

## **BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "MAGAZZINO DARSENA".**

Il Comune di Cervia, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale del Settore Cultura, Turismo e Servizi al cittadino n. **1649 del 01/12/2016**, indice una procedura ad evidenza pubblica con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per la concessione di valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale **denominato "MAGAZZINO DARSENA"** situato nel centro storico, nei pressi della via Oriani, lungo la sponda nord del canale emissario delle saline, comprensivo di una parte di area pertinenziale ed eventualmente dell'antistante specchio d'acqua.

Oggetto della presente concessione è pertanto la valorizzazione dell'immobile e l'utilizzo del medesimo nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste:

- dal **contratto di concessione (allegato 1)**;
- dal **progetto** denominato "Rifunzionalizzazione del Magazzino del Sale Darsena", presentato alla Regione Emilia Romagna con candidatura prot. PG/2016/317138 del 29.04.2016 nell'ambito del Programma Operativo Regionale Fesr 2014-2020 Asse 5 di "Valorizzazione delle risorse artistiche, culturali ed ambientali ed approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1737 del 24.10.2016 (**vedi estratto del progetto – allegato 2**);
- dal presente **Bando** nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati;
- dalle **proposte e modalità indicate in sede di offerta**.

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

**DURATA DELLA CONCESSIONE:** anni 9 (nove), con facoltà di rinnovo per ulteriori anni 3 (tre) ai sensi dell'art. 3 del contratto di concessione.

### **INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 26 particella 117/parte. Tale immobile è **meglio identificato nella planimetria allegata (allegato 3)**.

### **L'immobile necessità di interventi di ristrutturazione e di allestimento.**

Come meglio specificato di seguito:

- gli interventi di ristrutturazione come proposti dal concessionario, saranno a carico dell'Amministrazione e dovranno essere commisurati all'importo di Euro 4.800.000,00 corrispondente all'importo del quadro economico del progetto preliminare relativo alla "Rifunzionalizzazione del Magazzino del Sale Darsena - 1° stralcio" approvato con deliberazione di G.C. n. 67 del 19/04/2016; l'importo ricomprende anche le spese di progettazione per la stesura del progetto definitivo - esecutivo;
- saranno a carico del Concessionario gli interventi complementari/preliminari di adeguamento/allestimento dell'immobile come meglio specificato di seguito.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il progetto tecnico dovrà essere predisposto tenendo conto della seguente **destinazione urbanistica**:

nello strumento urbanistico vigente:

- "Centro storico, i borghi Saffi e Marina A1", art. 24.1, interessato da "zona di vincolo paesaggistico" di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e da "vincolo monumentale" ai sensi dell'art. 822 del Codice Civile con declaratoria del 05.05.1982, ricadente in "aree di potenziale allagamento", art. 6 e in "aree P1 (alluvioni rare)", art. 15 del Piano di Stralcio per il Rischio Idrogeologico adottato dal Comitato Istituzionale con Delibera n. 1/3 del 27.04.2016;

- inoltre il mappale ricade nel Piano di Stazione Pineta di Classe e Salina di Cervia in zona “PP.STO - Aree di interesse storico”, di cui all’art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

nella variante specifica “Centro Storico” approvata dalla Giunta Provinciale con atto n. 1146 del 11.12.1999 e relative N.T.A.:

- “Recupero testimoniale: A2.4”, art. 19, ricadente nel “Settore Ac”, art. 29;

### **DESTINAZIONE D’USO - UTILIZZO DELL’IMMOBILE**

L’immobile potrà essere destinato, previa autorizzazione della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici da ottenersi ai sensi dell’art. 21 del D.lgs. 42/2004 e nel rispetto delle prescrizioni del Regolamento Comunale di Igiene per ciascuna specifica attività:

- oltre al già consentito Gf XIV ovvero "Didattico Museale" declinato secondo i punti a) e b) sotto riportati:

a) spazi didattici, museali ed espositivi per la valorizzazione delle risorse del paesaggio e della Salina riscontrabili negli elaborati grafici della Variante generale e attraverso gli artt. 39. e seguenti delle presenti Norme;

b) impianti ricreativi e sportivi ricorrenti all'uso delle risorse di cui nel precedente art. 6.1.14.a).

