

DISCIPLINARE DI GARA

OGGETTO: AFFIDAMENTO A TERZI DI AREA UBICATA IN CASTIGLIONCELLO, PINETA MARRADI, MEDIANTE CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI - CINEMA ALL'APERTO

In esecuzione della deliberazione G.C. n. 26 del 31/01/2018 e del decreto dirigenziale n. 238 del 06/02/2018, questo Ente intende individuare un operatore economico cui affidare la valorizzazione e la gestione economica di un'area di sua proprietà ubicata in Castiglioncello, Pineta Marradi, destinata ad attività di cinema all'aperto.

La valorizzazione dell'area è compresa nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2018-2020, approvato con deliberazione C.C. n. 169/2017, quale parte integrante del DUP 2018-2020.

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto della concessione è la valorizzazione e l'utilizzazione a fini economici del complesso immobiliare composto dai seguenti manufatti:

- cabina di proiezione
- servizi igienici
- recinzione perimetrale

Gli interventi e la gestione del bene devono avvenire nel rispetto degli indirizzi contenuti nelle linee guida progettuali, nello schema di concessione e negli atti di gara approvati con decreto dirigenziale n. 238 del 06/02/2018.

L'immobile è meglio identificato negli allegati alla documentazione di gara.

Alla concessione 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 E VALORE DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione sarà quella offerta dal concessionario in sede di gara, fermo restando che non potrà essere superiore al limite massimo fissato in 25 anni.

Il rapporto avrà inizio dalla data di rilascio della concessione.

Ai fini fiscali il valore della concessione sarà pari all'importo dell'investimento offerto in sede di gara.

Art. 3 - SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

3.1 Soggetti ammessi

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti singoli (imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni e fondazioni), i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese o tra gli altri soggetti come sopra citati – costituiti o costituendi – (di seguito R.T.) in possesso dei requisiti di cui al successivo punto 3.2.

Saranno ammessi anche operatori stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

3.2 Requisiti

Ai fini dell'ammissione alla gara è richiesto il possesso dei seguenti requisiti:

a) REQUISITI DI ORDINE GENERALE:

1. non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;

b) REQUISITI DI ORDINE SPECIALE:

1. Operatore **singolo** o **consorzi**, in possesso di:

1.1. capacità tecnica e professionale attestata dall'aver gestito, in forma imprenditoriale, per un periodo non inferiore a complessivi 5 anni, strutture destinate ad attività cinematografica;

1.2. capacità economica e finanziaria comprovata dall'aver conseguito un fatturato minimo annuo pari a € 50.000,00;

1.3. idoneità professionale attestata dall'iscrizione nei registri professionali o commerciali (Iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura, ovvero iscrizione negli appositi Albi Regionali, Provinciali o Comunali) per attività cinematografica;

2. **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 singoli, fermo restando che, quali requisiti minimi per partecipare al raggruppamento/consorzio ordinario/GEIE, il singolo operatore deve possedere almeno i requisiti di ordine generale. Il requisito di capacità economico-finanziaria di cui al precedente punto 1.2 della lettera b) deve essere posseduto complessivamente dal RT/Consorzio/GEIE.

E' esclusa la possibilità di ricorso all'istituto dell'avvalimento per sopperire al mancato possesso dei requisiti sopra elencati.

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

E' consentita la presentazione di offerte da parte dei soggetti di R.T. e consorzi ordinari anche se non ancora costituiti.

Per R.T. e consorzi ordinari tutte le dichiarazioni richieste per la presente gara dovranno essere prodotte da ciascuno degli operatori che costituiranno (o già costituiscono) i R.T. o i consorzi stessi.

Nel caso di consorzi tra cooperative di produzione e lavoro ex L.422/1909 e s.m. e decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato n. 1577/1947, e consorzi tra imprese artigiane, così come nel caso di consorzi stabili, tutte le dichiarazioni richieste per la presente gara dovranno essere prodotte dal consorzio stesso; in entrambi i casi, le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di ordine generale dovranno essere presentate anche dai consorziati per i quali il consorzio stesso concorre e che sono stati indicati in fase di gara.

Sarà disposta l'esclusione di tutti i consorzi di cui al precedente capoverso qualora i medesimi dichiarino di concorrere per conto della stessa impresa associata. Tale esclusione opererà nel medesimo modo anche qualora l'identità riguardi una sola impresa fra quelle indicate come soggetti per conto dei quali i Consorzi concorrono.

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) e comporterà l'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 concessione.

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 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La concessione sarà affidata al concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, con applicazione del metodo aggregativo compensatore, sulla base dei seguenti elementi:

a) PARAMETRO QUALITATIVO - MAX PUNTI 90

Il parametro sarà valutato sulla base dei seguenti elementi:

1. VALORE DEL PROGETTO TECNICO (MAX PUNTI 50)

L'elemento sarà valutato sulla base dei seguenti sotto elementi:

1.1 QUALITÀ ARCHITETTONICA (MAX PUNTI 30)

La valutazione riguarderà il pregio architettonico della soluzione proposta, con particolare riferimento all'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico delle strutture e alla qualità estetico-formale degli interventi proposti.

