



PROCEDURA DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO, MEDIANTE CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE – EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, IN L. N. 410/2001 – DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI BIBBONA DENOMINATO “PARCO IL GABBIANO”, SITUATO NELLA FRAZIONE DI MARINA DI BIBBONA

DISCIPLINARE DI GARA

In esecuzione a quanto disposto con Del G.C. 130 del 02/12/2021, questo Ente intende individuare un operatore economico cui affidare mediante concessione di valorizzazione, il complesso immobiliare di proprietà del Comune di Bibbona denominato “Parco il Gabbiano”, come meglio descritto e individuato nelle Linee Guida progettuali.

ART. 1 - OGGETTO DELLA PROCEDURA DI GARA

La procedura di cui al presente disciplinare di gara riguarda la concessione di valorizzazione ai sensi dell’articolo 3 bis del DL 351/2001 convertito nella Legge n. 410/2001 del complesso immobiliare denominato “Parco il Gabbiano”, situato nella frazione di Marina di Bibbona, del Comune di Bibbona.

Il bene è catastalmente individuato all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Livorno nel Catasto fabbricati del Comune di Bibbona, al foglio 27 particella 360 , particella 332 in parte, particella 332 sub.606, 605, 607, 604, e particella 364 sub. 603.

Il complesso immobiliare oggetto di locazione è ubicato nella località Marina di Bibbona, via dei Melograni. Il complesso comprende i seguenti immobili:

- cabina di trasformazione
- pallaio per gioco bocce
- Ristorante “Il Gabbiano”
- Bar “Il Gabbiano”
- appartamento del custode
- spogliatoi impianti sportivi e direzione
- area giochi bambini
- minigolf
- campi da gioco
- viale ciclo-pedonale
- aree a verde pubblico
- edificio ex rurale diruto
- stabilimento balneare Delfino Blu (NON oggetto della concessione in oggetto)
- bar a servizio stabilimento balneare Delfino Blu.

Il tutto come meglio descritto nelle Linee Guida e negli elaborati grafici allegati.

La finalità perseguita con la concessione di valorizzazione e utilizzazione economica è quella di riqualificare il complesso immobiliare mediante una ristrutturazione e una conduzione dello stesso che consentano di utilizzare al meglio il bene mediante la creazione a di un punto qualificato sotto il profilo turistico-ricettivo-ricreativo.

L'Amministrazione ritiene opportuno non predisporre il progetto di valorizzazione del complesso lasciando l'iniziativa al privato concorrente, ma pongono come vincolanti le seguenti indicazioni:

- durata massima: 25 anni, con possibilità per l'Ente, in relazione ai risultati raggiunti dalla valorizzazione, di consentire il rinnovo del rapporto per ulteriori anni 6, previa adozione di apposito atto e rideterminazione del canone concessorio;
- oneri specifici a carico del concessionario: manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento alle norme vigenti, pulizia e custodia dei beni concessi, costi delle utenze del complesso;
- riserva per l'Amministrazione comunale: gestione dello stabilimento balneare "Delfino Blu", con le relative strutture;
- valorizzazione degli impianti sportivi: il concessionario dovrà prevedere una valorizzazione, sia in termini di manutenzione straordinaria, sia in termini di adeguamento alle norme vigenti, degli impianti sportivi esistenti. In tale contesto, potrà proporre all'Amministrazione la trasformazione di alcune strutture per renderle idonee all'utilizzo per discipline sportive diverse da quelle originarie.
- valorizzazione del Bar "Delfino Blu": il concessionario dovrà prevedere una valorizzazione generale mediante manutenzione straordinaria ed adeguamento del Bar a servizio dello stabilimento balneare, con particolare riguardo alla zona cucina/preparazione cibi e alla terrazza esterna lato mare. Particolare valutazione dovrebbe essere fatta in relazione alla terrazza panoramica, che può essere un punto importante per organizzazione eventi e per fornire servizi, anche in relazione alla accessibilità.
- valorizzazione viale ciclo-pedonale: data l'importanza di avere un collegamento fruibile in sicurezza, gli interventi manutentivi sul viale dovranno essere necessariamente inseriti nella prima annualità del PEF allegato all'offerta.
- altri oneri generali: garantire la massima fruibilità pubblica di tutti gli spazi esterni e una corretta valorizzazione e presidio del patrimonio immobiliare dell'Ente. Esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'uso proposto in sede di offerta
- opportunità per il concessionario: a fronte degli oneri specifici di cui sopra, il concessionario potrà utilizzare, gli immobili e le aree ricomprese nel complesso per l'organizzazione di eventi e iniziative culturali, sociali, turistico-ricreative e di promozione del territorio, compatibili con gli spazi in questione. L'eventuale realizzazione di nuovi volumi, ritenuti necessari per le attività proposte nella riqualificazione, sarà possibile nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici e dei vincoli sovraordinati,
- riqualificazione dei fabbricati, anche mediante demolizione e ricostruzione, con eventuale ampliamento (ove consentito dagli strumenti urbanistici).

Resta inteso che qualunque soluzione proposta, ancorché valutata positivamente dalla commissione giudicatrice in sede di gara, non potrà essere considerata come approvata da parte del Comune di Bibbona, atteso che la realizzazione di quanto progettato dovrà comunque ottenere tutti i necessari titoli abilitativi nulla osta/autorizzazioni da parte degli enti e organi competenti.

L'ottenimento di tutti i necessari titoli abilitativi nulla osta/autorizzazioni da parte degli enti e organi competenti per la realizzazione di quanto progettato e proposto sarà onere a cura e spese del concessionario.

L'offerente si assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'ottenimento di tali autorizzazioni, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune.

Alla procedura di cui al presente disciplinare non si applica il D.Lgs. n. 50/2016, salvo che per le disposizioni normative espressamente richiamate.

ART. 2 - DURATA DELLA CONCESSIONE – VALORE DELLA GARA

La concessione decorrerà dalla data di sottoscrizione del relativo atto, fino ad un massimo di 25 anni: la durata della concessione, che deve essere proposta dal concorrente, rappresenta uno dei parametri di aggiudicazione.

Trattandosi di valorizzazione e gestione di un complesso immobiliare con oneri a carico del conduttore, senza alcun corrispettivo economico da parte del Comune, il solo compenso dovuto al conduttore è rappresentato dai proventi derivanti dalla gestione del complesso per la durata della concessione.

Ai fini fiscali il valore complessivo della concessione sarà pari alla somma degli importi dei canoni offerti in sede di gara, rapportati all'intera durata della concessione e degli investimenti proposti.

ART. 3 – SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti singoli (persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni e fondazioni), i consorzi, i raggruppamenti temporanei – costituiti o costituendi - di imprese o tra altri soggetti come sopra citati (di seguito R.T.) – costituiti o costituendi – in possesso dei seguenti requisiti di ordine generale: inesistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/16 e s.m.i..