Rientrano fra le attività ricreative e sportive di cui sopra quelle legate alla presenza di cavalli per fini ludico-ricreativi purché in numero inferiore a 10 capi e sia tassativamente escluso l’aspetto zootecnico e/o agonistico;

- con delibera di Consiglio Comunale sono state introdotti i seguenti usi ammissibili:

- o **GfIIIa)** attività paracommerciali come agenzie bancarie e simili, farmacie, agenzie di viaggio, etc., erogatrici di servizi collettivi in ambienti tipologicamente assimilabili a quelli richiesti dal dettaglio tradizionale, con Sul, come definita nel precedente art. 5.11.4 , non superiore a 300 mq, per punto vendita o simile; attività artigianali di servizio con lo stesso limite di Sul, non trasmettenti rumori o comunque pericolosi; attività di commercio al dettaglio “tradizionale”, con superficie di vendita S.V., (come definita nel precedente art. 5.11.9)., non superiore a 250 mq. per punto di vendita o simile, e comunque con Sul non superiore a 500 mq. ; attività di bar con S.V. non superiore a 100 mq. e con Sul non superiore a 300 mq.;

- o **GfIIIe)** uffici, attività professionali, palestre, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, sportive, etc.;

- o **GfIIIg)** servizi per l'ospitalità (come ristoranti, trattorie e bar);

- o **GfIIIi)** servizi per il tempo libero (come teatri, cinematografi e simili);

- o **GfIIIj)** servizi per la cura del corpo (come impianti per cure termali, laboratori, ambulatori e spazi di soggiorno e relativi servizi da destinare agli utenti);

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

Ai sensi dell’art. 4 del contratto di concessione, il concessionario dovrà corrispondere un canone di concessione annuo oltre IVA (al quale andrà aggiunta l’adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità contrattuale) da determinarsi in applicazione di un’unica percentuale in rialzo calcolata sugli importi a base d’asta progressivi, di seguito indicati:

- € 50.000,00 annui per le prime tre annualità;
- € 75.000,00 annui per la quarta annualità e successive;

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

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

criteri:

**A) Offerta tecnica: max 80 punti**

Il punteggio complessivo massimo di **80 punti** verrà assegnato secondo i seguenti sub-criteri:

- a. **Destinazione d'uso funzionale alla collettività** - saranno valutati gli aspetti identitari del progetto, la vocazione turistica, gli elementi di integrazione stagionale inverno/estate, la capacità di creare valore aggiunto per la comunità (intesa come insieme di residenti ed ospiti), la sostenibilità ambientale, l'accessibilità e fruibilità del bene con particolare riferimento al tema della disabilità; max pt. 20
- b. **Idea imprenditoriale originale ed innovativa** – saranno valutati la possibilità di rapida implementazione del progetto, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, l'unicità della proposta e l'utilizzo di tecnologie ICT, la sinergia fra aspetti commerciali ed aspetti culturali proposti; max pt. 20
- c. **Proposta interventi** – sarà valutata la relazione e il progetto presentati per descrivere:
- gli interventi proposti, da realizzare a carico dell'Amministrazione, commisurati all'importo di Euro 4.800.000,00 corrispondente all'importo del quadro economico del progetto preliminare relativo alla "Rifunzionalizzazione del Magazzino del Sale Darsena - 1° stralcio" approvato con deliberazione di G.C. n. 67 del 19/04/2016 (che costituiranno la base per implementare il progetto preliminare approvato con deliberazione di G.C. n. 67 del 19/04/2016);
  - gli interventi complementari/preliminari di adeguamento/allestimento dell'immobile da eseguire a carico del Concessionario;
- In particolare verrà valutata la corrispondenza di detti interventi rispetto all'idea imprenditoriale e alla destinazione d'uso proposta, nonché la tempistica di realizzazione anche rispetto agli interventi a carico del concessionario max pt. 20
- d. **Valorizzazione della cultura, dell'identità e del benessere** – saranno valutati gli elementi con cui il concetto di benessere viene declinato, la sinergia con gli elementi peculiari dell'identità cervese e con i progetti strategici della città, nonché la capacità di essere valore aggiunto per essi max pt. 10
- e. **Valenza turistica ed orientamento alla socialità di cittadini ed ospiti** – saranno valutati la capacità di costruire occasioni di socialità, di godimento dello spazio pubblico, l'originalità di eventuali servizi integrativi max pt. 10