1.2 CARATTERISTICHE TECNICO/FUNZIONALI DEI LAVORI (MAX PUNTI 15)

Sarà complessivamente valutata la qualità tecnico/funzionale con particolare attenzione agli spazi funzionali, alla realizzazione di servizi aggiuntivi (wc, ampliamento bar/magazzino, arredo urbano, ecc.), all'accessibilità per le persone con disabilità e alla scelta dei materiali in relazione alla loro qualità, manutenibilità e durata nel tempo.

1.3 CARATTERISTICHE DI SOSTENIBILITÀ (MAX PUNTI 5)

La valutazione riguarderà le scelte progettuali (edili, impiantistiche, ecc.) con riferimento all'eco-compatibilità, sostenibilità ed efficienza energetica del complesso. Saranno, in particolare, valutate proposte volte a ridurre il consumo di risorse, le emissioni sonore, ecc.

2. QUALITÀ DEL PROGETTO DI GESTIONE (MAX PUNTI 25)

Il parametro sarà valutato sulla base dei seguenti sotto elementi:

2.1 MODALITÀ DI GESTIONE (MAX PUNTI 22)

Sarà complessivamente valutata la qualità del programma delle attività poste in essere dal concessionario per la valorizzazione e la gestione a fini economici della struttura. In particolare, saranno valutati servizi e attività che si intendono realizzare con riferimento alla loro qualità, integrazione delle diverse iniziative tra di loro, originalità delle soluzioni gestionali; il programma promozionale che si intende attuare per lo svolgimento delle suddette attività; le metodologie per il raggiungimento degli obiettivi di integrazione e partecipazione della cittadinanza con particolare riferimento a minori e disabili; collaborazioni/partnership con enti del terzo settore nell'ottica dell'inclusione e integrazione sociale.

Saranno, altresì, valutati il grado di fruibilità del cinema e le ricadute occupazionali delle attività di gestione. Non saranno prese in considerazione offerte di attività gestionali espressamente vietate dalla concessione. Non saranno, altresì, valutate strutture e attività non consentite dagli strumenti urbanistici o da altri regolamenti e disposizioni locali e nazionali.

2.2 CRITERI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE NELLA GESTIONE (MAX PUNTI 3)

Saranno valutati i criteri ambientali adottati per la gestione del complesso immobiliare ulteriori e migliorativi rispetto a quelli previsti all'art. 7 dello schema di concessione

3. SOSTENIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA (MAX PUNTI 15)

Saranno valutati:

- il livello di dettaglio con il quale nel piano economico finanziario e negli elaborati progettuali aventi rilevanza economica (computo metrico estimativo dei lavori, costi della

manutenzione e prospetto dettagliato dei costi e dei ricavi) saranno esposti tutti gli elementi;

- il grado di attendibilità delle stime dei costi e delle coperture proposte;
- la sostenibilità, nel tempo, tenendo presente la totale assenza di compartecipazione economica del Comune concedente e il fatto che a fine concessione tutte le opere e migliorie realizzate saranno acquisite al patrimonio indisponibile dell'Ente.

b) PARAMETRI QUANTITATIVI (MAX PUNTI 10)

Il parametro sarà valutato sulla base dei seguenti elementi:

1. DURATA DELLA CONCESSIONE (MAX PUNTI 5)

L'elemento dovrà essere indicato in mesi naturali consecutivi decorrenti dalla data di rilascio della concessione. Non saranno ammesse offerte che quantificheranno una durata superiore a 300 mesi (corrispondenti a 25 anni). Il punteggio sarà assegnato secondo la seguente formula:

$$V_i = (D_{max} - D_i) / (D_{max} - D_{min}) * P_{max}$$

dove:

V_i = Punteggio risultante

D_{max} = durata massima tra quelle offerte (comunque non superiore a 300 mesi)

D_i = durata dell'offerta i-esima

D_{min} = durata minima tra quelle offerte

P_{max} = punteggio massimo attribuibile all'elemento in esame

2. CANONE CONCESSIONARIO ANNUO (MAX PUNTI 5)

L'elemento valuterà le offerte di canone annuo. Il prezzo deve essere espresso con un massimo di due decimali.