Nel caso di consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro e di consorzi stabili, le consorziate designate dal consorzio per l'esecuzione del contratto non possono, a loro volta, a cascata, indicare un altro soggetto per l'esecuzione.

É vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta, fatti salvi i casi di subentro disciplinati dall'art.12 dello schema di concessione.

Ai fini della partecipazione alla procedura di gara è richiesto, a pena di esclusione, il possesso dei seguenti requisiti, da dichiararsi ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, salvo ove diversamente specificato:

a) Requisiti di ordine generale:

1. inesistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 (Codice) e ss.mm.ii e di ulteriori divieti a contrarre con la pubblica amministrazione.

Sono comunque **esclusi** gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001 n. 165.

b) Requisiti di idoneità professionale:

1. Iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura o analogo registro di altro Stato della UE (come da allegato XVI al Codice) per attività compatibili (adeguate) a quelle oggetto della procedura; **qualora non iscritti vanno specificati i motivi.**

Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro o in uno dei Paesi di cui all'art.83,comma 3 del Codice, presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

Per la comprova del requisito la stazione appaltante acquisisce d'ufficio i documenti in possesso di pubbliche amministrazioni, previa indicazione, da parte dell'operatore economico, degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti.

2. requisiti professionali per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti dagli artt. 71, comma 6, del D. Lgs. 59/2010 e 12 della L.R.T. n. 62/2018, da parte del legale rappresentante ovvero, in alternativa, da parte dell'eventuale altra persona preposta all'attività commerciale relativa al bar ed al ristorante/pizzeria.

Il possesso dei requisiti di partecipazione di cui sopra sarà oggetto di auto-dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 445/2000. I suddetti requisiti devono sussistere al momento della richiesta di partecipazione alla gara e persistere per tutto il periodo oggetto dell'affidamento.

c) Requisiti di capacità economica e finanziaria

1. Almeno una **referenza bancaria** attestante la solidità e la solvibilità dell'impresa rilasciata da istituto bancario o da intermediari autorizzati ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385.

Per la partecipazione alla gara dovrà essere prodotta nella busta amministrativa documentazione attestante la referenza. Nel caso di partecipazione in forma aggregata, ogni soggetto componente deve presentare la dichiarazione.

2. L'operatore economico, che per fondati motivi non sia in grado di presentare le referenze richieste può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante un qualsiasi altro documento considerato idoneo dall'Ente concedente:

- bilanci o estratti di bilancio
- dichiarazione concernente il fatturato globale e, se del caso, il fatturato del settore di attività oggetto della concessione, al massimo per gli ultimi tre esercizi disponibili in base alla data di costituzione o all'avvio delle attività dell'operatore economico, nella misura in cui le informazioni su tali fatturati siano disponibili.

d) Requisiti di capacità tecnica e professionale

1. aver gestito, in forma imprenditoriale, negli ultimi 5 anni, per un periodo non inferiore a 3 anni complessivi, strutture turistico-ricettive, oppure destinate alla ristorazione, oppure impianti sportivi.

Ulteriori precisazioni per la partecipazione di R.T.I. e consorzi

- per Raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari (anche di operatori economici stabiliti in altri Stati membri) o GEIE che risultino complessivamente in possesso dei requisiti prescritti per gli operatori economici singoli: quali requisiti minimi per partecipare al raggruppamento/consorzio ordinario/GEIE, il singolo imprenditore deve possedere almeno i requisiti di ordine generale di cui alla precedente lettera a). Il requisito di capacità tecnica e professionale di cui alla precedente lettera d) deve essere posseduto da un soggetto del raggruppamento;
- è consentita la presentazione di offerte da parte dei soggetti di R.T. e consorzi ordinari anche se non ancora costituiti. In questo caso, a pena di esclusione dalla gara all'esito negativo della procedura di regolarizzazione ex art. 83, comma 9, del d.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i RTI o i consorzi ordinari di concorrenti e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare nella medesima dichiarazione, qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.
- per i R.T. e i consorzi ordinari tutte le dichiarazioni richieste per la presente gara dovranno essere prodotte da ciascuno degli operatori che costituiranno (o che già costituiscono) i R.T. o i consorzi stessi;
- ai sensi di quanto stabilito dall'art. 48, comma 7 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii è vietata la partecipazione alla medesima gara dei Consorzi tra cooperative o imprese artigiane o stabili e delle imprese ad essi consorziate per le quali il consorzio stesso ha dichiarato di concorrere. Ciò integra gli estremi del reato di cui all'art. 353 del codice penale (turbata libertà degli incanti). Pertanto, in caso di rilevata partecipazione alla medesima gara di consorzio di cui alla lettera b) o lettera c) e di imprese ad esso consorziate per le quali il consorzio stesso ha dichiarato di concorrere, si provvederà all'esclusione del consorzio e delle consorziate concorrenti;
- è vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta, fatti salvi i casi di subentro disciplinati dallo schema di contratto;
- il RT o Consorzio conduttore può costituire, successivamente alla sottoscrizione del contratto di concessione, una S.p.A. o una S.r.l., anche consortile, esclusivamente tra i soggetti

componenti il RT o Consorzio aggiudicatari, così come risultanti dagli atti di gara, per la gestione economica e funzionale del complesso immobiliare.

Il nuovo soggetto dovrà avere oggetto sociale idoneo alla prosecuzione dell'attività; subentrando all'aggiudicatario in tutti i rapporti contrattuali, diventerà la conduttrice a titolo originario, senza che ciò costituisca cessione di contratto, e dovrà assumere espressamente, in via solidale, i medesimi obblighi, compresi quelli fideiussori, già sottoscritti dal soggetto aggiudicatario e, per esso, dai singoli operatori del RT o del consorzio.

I RT o i Consorzi già costituiti potranno sciogliersi solo successivamente al subentro del nuovo soggetto. Ogni diversa ripartizione delle quote sociali del nuovo soggetto, ovvero l'ingresso nella società di nuovi soci, potrà avvenire solo previo benestare del Comune, subordinato alla verifica dell'effettivo possesso in capo alla compagine societaria dei requisiti di ordine generale richiesti ai fini della partecipazione alla gara. Il tutto come disciplinato nello schema di contratto allegato.

Tutte le prescrizioni di cui al presente articolo costituiscono elementi essenziali per garantire la certezza sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta e sono poste a tutela dei principi comunitari e nazionali in materia di contratti attivi, quali l'economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, pertanto, l'inosservanza di anche una sola di esse costituisce motivo di esclusione dalla gara.

ART. 4 – SOPRALLUOGO

I soggetti interessati alla partecipazione alla gara dovranno effettuare un sopralluogo obbligatorio per presa visione degli spazi, della loro conformazione, delle loro misure, caratteristiche e vincoli.

