

Prot. n. 0016189

Procedura aperta per la concessione dell'immobile di proprietà comunale sito in Piazza Garibaldi n. 4.

Il Comune di Cervia, in esecuzione della Determina Dirigenziale del Settore Cultura, Turismo e Servizi alla Persona n. 243 del 02.04.2014, indice una procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per la concessione dell'immobile di proprietà comunale sito in Piazza Garibaldi n. 4, al primo piano, censito al C.F. del Comune di Cervia al F. 34 part.IIa 136 sub 1, categoria C/1.

L'immobile potrà essere destinato alle funzioni contemplate dall'art. 6.1.3 delle NTA del PRG quanto al GfIIIa, con le sole limitazioni di cui all'art. 25.1 delle NTA della VSCS (ovvero esclusione di ulteriore insediamento di agenzie e sportelli bancari al piano terra in Piazza Pisacane) e 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;

- la Variante Specifica del Centro Storico non prevede nulla relativamente alle superfici dei locali in oggetto e pertanto occorre fare riferimento agli artt. 27 e 28 del Regolamento Edilizio;
- l'art. 27 - Classificazione dei locali, non cita i pubblici esercizi (ristoranti e bar) ma, al punto A 2/2, genericamente cita "unità immobiliari ad uso commerciale" ed il comma 4 del medesimo articolo dispone che "i locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia e criterio dell'Amministrazione Comunale", per cui i pubblici esercizi sono sempre stati considerati ricadenti al A 2/2;
- l'art. 28 - Caratteristiche dei locali e delle unità abitative, prevede che nelle zone A (quindi anche nel Centro Storico) le unità immobiliari ad uso commerciale possono avere una superficie di vendita, così come definita nelle N.T.A. del PRG dall'art. 5, punto 5.11.9, non inferiore a mq. 16,00;
- nel locale in oggetto risulta essere ad oggi presente un servizio igienico ed un altro vano di superficie netta di circa 17 mq;
- pertanto il progetto di un eventuale nuovo bar dovrà prevedere tutte le dotazioni richieste dalla AUSL, in base alle quali il secondo servizio igienico necessario non ricade nella definizione di superficie di vendita sopra richiamata, e quindi non può far parte dei 16 mq. richiesti;

DURATA DELLA CONCESSIONE: anni 9 (nove) con decorrenza dal 01 luglio 2014, ai sensi dell'art. 2 dello schema di contratto di concessione, con possibilità di rinnovo per una sola volta alla scadenza per ulteriori 3 (tre) anni, sussistendone i presupposti giuridici.

CANONE DI CONCESSIONE:

Il concessionario dovrà corrispondere un canone di concessione annuo (non soggetto ad l'IVA con 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
- € 3.000,00 per la seconda annualità contrattuale
- € 5.000,00 per la terza annualità contrattuale e successive;

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 punti 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:

- € 5.000,00 per la prima annualità contrattuale
- € 7.000,00 per la seconda annualità contrattuale
- € 9.000,00 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) Offerta tecnica/Proposta progettuale	Punteggio massimo attribuibile punti. 70
--	---

Criteri di valutazione:

- | | |
|---|-----------|
| a. 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 | punti. 15 |
| b. Capacità di attirare e di coinvolgere target differenziati | punti. 15 |
| c. Integrazione tra identità ed innovazione | punti. 10 |
| d. Integrazione tra spazio interno (locale) e spazio esterno | punti. 5 |
| e. Progetti sinergici con le altre realtà del centro commerciale naturale | punti. 5 |
| f. Progettazione culturale a sostegno anche della vocazione turistica della città | punti. 5 |
| g. Solidità dell'idea progettuale per quanto riguarda la sostenibilità economica | punti. 15 |

Qualora nella valutazione delle proposte tecniche 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: 15.05.2014 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), 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 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 12:30 del giorno 14.05.2014** 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 SITO IN PIAZZA GARIBALDI N. 4 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 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.

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.

Busta B) OFFERTA TECNICA:

Nella busta "B - Offerta tecnica", dovranno essere contenuti, pena l'esclusione, i seguenti documenti:

- ❖ Proposta progettuale 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.

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 come quantificate nel bando, 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.

L'offerta non dovrà presentare cancellature o abrasioni; eventuali correzioni saranno ritenute valide solo se espressamente confermate e sottoscritte.

Nella busta A non devono essere inseriti altri documenti.

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; l'aggiudicazione dichiarata in sede di gara è provvisoria e formerà oggetto di aggiudicazione definitiva solo a seguito di apposita determinazione dirigenziale di aggiudicazione, che sarà predisposta, 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.

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 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.

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

La concessione verrà disciplinata in base alle condizioni contenute nello schema di contratto di concessione.

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 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 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.

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);

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 11.04.2014

IL SEGRETARIO GENERALE
E RESPONSABILE SETTORE AA.GG.
Dott. Riccardo Feola

X:\Contr-Delibere\2014\Gare\Concessioni\Immobile Garibaldi 4\Bando.Doc