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

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

Verrà poi calcolata, per ciascun subcriterio qualitativo (**n. 5 subcriteri qualitativi**), la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario.

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

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

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

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

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

Per le offerte valutate con un punteggio inferiore a **punti 48**, non si procede alla riparametrazione del punteggio e la ditta non viene ammessa alla fase di valutazione dell'offerta economica.

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

#### **B) Offerta economica: max 20 punti**

L'offerta economica verrà valutata come di seguito riportato:

I partecipanti alla gara dovranno offrire **un'unica percentuale in rialzo** che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di concessione annuo dovuto, sulla base d'asta:

- € 50.000,00 annui per i primi tre anni e € 75.000,00 annui dal quarto anno;

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

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

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

Dove:

X = Punteggio da attribuire;

Oe = Offerta in esame;

Oa = Offerta più alta

**L'aggiudicazione del servizio verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula A + B .**

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

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

- 1) **iscrizione alla C.C.I.A.A. ove richiesta per il tipo di attività proposta;**
- 2) **fatturato globale** d'impresa riferito agli ultimi tre esercizi pari ad almeno € 200.000,00, I.V.A. esclusa, da intendersi quale cifra complessiva nel periodo. Per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività secondo la seguente formula:  $(\text{fatturato richiesto} / 3) \times \text{anni di attività}$ ;
- 3) **due idonee referenze bancarie** rilasciate da istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 attestante la correttezza e la puntualità nell'adempimento degli impegni assunti con l'istituto o intermediario, l'assenza di situazioni passive con lo stesso o con altri soggetti e la disponibilità di mezzi finanziari congrui per l'esecuzione della concessione. L'operatore economico che, per fondati motivi, non è in grado di presentare le referenze chieste dall'amministrazione aggiudicatrice, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante un qualsiasi altro documento considerato idoneo dalla stazione appaltante;
- 4) gli interessati dovranno specificare le tipologie di attività che intendono esercitare all'interno dell'immobile ed essere in possesso, ai fini della partecipazione alla gara, dei requisiti necessari all'esercizio delle attività che si intende esercitare;

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

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

Il requisito di cui al punto **2** può essere posseduto dal raggruppamento cumulativamente.

Il requisito di cui al punto **3** in caso di raggruppamento può essere posseduto anche dalla sola mandataria.

La mandataria in ogni caso deve possedere i requisiti ed eseguire le prestazioni in misura maggioritaria.

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

#### **DIVIETI**

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

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

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

I consorzi di cui **all'art. 45, comma 2, lett. b) e c) del D.lgs n. 50/2016** devono indicare, nell'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla gara. Il consorzio designato ad eseguire il servizio deve essere già associato al consorzio alla data della gara e deve essere legato da un rapporto di associazione in via diretta. In caso di violazione di uno di detti divieti, saranno esclusi dalla gara sia il consorzio che il consorziato; si applica l'art. 353 del codice penale.

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

I consorzi devono indicare, nell'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla gara. Il consorzio designato ad eseguire il servizio deve essere già associato al consorzio alla data della gara e deve essere legato da un rapporto di associazione in via diretta. In caso di violazione di uno di detti divieti, saranno **esclusi** dalla gara sia il consorzio che il consorziato.