Ai fini dell'effettuazione del sopralluogo gli interessati dovranno trasmettere al Comune – Area3, a mezzo di posta elettronica, una richiesta (richiesto un preavviso di almeno 3 giorni) nella quale specificare i nominativi delle persone (massimo tre) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici).

Il/i soggetto/i delegato/i ad effettuare il sopralluogo non può/possono ricevere l'incarico da più concorrenti.

L'ufficio procederà a dare conferma dell'appuntamento e a concordare modalità per l'effettuazione del sopralluogo.

A seguito della visita sarà rilasciato un "Attestato di sopralluogo", di cui il Comune conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti.

I sopralluoghi saranno effettuati in orario d'ufficio.

Di seguito la tempistica da rispettare:

- Primo giorno utile per **prenotare** sopralluogo **03/01/2022**
- Ultimo giorno utile per **prenotare** sopralluogo **07/02/2022**
- Ultimo giorno utile per **effettuare** sopralluogo **11/02/2022**

La prenotazione del sopralluogo potrà essere effettuata ad uno dei seguenti indirizzi e-mail:

Serena Talamucci	Tel. 0586-672236	e-mail: s.talamucci@comune.bibbona.li.it
Maurizio Peccianti	Tel. 0586-672222	e-mail: m.peccianti@comune.bibbona.li.it

Si precisa che ogni soggetto anche se rappresentante legale non potrà rappresentare più di un operatore (pertanto sarà rilasciata una sola attestazione a soggetto).

In caso di raggruppamento temporaneo o di consorzio ordinario o GEIE costituiti o non costituiti il sopralluogo può essere effettuato, indistintamente, dall'operatore designato o che sarà designato quale capogruppo oppure da uno degli operatori facenti parte del raggruppamento temporaneo o del consorzio ordinario già individuato o che sarà individuato quale mandante. La mancata effettuazione del sopralluogo da parte di almeno un componente del raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE costituiti o non costituiti costituiscono motivo di esclusione immediata.

All'effettuazione del sopralluogo, verificate le identità dei soggetti intervenuti, verrà rilasciata dall'Ente apposita attestazione in due esemplari: uno sarà conservato agli atti da parte dello stesso Ente e l'altra sarà consegnata al concorrente che la alleggerà alla documentazione contenuta nella busta "1 – documentazione amministrativa". L'allegazione del/le attestazione/i non è richiesta a pena di esclusione, tuttavia, in caso di mancanza, si procederà ad escludere il concorrente qualora non risulti, agli atti dell'Ente concedente, l'avvenuta effettuazione del sopralluogo.

La mancata effettuazione del sopralluogo, trattandosi di adempimento da effettuarsi prima della presentazione delle offerte, è causa di immediata esclusione ed è esclusa la possibilità di regolarizzazione mediante ricorso al soccorso istruttorio di cui all'articolo 10 del presente disciplinare.

ART. 5 - MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I plichi (formato max A3), contenenti l'offerta e le documentazioni, **a pena di esclusione dalla gara, indipendentemente dal mezzo di inoltro**, devono pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, **entro e non oltre il giorno 18/02/2022, ore 13.00** presso il Protocollo del Comune di Bibbona posto in Piazza C. Colombo 1. E' altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi, dalle ore 8,30 alle ore 13,00 dei giorni compresi dal lunedì al venerdì, il martedì e il giovedì anche dalle ore 15,00 alle 17,00, presso lo stesso Protocollo che ne rilascerà apposita ricevuta.

Il plico deve essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'intestazione del mittente, completa di denominazione o ragione sociale, indirizzo, recapito telefonico e fax, indirizzo PEC (gli operatori stranieri, in alternativa, potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria)

N.B.: In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

Sul plico dovrà, inoltre, chiaramente apporsi la seguente scritta **"GARA PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "PARCO IL GABBIANO" A MARINA DI BIBBONA – NON APRIRE"**.

Il plico dovrà essere indirizzato al Comune di Bibbona – Piazza C.Colombo, 1 – 57020 Bibbona (LI).

L'invio del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse pervenire a destinazione in tempo utile.

Non saranno ammessi coloro che invieranno la documentazione separatamente dal plico contenente la domanda di partecipazione. Le offerte dovranno essere redatte in lingua italiana.

Il termine sopra indicato è perentorio. Oltre tale termine:

- i plichi pervenuti non verranno presi in considerazione, anche se spediti per posta raccomandata o altro anteriormente alla scadenza, non valendo la data di spedizione;
- non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente.

La presentazione dell'offerta equivale all'accettazione incondizionata da parte dei soggetti concorrenti di tutte le condizioni e modalità inserite nel presente disciplinare.

Non si darà corso al plico sul quale non sia apposta l'indicazione relativa all'oggetto della gara, al nominativo del soggetto partecipante oppure non sia apposto l'esatto indirizzo di recapito o, ancora, pervenga in condizioni tali da far ritenere violato il principio di segretezza delle offerte. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva, quelle espresse in modo indeterminato e quelle per persone da nominare.

Tutte le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.p.r. 445/2000, devono essere sottoscritte dal rappresentante legale del concorrente o suo procuratore.

Le dichiarazioni sul possesso dei requisiti generali e speciali, potranno essere redatte sui modelli predisposti e allegati al presente disciplinare.

L'offerta economica, dovrà essere formulata mediante compilazione o seguendo il modello predisposto allegato 3 al presente disciplinare.

La documentazione, ove non richiesta espressamente in originale, potrà essere prodotta in copia autentica o in copia conforme ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del d.p.r. 445/2000. Ove non diversamente specificato è ammessa la copia semplice.

La **sottoscrizione** di tutte le dichiarazioni semplici e sostitutive richieste dal presente disciplinare (anche da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento temporaneo di imprese o consorzio ordinario) è adempimento **essenziale**, in quanto imposto dal DPR 445/2000 e previsto a garanzia della certezza in ordine alla provenienza dell'offerta.

Qualora il concorrente sia costituito da raggruppamento temporaneo, o consorzio ordinario o GEIE non ancora costituiti, tutte le dichiarazioni richieste per l'ammissione alla gara debbono essere sottoscritte da tutti i soggetti che costituiscono il concorrente, per garantire certezza in ordine alla provenienza dell'offerta.

In caso di concorrenti non stabiliti in Italia, la documentazione dovrà essere prodotta in modalità idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza, secondo le disposizioni, in quanto compatibili, degli articoli 83, comma 3 e 86 del codice.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del concorrente assicurare la fedeltà della traduzione.

L'offerta vincolerà il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni di gara siano ancora in corso, l'Ente concedente potrà richiedere agli offerenti di confermare la validità dell'offerta sino alla data che sarà indicata e di produrre un apposito documento attestante la validità della garanzia prestata in sede di gara fino alla medesima data.

