieto ai concorrenti 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.



Sopralluogo

I concorrenti dovranno obbligatoriamente effettuare un sopralluogo per prendere visione dell'immobile previo appuntamento da concordare con la Dott.ssa Giannamaria Moretti (Tel. 0544/979310-979375), come risulterà da relativo **verbale**, rilasciato dal Personale del Servizio Patrimonio.

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
2. procuratore speciale/generale dell'impresa munito di apposita procura notarile (in originale o in copia autenticata da notaio) oppure di certificato della Camera di Commercio ove risulti tale qualifica
3. personale dipendente delegato dal legale rappresentante dell'operatore economico.

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

Nel caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, i suddetti adempimenti dovranno essere effettuati dall'impresa designata quale **mandataria (capogruppo)** ed il relativo verbale dovrà essere riferito a tale impresa, a pena di esclusione.

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, posta celere, a mano o mediante corriere, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 11.12.2013 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 RELATIVA ALLA PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO "VECCHIA PESCHERIA" SITO IN PIAZZA PISACANE, oltre al nominativo e all'indirizzo del concorrente e alla data della gara.

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

I plichi pervenuti oltre il suddetto termine, anche se sostitutivi o aggiuntivi di offerte precedenti, oppure privi delle necessarie indicazioni circa l'indirizzo del destinatario, il nominativo e l'indirizzo della ditta, l'oggetto e la data della gara, non saranno ammessi alla gara.

Detto plico dovrà contenere a pena di esclusione n. 3 buste sigillate e 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: dovrà contenere, a pena di esclusione



A) l'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica, redatta in lingua italiana e in carta semplice, in modo conforme al fac-simile allegato, corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore a pena di esclusione.

B) la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta commisurata al 10% dell'importo del canone posto a base d'asta per la prima annualità contrattuale, mediante contante o assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Cervia, da depositare presso la Tesoreria Comunale – Cassa di Risparmio di Ravenna Filiale di Cervia;

La cauzione dell'aggiudicatario verrà trattenuta fino alla stipulazione della concessione, mentre agli altri concorrenti sarà restituita a conclusione del procedimento di aggiudicazione definitiva.
In caso di inadempienza dell'aggiudicatario la cauzione verrà incamerata a titolo di penale.

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 37 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

Busta B) OFFERTA TECNICA dovrà contenere:

Proposta progettuale redatta con le modalità e sulla base degli elementi riportati nel paragrafo “criterio di aggiudicazione” sopra riportato.

Detta proposta deve essere sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante, con firma leggibile per esteso a pena di esclusione.

Busta C) OFFERTA ECONOMICA: deve contenere:

- l'offerta economica, redatta in modo conforme al fac-simile allegato, in lingua italiana, presentata in bollo (marca da € 16,00) e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente, con firma leggibile e per esteso, a pena di esclusione.

L'offerta deve contenere un'unica percentuale in rialzo sulle basi d'asta quantificate, indicata sia in cifre che in lettere. L'offerta non dovrà presentare cancellature o abrasioni; eventuali correzioni saranno ritenute valide solo se espressamente confermate e sottoscritte.

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



AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta tecnica ed economica pervenuta purché valida.

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 della concessione.

Il Concorrente potrà svincolarsi dalla propria offerta decorsi 180 giorni dalla data della gara.

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

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 concessione al soggetto collocatosi successivamente nella graduatoria provvisoria, previo positivo riscontro del possesso dei medesimi requisiti.

La stipula del contratto è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto presentato in sede di gara, riservandosi peraltro la facoltà di una diversa valutazione.

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 ai sensi dell'art. 8 del contratto di concessione**, redatta secondo lo schema-tipo 1.2 approvato con D.M. del 12/03/2004, n. 123.

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.

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, ai sensi dell'art. 140 del D.Lgs 163/2006, 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 del servizio. 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: **fax – comunicazioni per via elettronica – posta.**

INFORMAZIONI VARIE

Le informazioni di carattere tecnico potranno essere richieste al Servizio Patrimonio (D.ssa Giannamaria Moretti) esclusivamente per iscritto inviando i quesiti al n. di fax 0544/72001 oppure all'indirizzo di posta elettronica Ufficiopatrimonio@comunecervia.it; le relative risposte, qualora riscontrate di interesse generale, verranno pubblicate sul sito internet del Comune di Cervia al fine di renderle disponibili a tutti gli interessati.

Per informazioni e chiarimenti sul bando di gara: Settore AA.GG. Servizio Segreteria Generale Contratti – Tel. 0544/979218/324;

I soggetti interessati a partecipare alla gara dovranno prendere visione dell'immobile previo appuntamento telefonico con la Dott.ssa Giannamaria Moretti (Tel. 0544/979310-979375);

Il Responsabile Unico del Procedimento è: d.ssa Daniela Poggiali Dirigente Settore Cultura, Turismo e Servizi alla Persona

Il bando di gara integrale, gli allegati sono pubblicati all'Albo Pretorio, sul sito INTERNET www.comunecervia.it, e sono disponibili presso il Servizio Contratti del Comune di Cervia.

Cervia, lì 12.09.2013

Il Segretario Generale
Dott. Riccardo Feola

X:\Contr-Delibere\2013\Gare\Concessioni\Vecchia Pescheria\Bando.Doc