### **SOPRALLUOGO**

Il concorrente deve effettuare a pena di esclusione la **visita obbligatoria** presso l'immobile oggetto di concessione, come risulterà dal relativo **verbale** rilasciato dal personale incaricato dal Servizio Patrimonio del Comune di Cervia.

Il sopralluogo deve essere concordato mediante appuntamento telefonico al numero 0544-979375 con il Servizio Patrimonio (referente: Dott.ssa Giannamaria Moretti) e **deve essere effettuato entro il 15/03/2017**.

In caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, il sopralluogo dovrà essere effettuato dall'impresa capogruppo con rilascio dell'attestato dell'avvenuto sopralluogo intestato alla capogruppo, a pena di esclusione.

Saranno ammessi al sopralluogo ed alla presa visione degli elaborati progettuali esclusivamente i seguenti soggetti muniti della relativa documentazione che attesti la qualifica posseduta:

- titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante delle società;
- direttore tecnico dell'impresa;
- procuratore speciale dell'impresa munito di apposita procura Notarile (in originale o in copia autenticata da Notaio) oppure di certificato della C.C.I.A.A. ove risulti tale qualifica;
- personale dipendente delegato dal legale rappresentante del concorrente.

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

### **OFFERTA E DOCUMENTAZIONE**

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà far pervenire, **a pena di esclusione**, a mezzo posta, mediante lettera raccomandata con A/R (o raccomandata A/R espresso o posta celere), a mano o mediante corriere, entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **29/03/2017** al seguente indirizzo:

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

un plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, che dovrà riportare la seguente dicitura:  
**“OFFERTA PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE**

**DENOMINATO “MAGAZZINO DARSENA”** oltre alla denominazione, indirizzo, PEC del concorrente per le relative comunicazioni.

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

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

**Busta A – Documentazione Amministrativa**

**Busta B – Offerta Tecnica**

**Busta C – Offerta economica**

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

**Busta A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:** deve contenere, **a pena di esclusione**

**a) l’istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica (allegato n. 4)**, redatta in lingua italiana e in carta semplice, **in modo conforme al FAC-SIMILE allegato al presente bando** sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell’impresa **a pena di esclusione** e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore, a pena di esclusione; **(dichiarazione da presentare da ciascuno dei soggetti facenti parte del raggruppamento).**

**a1) Dichiarazione sostitutiva unica per le imprese consorziate per le quali il Consorzio ha dichiarato di partecipare alla gara**, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell’impresa **a pena di esclusione** e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore **(allegato n. 5)**;

**b) Garanzia provvisoria, in originale costituita a favore del Comune di Cervia, pari al 10%** dell’importo del canone a base d’asta per l’intera durata della concessione **(Euro 60.000,00)**, da prestare sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta del concorrente. La cauzione può essere costituita, anche da versamento in contanti o mediante bonifico bancario presso il Tesoriere Comunale **CA.RI.RA. agenzia di Cervia Piazza G. Garibaldi utilizzando le seguenti coordinate IBAN: IT78I0627013199T20990000201**. La fideiussione, a scelta del concorrente, potrà essere bancaria o assicurativa o rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell’albo di cui all’art. 106 del D.Lgs. 385/93, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta all’albo previsto dall’articolo 161 del Decreto legislativo 24 Febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La fideiussione debitamente compilata e sottoscritta dall’Istituto garante dovrà contenere le seguenti disposizioni:

- deve avere una scadenza non anteriore a 360 giorni dalla data di presentazione dell’offerta e deve essere corredata dall’impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta dell’Amministrazione nel corso del percorso amministrativo che si concluderà con la sottoscrizione del contratto di concessione;
- deve essere corredata dall’impegno di un garante (anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria) a rilasciare all’impresa partecipante, in caso di aggiudicazione, la garanzia definitiva di cui all’articolo 12 del contratto di concessione;
- deve contenere la clausola di espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell’Amministrazione Comunale e la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957 c. 2 del c.c.