Il mancato riscontro alla richiesta dell'Ente concedente sarà considerato come rinuncia del concorrente alla partecipazione alla gara.

ART. 6 – MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DELLE OFFERTE

Il plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione**, n. 3 buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti all'esterno l'intestazione del mittente e le diciture rispettivamente:

- **Busta n. 1** – Documentazione Amministrativa
- **Busta n. 2** – Offerta tecnica/Proposta progettuale
- **Busta n. 3** – Offerta Economico-Temporale

I concorrenti, **a pena di esclusione**, devono fare in modo che nessuno degli elaborati inclusi nelle buste 1 e 2 indichi o, comunque, consenta di conoscere, direttamente o indirettamente, il contenuto della busta 3.

L'offerta ha natura di proposta irrevocabile. Essa sarà, pertanto, vincolante per l'offerente per 180 giorni decorrenti dal termine ultimo per la presentazione delle offerte, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio per il Comune consegue dall'aggiudicazione definitiva.

In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, il Comune richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che il Comune riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione, nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

Busta n. 1 – Documentazione amministrativa

La busta dovrà contenere, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

A) Domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione deve essere redatta in **bollo da € 16,00** ogni quattro facciate scritte e comunque ogni 100 righe, o in carta semplice per soggetti esenti, **compilando in ogni sua parte** il relativo modello allegato al presente disciplinare oppure in altra forma, purché contenente tutte le seguenti informazioni e dichiarazioni.

In particolare:

- se il concorrente partecipa alla gara come operatore economico singolo il modello cui fare riferimento è l'**allegato 1/a**;
- se il concorrente partecipa alla gara come RTI o consorzio ordinario o GEIE il modello cui fare riferimento è l'**allegato 1/b**;
- se il concorrente partecipa alla gara in aggregazione tra imprese aderenti al contratto di rete il modello cui fare riferimento è l'**allegato 1/c**.

Per ulteriori dettagli e istruzioni in merito alla predisposizione della domanda di partecipazione, oltre a quanto previsto nel presente disciplinare si rimanda alla lettura delle avvertenze riportate all'interno del modello di interesse, a seconda della forma di partecipazione.

Alla domanda deve essere allegata, **a pena di esclusione dalla gara**, copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità di ogni sottoscrittore.

Nel caso in cui sia sottoscritta da un procuratore, dovrà essere prodotta la relativa procura.

B) Dichiarazione requisiti di ordine generale e di ordine speciale

Il concorrente deve inserire **dichiarazione/i sostitutiva/e resa/e ai sensi del D.P.R. n. 445/2000**, completa di copia del/i documento/i di identità del/i sottoscrittore/i, oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente resa/e secondo la legislazione dello stato di appartenenza, relativa al possesso dei requisiti di ordine generale e di ordine speciale, da rendersi **compilando in ogni sua parte** il relativo modello allegato al presente disciplinare (**allegato modello 2**) oppure in altra forma, purché contenente tutte le informazioni e dichiarazioni contenute nel predetto modello.

Si ricorda che il modello di cui sopra (allegato 2) deve essere presentato:

- nel caso di **raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, GEIE**, da tutti gli operatori economici che partecipano alla procedura in forma congiunta;
- nel caso di **aggregazioni di imprese di rete** da ognuna delle imprese retiste, se l'intera rete partecipa, ovvero dall'organo comune e dalle singole imprese retiste indicate;
- nel caso di **consorzi cooperativi, di consorzi artigiani e di consorzi stabili**, dal consorzio e dai consorziati per conto dei quali il consorzio concorre.

Le dichiarazioni sostitutive devono essere rimesse da tutti gli eventuali ulteriori legali rappresentanti, direttori tecnici (ove presenti), soci in società di capitale con meno di quattro soci e cessati dalla carica. Si specifica che in caso di società diverse da s.n.c. e s.a.s. costituite da 2 soci in possesso del 50% ciascuno delle quote, le dichiarazioni debbono essere prodotte da entrambi i soci.

Qualora sia impossibile ottenere la dichiarazione da parte di tali soggetti, il Legale Rappresentante può rimettere, con propria dichiarazione, la conoscenza o meno dei fatti oggetto di obbligo dichiarativo. Tale dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n.445/2000 è ammessa solo nel caso in cui tali fatti siano di piena e diretta conoscenza del sottoscrittore.

In caso di cessione di azienda o di ramo d'azienda, incorporazione o fusione societaria, si considerano cessati dalla carica anche i legali rappresentanti, direttori tecnici (ove presenti) e amministratori che hanno operato presso la società cedente, incorporata o le società fuse nel nell'ultimo anno ovvero che sono cessati dalla relativa carica in detto periodo.

Per ulteriori dettagli e istruzioni in merito alla predisposizione della dichiarazione di cui al presente punto, oltre a quanto previsto nel presente disciplinare si rimanda alla lettura delle indicazioni riportate all'interno del modello stesso.

C) Cauzione a garanzia dell'offerta

Il concorrente dovrà allegare una cauzione di € **3.000,00** a garanzia dell'offerta presentata, secondo una delle seguenti modalità:

- a) Assegno Circolare non trasferibile intestato a Comune di Bibbona – Servizio Tesoreria,
- b) Attestazione di versamento tramite bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale, Cassa di Risparmio di Volterra - Agenzia di Bibbona – codice IBAN : IT 85 H 06370 70638 000000000002 ;
- c) FIDEJUSSIONE bancaria o assicurativa; a tal proposito si considerano applicabili le disposizioni di cui all'art 93 D.Lgs. 18/04/2016, n. 50. In particolare:

- dovrà avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- dovrà prevedere un importo garantito non inferiore a quello richiesto;
- impegno a rilasciare la garanzia fidejussoria definitiva;
- dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente concedente.

In caso di raggruppamento:

- **già costituito**: la garanzia è presentata, su mandato irrevocabile, dall'impresa mandataria o capogruppo in nome e per conto di tutti i concorrenti con responsabilità solidale nel caso di raggruppamento temporaneo di tipo orizzontale, e con responsabilità "pro-quota" nel caso di raggruppamento temporaneo di tipo verticale;
- **non ancora costituito**: la garanzia può essere presentata e firmata dal solo operatore mandatario purché, a pena di esclusione, nella stessa siano chiaramente indicati tutti i soggetti per i quali viene garantito l'eventuale inadempimento.

Tale garanzia sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro 60 giorni dall'aggiudicazione e al concorrente aggiudicatario al momento del rilascio della concessione.

In caso di incompleto o irregolare adempimento degli obblighi da parte dell'aggiudicatario, che comportino la mancata sottoscrizione della concessione, il Comune provvederà ad incamerare la cauzione, salve le azioni legali per gli ulteriori danni subiti.