**Anche la cauzione provvisoria costituita in contanti o mediante bonifico bancario deve essere corredata dalla dichiarazione di impegno di un fideiussore bancario o assicurativo a rilasciare la garanzia definitiva ai sensi di legge al concorrente se aggiudicatario.**

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

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

La cauzione dell'aggiudicatario verrà trattenuta fino alla stipulazione della concessione, mentre agli altri concorrenti sarà restituita/svicolata a seguito dell'approvazione da parte della Giunta comunale dei contenuti dell'offerta tecnica del concessionario risultato aggiudicatario in via provvisoria.

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 48 del D.lgs. n. 50/2016.

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

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

Si precisa che ai fini del rispetto della *par condicio* fra tutti i concorrenti, qualora un concorrente presenti un numero di 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.

- A supporto di quanto espresso nella predetta relazione - progetto, dovrà essere presentato **un Piano economico-finanziario della gestione**, redatto in lingua italiana, sottoscritto dal concorrente/legale rappresentante.

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

Il piano verrà valutato con riferimento ai seguenti elementi:

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

Il **Piano economico-finanziario della gestione** verrà valutato dalla commissione a supporto di quanto espresso nella predetta relazione - progetto, in particolare **per i criteri di valutazione a) - b)**.

- A supporto di quanto espresso nella predetta relazione – progetto, occorre presentare come minimo la seguente documentazione sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante:
  - una planimetria per ciascun livello degli spazi oggetto della concessione in scala non inferiore ad 1:100, con indicazione della tipologia delle attività/servizi previsti relativamente a ciascuno spazio dell'immobile;
  - idonea documentazione tecnica costituita da almeno quattro tavole progettuali in scala non inferiore ad 1:100 composte da almeno una planimetria per ciascun livello e un foto inserimento degli allestimenti proposti **con la definizione e descrizione degli interventi proposti, da realizzare a carico dell'Amministrazione commisurati, all'importo del contributo regionale** (che costituiranno la base per implementare il progetto preliminare approvato con deliberazione di G.C. n. 67 del 19/04/2016);
  - idonea documentazione tecnica costituita da almeno una relazione illustrativa in cui si descrivono puntualmente **tutti gli interventi proposti al fine di comprendere la definizione e la descrizione degli interventi complementari/preliminari di adeguamento/allestimento dell'immobile da eseguire a carico del Concessionario**;
  - altri eventuali elaborati e documenti ritenuti necessari e pertinenti per l'illustrazione del progetto;

Tale documentazione verrà valutata dalla commissione a supporto di quanto espresso nella predetta relazione – progetto **per il criterio di valutazione c).**

#### CONTENUTI DELLA RELAZIONE - PROGETTO

Le proposte contenute nella relazione – progetto, relative alla gestione dell'immobile devono essere coerenti con gli indirizzi espressi nel precitato **allegato 2**.

La suddivisione degli spazi come prevista dagli elaborati grafici allegati al progetto preliminare approvato con deliberazione di G.C. n. 67 del 19/04/2016 non è vincolante.

La relazione-progetto (che costituirà la base tecnica per procedere alle modifiche del progetto preliminare approvato con deliberazione di G.C. n. 67 del 19/04/2016) dovrà tener conto delle leggi e dei regolamenti in materia urbanistica ed edilizia, delle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati, delle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia; della normativa tecnica vigente ed ai requisiti dalla stessa stabiliti, di sicurezza anche in materia sismica, igiene, salubrità, efficienza energetica, dell'edificio e degli impianti nello stesso installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche; alle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico;

La relazione-progetto potrà anche riguardare lo specchio d'acqua antistante l'immobile, ma l'assegnazione della concessione avverrà esclusivamente sulle proposte progettuali relative all'immobile Magazzino Darsena.

La relazione-progetto dovrà sviluppare tutte le tipologie di usi previste dai gruppi funzionali delle N.T.A. del PRG sopra specificati ed utilizzare tutta l'ampiezza degli spazi individuati nel progetto preliminare approvato con deliberazione di G.C. n. 67 del 19/04/2016: il Magazzino del sale Darsena dovrà quindi contenere almeno un'area didattica, museali ed espositivi ed un'area benessere per la valorizzazione della storia e degli usi del sale, un'area dedicata alla ristorazione ed un'area dedicata allo shopping.

La relazione-progetto dovrà evidenziare le caratteristiche dell'offerta improntata servizi/prodotti di qualità, la descrizione della struttura organizzativa con indicazione del numero di operatori e la distinzione dei rispettivi ruoli, il livello di flessibilità dell'organizzazione nel far fronte alle occasioni di maggiore affluenza nei locali. Il progetto dovrà altresì indicare l'articolazione oraria del servizio e dei giorni di apertura previsti.

La relazione-progetto potrà anche riguardare lo specchio d'acqua antistante l'immobile così come individuato nella planimetria richiamata in premessa, fermo restando che:

- l'assegnazione della concessione avverrà esclusivamente tenendo conto delle proposte progettuali relative all'immobile Magazzino Darsena;
- lo specchio d'acqua sarà concesso solo qualora la proposta sia di interesse per l'Amministrazione;
- lo specchio d'acqua antistante l'immobile verrà comunque concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- sono a carico del Concessionario tutti i costi necessari alla realizzazione del progetto per la parte riguardante tale specchio d'acqua;
- il canone annuo soggetto ad IVA sarà da concordare con l'Amministrazione in base al valore dei lavori da realizzare;

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

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

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

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

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

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

La gara avrà luogo presso la Residenza Municipale a Cervia il giorno **30/03/2017** alle ore **12,00** in seduta pubblica.

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

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

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

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

### **PERCORSO AMMINISTRATIVO PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE E IMPEGNI CONSEQUENTI**

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

1. **la presente procedura ad evidenza pubblica** per l'individuazione del concessionario in via provvisoria (referente Servizio Patrimonio) a cui affidare la gestione dell'immobile a conclusione delle gare per la progettazione ed esecuzione dei lavori di cui ai punti successivi;

1a) l'offerta tecnica del soggetto risultato aggiudicatario in via provvisoria nella presente procedura sarà sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale;

1b) nel caso in cui la Giunta Comunale approvi i contenuti dell'offerta tecnica, il Servizio Progettazione e Manutenzione Fabbricati provvederà alla redazione del nuovo progetto preliminare sulla base dei contenuti di detta offerta, implementando di conseguenza il progetto preliminare approvato con deliberazione di G.C. n. 67 del 19/04/2016.

2. procedura aperta bandita dall'Amministrazione comunale per l'affidamento della progettazione esecutiva, da indire sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato dall'Amministrazione (referente Servizio Progettazione e Manutenzione Fabbricati);
3. procedura aperta bandita dall'Amministrazione comunale per l'affidamento della realizzazione delle opere previste nel progetto esecutivo (referente Servizio Progettazione e Manutenzione Fabbricati);
4. realizzazione dei lavori da parte dell'impresa aggiudicataria della gara di cui al punto n. 3;
5. collaudo tecnico/amministrativo delle opere realizzate o rilascio del certificato di regolare esecuzione da parte dell'Amministrazione comunale;
6. aggiudicazione definitiva della concessione tramite determinazione del servizio comunale competente; a seguito dell'emanazione di tale determinazione il concessionario avrà piena titolarità alla presentazione delle richieste di autorizzazione e dei pareri necessari alla realizzazione degli interventi e delle attività gestionali complessive di cui ai punti successivi;
7. successiva ed immediata formale consegna dell'immobile al concessionario per la realizzazione di eventuali interventi complementari/preliminari di adeguamento/allestimento dell'immobile necessari all'esercizio dell'attività proposta;
8. entro il termine di 90 gg. dalla consegna dei locali, il concessionario dovrà acquisire presso gli enti competenti le autorizzazioni e i pareri necessari all'allestimento dei locali e per le eventuali opere ritenute necessarie alla realizzazione delle attività proposte (autorizzazioni sanitarie AUSL, parere Vigili del Fuoco, pratica commerciale segnalazione certificata inizio attività per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande presso Comune di Cervia (SCIA), pratica edilizia presso il Comune di Cervia in caso di opere approvate necessarie all'adeguamento locali in funzione dell'attività svolta); è consentita la proroga per giustificato motivo.