D) Dichiarazioni integrative e documentazione a corredo

Nella busta n. 1, oltre a quanto previsto dai precedenti punti del presente disciplinare, deve essere inserita la seguente ulteriore documentazione a corredo:

- documento attestante la solvibilità e solidità, costituita da almeno una **referenza bancaria** o da altra documentazione secondo quanto riportato all'art. 3 del presente disciplinare;
- attestazione avvenuto **sopralluogo**;
- altra documentazione richiesta in relazione alla forma di partecipazione come di seguito:

raggruppamenti temporanei già costituiti	copia autentica del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferita alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata
consorzi ordinari o GEIE già costituiti	atto costitutivo e statuto del consorzio o GEIE, in copia autentica, con indicazione del soggetto designato quale capofila
aggregazioni di imprese aderenti a contratto di rete	- copia autentica o copia conforme del contratto di rete, redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero per atto firmato digitalmente a norma dell'art. 25 del d.lgs. 82/2005, con indicazione dell'organo comune che agisce in rappresentanza della rete; - dichiarazione, sottoscritta dal legale rappresentante dell'organo comune, che indichi per quali imprese la rete concorre;

	- dichiarazione che indichi le prestazioni o loro percentuale che saranno eseguite dai singoli operatori economici aggregati in rete

Busta n. 2 – Offerta tecnica

L'offerta tecnica dovrà descrivere nel dettaglio gli interventi di riqualificazione che si intendono realizzare, gli adeguamenti offerti e la modalità di attuazione degli stessi, in linea con le indicazioni di cui alle Linee Guida per la valorizzazione, in modo da consentire alla Commissione di poter valutare l'offerta secondo i criteri definiti nel successivo Art. 8.

La busta dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

1. Progetto tecnico di massima redatto e sottoscritto, a pena di esclusione, da professionista abilitato composto da:

I. Relazione Tecnica comprendente:

- a. Descrizione puntuale delle opere in progetto, sia in relazione agli immobili, agli impianti sportivi, alla viabilità, ecc, con dettagli relativi ai materiali e alle specifiche tipologie e caratteristiche degli stessi, colori, tipi di finiture, compreso le sistemazioni esterne;
- b. Descrizione dettagliata degli interventi previsti sugli impianti tecnologici e del loro funzionamento;

II. Elaborati grafici delle opere in progetto che ne consentano una migliore identificazione.

III. Computo metrico estimativo dettagliato dei lavori e quadro economico complessivo con indicazione anche delle spese tecniche

IV. Programmazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessari durante l'uso della struttura, con indicazione della stima dei relativi costi

V. Cronoprogramma degli investimenti proposti

La proposta dovrà contenere tutti gli elementi utili alla sua valutazione secondo i criteri di cui all'art. 8, e la relazione dovrà preferibilmente essere redatta seguendo la descrizione dei successivi elementi di valutazione per il parametro qualitativo del progetto tecnico.

2 Piano di gestione delle attività e dei servizi, che l'offerente intenderà porre in essere con la descrizione delle attività proposte. Il piano dovrà specificare il contributo delle attività proposte rispetto allo sviluppo turistico ed economico del territorio locale. Il Piano dovrà essere privo di qualsiasi indicazione (diretta o indiretta) di carattere economico.

3 Quadro descrittivo analitico, nel quale siano riepilogati, in sintesi, i rimandi alle parti degli elaborati del Progetto tecnico di massima e del Piano di gestione delle attività economiche e dei servizi in relazione ai criteri di valutazione di cui al successivo articolo 8, al fine di permettere alla commissione un'immediata percezione delle proposte presentate dai singoli concorrenti;

Alle relazioni potranno essere allegati certificazioni, depliant, foto e/o schede tecniche ed eventuali elaborati grafici ritenuti necessari ad una migliore comprensione delle proposte.

La documentazione di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 deve essere sottoscritta con timbro e firma, **a pena di esclusione**, dal concorrente o da tutti i componenti in caso di raggruppamento non ancora costituito, o dal capogruppo in caso di RTI già costituito, a garanzia della certezza circa la provenienza dell'offerta. I documenti di cui ai punti I, II, III, IV, e V del progetto di cui al punto 1 devono essere inoltre firmati, **a pena di esclusione**, da un tecnico abilitato, oltre che dal concorrente o dai componenti del RT.

La proposta dovrà comunque contenere tutte le informazioni necessarie e/o utili ai fini della valutazione tecnico/qualitativa e della conseguente assegnazione dei punteggi.

A corredo dell'Offerta tecnica, il concorrente può allegare una dichiarazione motivata e comprovata circa le informazioni che costituiscono segreti tecnici e commerciali. L'Amministrazione, valutata

positivamente la dichiarazione, consentirà l'accesso, ai concorrenti che lo richiedano, alle informazioni che costituiscono segreti tecnici e commerciali solo nel caso in cui il richiedente lo chieda in vista della difesa in giudizio dei propri interessi in relazione alla procedura in oggetto. In mancanza della dichiarazione di cui sopra, o nel caso di valutazione negativa della medesima da parte dell'Amministrazione, l'accesso a tali informazioni sarà sempre consentito. In ogni caso, l'accesso sarà consentito solo dopo l'aggiudicazione definitiva, secondo le modalità e nei limiti della normativa vigente.

Si precisa che, in caso di richiesta di accesso agli atti della presente procedura di aggiudicazione, le previsioni di cui al presente punto costituiscono comunicazione ai sensi dell'art. 3 del DPR 184/2006.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti da inserire nella Busta 2 dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: i documenti da inserire nella Busta 2 dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

ATTENZIONE: nella busta n. 2 “Offerta tecnica” non deve essere inserita l’indicazione del canone concessorio offerto, né in forma diretta né in modo da renderne possibile la deduzione da parte della Commissione giudicatrice; l’eventuale inserimento comporterà esclusione del concorrente dalla gara.

Busta n. 3 - Offerta Economico - Temporale

Nella “busta 3 - Offerta Economico - Temporale” deve essere contenuta, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione:

1) “Offerta economica e temporale”, redatta in bollo da € 16,00 ogni quattro facciate scritte e comunque ogni 100 righe, utilizzando o seguendo l'allegato **modello 3** sottoscritto dal legale rappresentante o da suo procuratore, compilato in ogni sua parte, e contenente, a pena di esclusione:

- l'indicazione, in Euro, in cifre e in lettere, del **canone di locazione** annuo offerto. In caso di discordanza prevarrà l'indicazione espressa in lettere. Il canone dovrà essere espresso con un massimo di due decimali. Qualora il concorrente non intenda proporre alcun canone, si assumerà come proposto un canone pari a zero.
- La **durata** proposta per la locazione – da esprimere in anni, in cifre e in lettere – che, a pena di esclusione, dovrà essere al massimo di 25 anni.

2) Piano Economico-Finanziario (PEF), debitamente sottoscritto, che evidenzia tutti i costi e i ricavi connessi alla gestione dell'immobile, nonché gli investimenti previsti e i relativi tempi di ammortamento. Il PEF viene richiesto come elemento a supporto della dimostrazione della sostenibilità complessiva della proposta. Lo stesso non sarà, pertanto, oggetto di valutazione. Ai fini della sua redazione si fornisce il **modello 4**, non vincolante. È facoltà del concorrente predisporre un proprio eventuale modello, comunque, pertinente con la finalità di rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione. Il PEF dovrà esplicitare anche il canone annuo proposto.

Qualora la Commissione giudicatrice dovesse rilevare dalla analisi del piano economico e finanziario allegato all'offerta economica presentata elementi di incongruenza o incompletezza tali da far apparire l'offerta anomala, sulla base di un giudizio tecnico sulla congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità dell'offerta, potrà richiedere al concorrente le spiegazioni necessarie.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dagli stessi soggetti previsti per la sottoscrizione delle dichiarazioni di cui alla documentazione amministrativa.

Nel caso in cui l'offerta sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante del concorrente, deve essere allegata la relativa procura.

ART. 7 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI GARA: APERTURA E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il **giorno 24/02/2022 alle ore 10,00** in seduta pubblica, presso gli uffici dell'Area3, un seggio di gara, appositamente costituito, procederà all'apertura dei plichi.

In caso di vigenza di misure finalizzate al contenimento del contagio da Covid-19, l'apertura delle buste sarà condotta dal seggio di gara in assenza di pubblico presente; i singoli componenti del seggio opereranno collegandosi tra loro in modalità a distanza o, comunque, utilizzando soluzioni tali da garantire la distanza interpersonale superiore a un metro, e indossando dispositivi di protezione individuale. Il resoconto delle operazioni svolte sarà comunicato ai concorrenti e reso pubblico sul portale <http://www.comune.bibbona.li.it> al termine di ogni seduta di gara. I titolari o i legali rappresentanti delle associazioni/enti terzo settore partecipanti o persone munite di procura speciale avranno diritto di chiedere dichiarazioni a verbale.

Nella prima seduta pubblica, si procederà all'apertura dei plichi e al controllo della completezza della documentazione amministrativa presentata. all'esame e alla verifica della documentazione contenuta nella Busta 1, in particolare a:

- a) verificare la correttezza formale delle offerte e della documentazione;
- b) verificare che i consorziati - per conto dei quali i consorzi tra cooperative o tra imprese artigiane e i consorzi stabili hanno indicato che concorrono – non abbiano presentato offerta in qualsiasi altra forma ed in caso positivo ad escludere dalla gara sia il consorziato che il consorzio;
- c) verificare che i concorrenti non abbiano partecipato alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero non abbiano partecipato alla gara in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara in raggruppamento o consorzio ordinario procedendo ad escludere in caso di esito positivo sia il raggruppamento/consorzio che il singolo concorrente.

Ad eccezione del sopralluogo, le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura del *soccorso istruttorio*. Per quanto concerne le cauzioni, è possibile regolarizzare l'eventuale importo. In caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelli afferenti all'offerta economica e all'offerta tecnica e temporale, l'Amministrazione assegna un termine al concorrente, non superiore a 10 giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara.

Nel caso di attivazione della procedura del soccorso istruttorio, il seggio di gara si riunirà nuovamente in seduta pubblica, presso gli uffici dell'Area3, per esaminare il contenuto delle regolarizzazioni pervenute.

Terminata la fase della verifica amministrativa, la commissione di gara si insedierà e procederà, in una seduta pubblica, all'apertura delle offerte tecniche per verificare la completezza dei documenti presentati rispetto a quanto previsto dal presente disciplinare e dichiarare i soggetti ammessi e quelli esclusi in caso di carenza dei documenti. Terminata questa verifica, la commissione di gara, procederà, in seduta riservata, alla lettura e valutazione delle offerte.

Effettuate le valutazioni e attribuiti i punteggi complessivi, la commissione giudicatrice procederà, in seduta pubblica, alla lettura dei punteggi assegnati all'offerta tecnica e all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche. Alle offerte sarà attribuito il punteggio relativo in funzione del criterio quantitativo di cui al successivo Art. 8 del presente disciplinare. Sarà, quindi, assegnato il punteggio complessivo ad ogni offerta e formata la graduatoria degli offerenti.

L'aggiudicazione sarà disposta in favore dell'offerta che, sommati i punteggi ad essa attribuiti in relazione ai criteri qualitativi e quantitativi, avrà ottenuto il punteggio complessivamente più elevato.

In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida dal punto di vista progettuale;
- la Commissione potrà altresì effettuare una valutazione dell'offerta economico-temporale, con particolare riferimento all'entità del canone annuo offerto in relazione alla durata e agli investimenti proposti, nell'ottica di una verifica della convenienza per l'Ente concedente, decidendo eventualmente di non procedere all'aggiudicazione ai fini del rispetto dei principi di economicità e di proporzionalità di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i., trattandosi di un contratto attivo regolato dal predetto articolo di legge;
- non troveranno applicazione le clausole "a pena esclusione" previste nel presente disciplinare, e in relazione alle eventuali carenze riscontrate si inoltrerà richiesta di integrazione, ad eccezione dei casi previsti al successivo Art.10.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito del Comune. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per l'offerta economico-temporale 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 l'offerta economico-temporale e per l'offerta tecnica, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'affidamento del bene in oggetto anche in presenza di una sola offerta valida.

Concluse le operazioni di gara e approvato il relativo verbale, il Comune inviterà l'aggiudicatario a produrre la documentazione comprovante il possesso dei requisiti dichiarati in sede di presentazione dell'offerta e quella necessaria ai fini della sottoscrizione dell'atto di locazione.

Qualora l'aggiudicatario non ottemperi nel tempo indicato a quanto sopra richiesto, o non si presenti alla sottoscrizione della locazione nel giorno appositamente stabilito, il Comune revocherà l'aggiudicazione per inadempimento, incamererà la garanzia provvisoria (cauzione/fideiussione) e procederà all'aggiudicazione in favore del secondo concorrente in graduatoria.

La sottoscrizione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure di verifica previste dalla vigente normativa.

Nessun compenso o rimborso spetta ai partecipanti per la compilazione delle offerte presentate o in caso di annullamento del procedimento di gara.

In ogni caso, il Comune di Bibbona si riserva la facoltà di prorogare, sospendere, revocare, modificare il procedimento di gara, ovvero di riaprirne i termini in qualunque momento per ragioni di pubblico interesse, senza che alcuno possa sollevare eccezioni o vantare diritti di sorta.

ART. 8 – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L'aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa.