Nel caso sia prevista la realizzazione di opere complementari/preliminari per esercitare l'attività proposta, entro 120 gg. dall'inizio lavori il Concessionario dovrà presentare la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità locali comprensiva della presentazione di tutta la documentazione necessaria e degli accatastamenti ove previsti; è consentita la proroga per giustificato motivo.

8a) Ogni, responsabilità, onere e spesa anche imprevista di qualsiasi genere per i suddetti interventi/attività è a carico del concessionario;

8b) Il concessionario conclusa la fase di adeguamento dell'immobile ed ottenere tutte le certificazioni, pareri ed autorizzazioni amministrative eventualmente necessarie previste dalla normativa comunale e sovra ordinata dovrà comunicare all'Amministrazione l'ottenimento delle predette certificazioni/autorizzazioni;

8c) Gli interventi di adeguamento effettuati dal concessionario saranno sottoposti ad una verifica di corrispondenza rispetto all'offerta tecnica presentata in sede di gara, da parte dell'Amministrazione.

9. la sottoscrizione del contratto di concessione, avverrà entro 15 giorni dalla predetta comunicazione (8b) e dovrà comunque precedere l'avvio dell'attività.
- 9a) La concessione avrà decorrenza dal giorno di sottoscrizione del contratto.
- 9b) La sottoscrizione del contratto in base a quanto previsto dall'allegato 2) sopra richiamato dovrà avvenire entro e **non oltre il 31.12.2019**. Tale data potrà essere spostata a richiesta dell'Amministrazione per una sola volta (salvo accordi bilaterali diversi in forma scritta con il concessionario), solo per problemi tecnici documentabili sorti nel corso delle opere di ristrutturazione a carico dell'Amministrazione, o per ritardi nell'ottenimento dei certificati di fine lavori o per ritardi dovuti alle dinamiche di gestione del POR FESR a livello di Autorità di Gestione;
- 9c) Le attività proposte dovranno essere avviate entro 180 giorni dalla sottoscrizione del contratto, con possibilità di proroga per motivate ragioni;
- 9d) Per aspetti imprevedibili sorti durante la realizzazione dei lavori di cui al punto 6, riguardanti la concessione dell'immobile oppure relativi allo specchio d'acqua antistante l'immobile, l'Amministrazione si impegna a valutare la definizione di uno specifico accordo che costituirà parte integrante dello schema contrattuale allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);

Pertanto, con la partecipazione alla gara per la gestione dell'immobile il concorrente si impegna:

- a tenere ferma la propria offerta economica e tecnica per tutto il tempo necessario alla realizzazione delle opere da parte dell'Amministrazione comunale e pertanto ad accettare la concessione ed avviare le attività proposte a seguito della realizzazione di dette opere e degli interventi complementari/preliminari;
- ad accettare il progetto di fattibilità tecnica ed economica che verrà approvato dal Comune di Cervia;
- ad accettare le risultanze delle successive procedure di gara per la progettazione e l'esecuzione dei lavori;
- a non avere nulla a che pretendere nel caso in cui le predette procedure non andassero a buon fine per cui l'Amministrazione comunale non possa procedere all'aggiudicazione definitiva della concessione;

Nel caso in cui l'aggiudicatario, a seguito della realizzazione dei lavori da parte dell'Amministrazione, non dia corso a quanto previsto nella propria offerta nei tempi e nei modi previsti nel precitato percorso amministrativo, saranno a suo carico tutti i danni subiti dall'Amministrazione in conseguenza di detto inadempimento; in questo caso l'Amministrazione procederà alla richiesta di risarcimento nei confronti dell'aggiudicatario per tutti i danni subiti, nessuno escluso, trattenendo la fideiussione provvisoria quale quota parte.