La commissione giudicatrice valuterà le offerte tecniche ed economiche attribuendo a ciascuna di esse un punteggio complessivo di massimo **100 punti**, distinto fra un punteggio qualitativo riferito **all'offerta tecnica (max 70 punti)** e un punteggio quantitativo riferito **all'offerta economico-temporale (max 30 punti)**. La concessione sarà aggiudicata in favore del concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio sommando quello relativo all'offerta tecnica e quello dell'offerta economica.

In caso di parità, l'aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio sull'offerta tecnica.

La Commissione redigerà la graduatoria finale che conserva la propria validità per l'intera durata della locazione.

La valutazione delle offerte sarà fatta sulla base dei seguenti elementi:

a) PARAMETRO QUALITATIVO – MAX 70 PUNTI

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati di seguito con la relativa ripartizione dei punteggi. L'offerta tecnica dovrà descrivere nel dettaglio gli interventi/investimenti che si intendono realizzare, con relativo cronoprogramma di esecuzione, e la modalità di attuazione degli stessi, in linea con le indicazioni di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 130 del 02/12/2021, in modo da consentire alla commissione di poter valutare l'offerta.

1) VALORE DEL PROGETTO TECNICO (MAX PUNTI 60)

1.1. SOLUZIONI DI RECUPERO/ADEGUAMENTO – max 30 punti

La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni e le modalità di intervento previste, tenendo conto della natura del bene.

Saranno valutate, anche attraverso elaborati progettuali, le modalità di intervento prescelte per il recupero complessivo del bene, in coerenza con i contenuti delle linee progettuali. In particolare saranno valutate le soluzioni progettuali tese ad implementare la qualità architettonica, l'unitarietà del complesso e dei suoi elementi costitutivi, gli adeguamenti in termini di abbattimento barriere architettoniche, gli adeguamenti impiantistici. Saranno altresì valutate le tipologie di intervento di consolidamento statico, i materiali utilizzati.

1.2. MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEL BENE – max 20 punti

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, saranno valutati il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica delle prestazioni, ecc.) del complesso oggetto di concessione, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

1.3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – max 10 punti

Saranno valutate le soluzioni progettuali tese ad implementare l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale, anche utilizzando nuove tecnologie per la gestione e manutenzione del bene e sue dotazioni impiantistiche.

Il punteggio sarà, inoltre, attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; miglioramento delle prestazioni energetiche degli immobili e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

2) CONTRIBUTO ALLO SVILUPPO SOCIALE ED ECONOMICO DEL TERRITORIO LOCALE – (MAX punti 10)

Al fine dell'attribuzione del relativo punteggio, saranno valutati:

- a) coerenza della proposta con il sistema territoriale e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico
- b) benefici per il territorio coinvolto in termini di sostenibilità ambientale, sociale (anche occupazionale) ed economica

Ai fini dell'attribuzione, alla singola offerta tecnica, dei punteggi sopra indicati per ciascun elemento di valutazione, la commissione valuterà le proposte e attribuirà un giudizio cui corrisponderà un coefficiente, secondo la seguente griglia di valori:

	Giudizio sintetico	coefficiente
offerta giudicata di ottima qualità per assoluta completezza del progetto in relazione agli aspetti oggetto di valutazione e pieno soddisfacimento dell'elemento valutato	ottimo	1

offerta giudicata di notevole qualità per rilevante trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione e rilevante soddisfacimento dell'elemento valutato	distinto	0,70
offerta giudicata di buona qualità per apprezzabile trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione ed apprezzabile soddisfacimento dell'elemento valutato	buono	0,50
offerta giudicata di sufficiente qualità per minima trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione e minimo soddisfacimento dell'elemento valutato	sufficiente	0,30
offerta inadeguata per assenza di trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione e minimo soddisfacimento dell'elemento valutato	Non Giudicabile/ Inadeguato	0

Il giudizio sarà attribuito da ciascun commissario sulla base del valore delle caratteristiche del progetto offerto, connesse agli aspetti oggetto di valutazione esplicitati nell'elemento sopra descritto.

Effettuata tale valutazione la commissione, qualora non si sia espressa all'unanimità, procederà a calcolare la media dei punteggi attribuiti e a moltiplicare il risultato ottenuto per il punteggio massimo attribuito alla voce qualitativa oggetto di valutazione.

Si prenderanno in considerazione fino a due cifre decimali dopo la virgola previo arrotondamento.

Qualora l'offerta sia stata valutata come non giudicabile in uno o più degli aspetti oggetto di valutazione, in quanto contrastante con le linee guida per la valorizzazione, sarà richiesto al concorrente, qualora aggiudicatario della concessione, l'adeguamento del progetto alle citate linee guida per la valorizzazione.

b) PARAMETRO QUANTITATIVO – MAX 30 PUNTI

1) CANONE – max 20 punti

Il canone annuo che si intende corrispondere per la durata proposta della locazione, che non potrà essere pari a zero, **a pena di esclusione**.

Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

2) DURATA – max 10 punti

La durata proposta per la locazione, che dovrà, **a pena di esclusione**, non essere superiore ad anni 25 (venticinque).

Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

Il punteggio attribuibile all'offerta economica - temporale (max 30 punti) sarà determinato come segue:

Canone (max 20 punti):

$$P(a)C = P_{max} * Ca/C_{max}$$

dove

P(a)C = punteggio attribuito all'offerta a relativamente al canone

P_{max} = punteggio massimo attribuibile al criterio

Ca = canone annuo offerto dal concorrente a

C_{max} = canone annuo massimo offerto

Durata (max 10 punti):

$$P(a)D = 5 - D(\min)/D(a)$$

dove: P(a)D = Punteggio dell'offerta a relativo alla Durata

D(a) = Durata offerta dal concorrente a

D(min) = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma dei due punteggi, P(a)C e P(a)D, rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta economica e temporale in riferimento a ciascun concorrente.

ART. 9 – ATTRIBUZIONE PUNTEGGIO FINALE

Al fine dell'individuazione della migliore offerta sarà sommato il punteggio relativo all'offerta tecnica al punteggio relativo all'offerta economica e temporale. La concessione sarà affidata al concorrente che avrà conseguito il maggiore punteggio complessivo derivante dalla somma dei punti assegnati all'offerta tecnica ed economica/temporale

ART. 10 - CAUSE DI ESCLUSIONE

Si procederà ad escludere dalla gara i concorrenti anche in caso di:

- mancato adempimento delle prescrizioni di cui al presente bando o violazione di altre disposizioni di legge
- incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta
- non integrità del plico contenente le offerte o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte;
- mancata integrazione in caso di soccorso istruttorio.

ART. 11 – ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre, una volta concluse con esito positivo le verifiche di legge, l'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di locazione e contestualmente invitato a produrre la seguente documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, si procederà alla sottoscrizione dell'atto:

► a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla locazione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

- 1) una cauzione definitiva, come previsto dall'art. 11 dello schema di contratto di concessione;
- 2) polizza assicurativa, come previsto dall'art. 10 dello schema di contratto di concessione

ART. 12 – SPESE CONTRATTUALI

La sottoscrizione del contratto è, comunque, subordinato all'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione definitiva e al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di controlli.