A titolo esemplificativo l'Ente potrà agire nei confronti dell'aggiudicatario per il risarcimento:

- delle spese sostenute per i lavori complementari/preliminari non eseguiti dall'aggiudicatario;
- per le spese relative alle eventuali modifiche progettuali e conseguentemente per quelle relative alla loro realizzazione, che si rendessero necessarie nel caso di nuova procedura per l'individuazione del concessionario;
- per le spese relative alla nuova procedura per l'individuazione del concessionario;
- ogni altra spesa sostenuta dall'Amministrazione in conseguenza degli inadempimenti del concessionario che non consentano l'avvio dell'attività.

### **AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA**

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

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

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

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

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

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

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

È espressamente stabilito che l'impegno dell'impresa decorre dal momento stesso dell'offerta, mentre per il Comune decorrerà dalla avvenuta approvazione dell'offerta tecnica del soggetto risultato aggiudicatario in via provvisoria da parte della Giunta Comunale.

### **STIPULA DEL CONTRATTO**

Ai fini della stipula del contratto di concessione nella forma pubblica- amministrativa il Servizio Contratti provvederà quindi a richiedere all'aggiudicatario tutti i documenti necessari per la stipulazione del contratto, con invito ad effettuare il pagamento delle **spese contrattuali** e a depositare la **cauzione definitiva prevista dall'art. 12 del contratto di concessione.**

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

L'aggiudicatario dovrà altresì depositare la **polizza assicurativa di cui all'art. 11 del capitolato.**

In sede di sottoscrizione del contratto verranno individuate le scadenze delle due rate semestrali previste nell'art.4 del contratto di concessione.

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

### **FALLIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO E/O RISOLUZIONE DELLA 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. L'affidamento della concessione avverrà alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta dal soggetto progressivamente interpellato sino al concorrente collocatosi al sesto posto nella graduatoria definitiva di aggiudicazione.

### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati personali dei soggetti partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara.

Titolare del trattamento è il Comune di Cervia.

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

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

### **COMUNICAZIONI E SCAMBI DI INFORMAZIONI TRA STAZIONE APPALTANTE E OPERATORI ECONOMICI**

La stazione appaltante individua ai sensi dell'art. 77 del D.lgs n. 163/06 quali mezzi di comunicazione quelli di seguito indicati: **PEC/fax**.

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o del numero di fax o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate, diversamente l'amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

### **INFORMAZIONI VARIE**

**I QUESITI** potranno essere inviati esclusivamente a all'indirizzo di PEC: [comune.cervia@legalmail.it](mailto:comune.cervia@legalmail.it) - alla c.a. Dott.ssa Daniela Poggiali e Dott.ssa Giannamaria Moretti, **entro e non oltre il 20/03/2017**; le risposte ai quesiti, ove valutate di interesse generale, verranno pubblicate sul sito Internet istituzionale [www.comunecervia.it](http://www.comunecervia.it).

Per informazioni e chiarimenti sul bando di gara: Settore AA.GG. – Servizio Contratti: tel. 0544 979212/324.

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

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

Si allega:

1. Contratto di concessione;
2. Estratto progetto denominato "Rifunzionalizzazione del Magazzino del Sale Darsena", presentato alla Regione Emilia Romagna con candidatura prot. PG/2016/317138 del 29.04.2016 nell'ambito del Programma Operativo Regionale Fesr 2014-2020 Asse 5 di "Valorizzazione delle risorse artistiche, culturali ed ambientali ed approvato con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1737 del



# COMUNE DI CERVIA

- 24.10.2016;
3. Planimetria
  4. Istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva unica;
  5. Dichiarazione sostitutiva unica per le imprese consorziate;
  6. fac-simile offerta economica.

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

X:\Affari\_g\Contr-delibere\2016\gare\APPALTO SERVIZI\gara gestione Magazzino Darsena\Atti da pubblicare\Bando di gara.doc