La concessione avrà contenuto pienamente conforme a quello degli atti di gara.

Tutte le spese e gli oneri per la sottoscrizione del contratto sono a completo ed esclusivo carico dell'aggiudicatario nella misura fissata dalla legislazione in vigore, incluse le spese di trascrizione, sono a carico del Conditore; per quanto riguarda l'imposta di registro si rimanda al corrispondente articolo dello schema di contratto.

ART. 13 – INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000, l'Amministrazione si riserva di procedere ad idonei controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese in sede di gara. Qualora, a seguito delle verifiche sia riscontrata la non veridicità delle dichiarazioni rese, l'Ente si riserva di provvedere all'escussione della cauzione provvisoria e alla revoca dell'aggiudicazione.

Si ricorda che ai sensi degli artt. 19 e 19 bis del D.P.R. 445/2000, la conformità all'originale di copia di atti o documenti conservati o rilasciati da una pubblica amministrazione può essere dichiarata dal concorrente anche in calce alla copia stessa, allegando fotocopia del documento d'identità e specificando la P.A. presso cui l'atto o il documento è conservato.

ART. 14 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il Comune di Bibbona dichiara che, in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente procedimento di gara, potrà trattare i dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge.

Il conferimento dei dati personali richiesti è obbligatorio, in quanto in mancanza di essi non sarà possibile dare corso al procedimento in oggetto e provvedere all'emanazione del provvedimento conclusivo dello stesso. I dati conferiti saranno conservati per il tempo prescritto dalla normativa vigente.

Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati.

In qualsiasi momento potrete esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Bibbona; e-mail: privacy@comune.bibbona.li.it

Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, il contraente potrà visitare il sito www.comune.bibbona.li.it, accedendo alla sezione "privacy".

ART. 15 – NORME FINALI

L'Amministrazione dichiara fin d'ora che per le fattispecie non previste nello schema di contratto, potrà avvalersi della possibilità che, in caso di risoluzione della concessione o rinuncia, fallimento, liquidazione coatta o concordato preventivo del conduttore, si potranno interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di sottoscrivere il nuovo contratto per il prosieguo della gestione del complesso. Si procederà all'interpello a partire dal soggetto che ha formulato la prima migliore offerta. Il subentro avverrà alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta dal soggetto aggiudicatario originario sino al quinto miglior offerente in sede di gara, escluso l'originario aggiudicatario.

Si richiama quanto disposto dall'art. 19 del D.P.R. n. 642/1972 in tema di imposta di bollo.

Si richiama l'attenzione sul fatto che, oltre alle cause di risoluzione previste dalla normativa vigente e dallo schema di contratto facente parte degli atti della presente gara, la concessione si risolverà per violazione, da parte dei collaboratori a qualsiasi titolo del conduttore, degli obblighi derivanti dal codice di comportamento dei dipendenti pubblici, di cui al D.P.R. n. 62/2013, e del codice di comportamento integrativo del Comune di Bibbona, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 8 del 30/01/2014, che, in copia, sono consegnati al momento della sottoscrizione del contratto.

Il conduttore assumerà a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione degli interventi proposti in sede di gara, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune. Analogamente gli altri concorrenti non potranno rivalersi nei confronti dell'Ente nel caso in cui il progetto proposto dall'aggiudicatario non ottenga le necessarie autorizzazioni o sia oggetto di prescrizioni che lo modifichino anche sostanzialmente.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla data che sarà fissata da quest'Amministrazione per la sottoscrizione; in mancanza di presentazione nei termini stabiliti, si procederà all'incameramento della cauzione provvisoria. In tal caso, fatto salvo il diritto dell'Ente di richiedere il risarcimento per qualsiasi maggiore spesa o per danni subiti, è facoltà dell'Amministrazione medesima procedere all'aggiudicazione a favore all'operatore che risulti secondo classificato nella graduatoria delle offerte. Si precisa che questa Amministrazione, per tutte le comunicazioni attinenti la procedura di gara in oggetto utilizza i seguenti mezzi: posta, fax, posta elettronica (anche certificata) e pubblicazioni sul proprio sito internet: www.comune.bibbona.li.it alla voce Bandi e avvisi vari – bandi e avvisi del Comune.

Pertanto, ogni volta in cui nel presente disciplinare si fa riferimento ad eventuali comunicazioni ai partecipanti alla gara, le stesse verranno rese con una o più delle modalità sopra palesate.

La Responsabile del Procedimento è l'Ing. Serena Talamucci, Responsabile dell'Area3 del Comune di Bibbona – Tel. 0586-672236 s.talamucci@comune.bibbona.li.it.

Avverso il presente disciplinare potrà essere proposto ricorso, entro 60 gg. dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, al Tribunale Amministrativo Regionale e, per motivi di legittimità, ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 gg. dalla comunicazione stessa.

In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:

- bando e disciplinare di gara;
- Schema di Atto di concessione;

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per l'ente proprietario.

ART. 16 - CHIARIMENTI

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione e sulla presente procedura, potranno essere richieste esclusivamente per iscritto, agli indirizzi di posta elettronica di seguito riportati:

Responsabile Are3 : s.talamucci@comune.bibbona.li.it

La tempistica è la seguente:

Termine ultimo Inoltro quesiti . **11/02/2022**

Le risposte ai suddetti quesiti verranno rese pubbliche, in forma anonima, sul proprio sito internet: www.comune.bibbona.li.it alla voce Bandi e avvisi vari – bandi e avvisi del Comune.

Costituisce onere degli operatori economici interessati a partecipare alla procedura verificare la pubblicazione dei chiarimenti. L'avvenuta pubblicazione del chiarimento richiesto, sarà altresì notificata, come avviso, all'indirizzo posta elettronica certificata dell'operatore che ha proposto il quesito, così come risultante dai dati presenti nella richiesta. Le precisazioni ed i chiarimenti pubblicati, anche su iniziativa dell'Ente concedente, costituiranno chiarimento del presente disciplinare, vincolante per l'Ente concedente e per tutti i concorrenti.

Il Responsabile Area3 LL.PP.
Ing. Serena Talamucci
Apposta firma digitale ai sensi del d.lgs. 82/2015

Allegati:

- modello 1/a: domanda di partecipazione per operatore economico singolo
- modello 1/b: domanda di partecipazione per raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, geie
- modello 1/c: domanda di partecipazione per imprese aderenti a contratto di rete
- modello 2: dichiarazione requisiti generali
- modello 3: offerta economico-temporale
- modello 4: PEF
- Schema di contratto di concessione
- Linee Guida per la valorizzazione
- planimetrie Tav1, Tav2, Tav3