Il punteggio sarà assegnato secondo la seguente formula:

$$V_i = (C_o / C_{max}) * P_{max}$$

dove:

V_i = Punteggio risultante

C_o = Canone offerto dal concorrente

C_{max} = Canone massimo offerto dai concorrenti

P_{max} = punteggio massimo attribuibile all'elemento in esame

Criteri motivazionali relativi ai parametri qualitativi

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

- Ottimo: coefficiente 1
- Distinto: coefficiente 0,8
- Buono: coefficiente 0,6
- Discreto: coefficiente 0,4
- Sufficiente: coefficiente 0,2
- Non giudicabile: coefficiente 0

Il giudizio sarà attribuito da ciascun commissario sulla base del grado di soddisfacimento dell'elemento valutato. Pertanto, per ogni elemento oggetto di valutazione, sarà attribuito:

__ il coefficiente 1 all'offerta giudicata di ottima qualità per assoluta completezza del progetto in relazione agli aspetti oggetto di valutazione e pieno soddisfacimento dell'elemento valutato;

_ il coefficiente 0,8 all'offerta giudicata di notevole qualità per rilevante trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione e rilevante soddisfacimento dell'elemento valutato;

_ il coefficiente 0,6 all'offerta giudicata di buona qualità per apprezzabile trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione ed apprezzabile soddisfacimento dell'elemento valutato;

_ il coefficiente 0,4 all'offerta giudicata di discreta qualità per discreta trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione e discreto soddisfacimento dell'elemento valutato;

_ il coefficiente 0,2 all'offerta giudicata di sufficiente qualità per minima trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione e minimo soddisfacimento dell'elemento valutato;

_ il coefficiente 0 (zero) all'offerta contrastante con le linee guida progettuali presenti tra la documentazione di gara

Effettuata tale valutazione, la commissione, qualora non si sia espressa all'unanimità, procederà a calcolare la media dei coefficienti espressi per ciascun elemento di valutazione e moltiplicherà il coefficiente così ottenuto per il punteggio massimo sopra stabilito per lo stesso elemento.

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 progettuali, sarà richiesto al concorrente, qualora aggiudicatario della concessione, l'adeguamento del progetto alle citate linee guida.

Omogeneizzazione delle valutazioni dei parametri qualitativi alle valutazioni dei parametri quantitativi

Al fine di rendere omogenee le valutazioni relative ai parametri di carattere qualitativo e quelle relative ai parametri di carattere quantitativo, come di seguito riportati, alla migliore valutazione degli elementi qualitativi sarà attribuito il coefficiente 1 che originerà l'assegnazione del massimo punteggio per l'elemento valutato (elementi a.1., a.2. e a.3.: punti 50, punti 25 e punti 15), alle altre offerte saranno attribuiti coefficienti in misura proporzionale secondo la seguente formula:

$$C_i = V_i/V_{max}$$

dove:

C_i rappresenta il coefficiente da attribuire all'offerta i -esima

V_i rappresenta la valutazione del parametro qualitativo dell'offerta i -esima

V_{max} rappresenta la più alta valutazione del parametro qualitativo tra le offerte presentate

Art. 5 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

5.1 Documentazione da presentare

I plichi contenenti l'offerta e le documentazioni, **a pena di esclusione dalla gara**, devono pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, **entro e non oltre il giorno 30 marzo 2018, ore 12.30** presso lo sportello polifunzionale del Comune di Rosignano Marittimo (LI) posto in via dei Lavoratori 21; è, 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 15,30 alle 17,30, presso lo stesso sportello polifunzionale dell'Ente che ne rilascerà apposita ricevuta.

I plichi devono essere chiusi e controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente, all'indirizzo dello stesso - le indicazioni

relative al settore di destinazione (**Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio**) e all'oggetto della gara "**GARA CINEMA ALL'APERTO CASTIGLIOCELLO**" nonché la dicitura "**NON APRIRE**".

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.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Nel caso di trasmissione tramite il servizio postale o corriere, l'Amministrazione non si assume alcuna responsabilità ove, per qualsiasi motivo (modalità operative di Poste Italiane, disservizio postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore), il plico stesso non giunga a destinazione, presso l'Ufficio Protocollo del Comune, in tempo utile.

Le modalità e il termine sopra indicati hanno carattere tassativo e, pertanto, non sarà ritenuta valida alcuna offerta o documento pervenuti al di fuori del termine sopra indicato, anche se sostitutivi o integrativi di offerta precedente.

I plichi devono contenere al loro interno, **a pena di esclusione**, tre buste, a loro volta chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del **mittente** e la dicitura, rispettivamente "**A - Documentazione**", "**B - Offerta tecnico-finanziaria e temporale**", "**C- Offerta economica**".

5.1.1. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nella busta "**A - Documentazione**" devono essere contenuti, **a pena di esclusione dalla gara**, i seguenti documenti:

1. **domanda di partecipazione (allegato 1)**, in carta resa legale con marca da bollo da € 16,00 ogni quattro facciate scritte e comunque ogni 100 righe, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, nella quale:

- in caso di partecipazione in forma consortile, sia specificata la tipologia di consorzio cui il concorrente stesso appartiene;
- in caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo o da un consorzio o GEIE non ancora costituiti, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il predetto raggruppamento o consorzio 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 domanda, qualificato come mandatario, il quale firmerà la concessione per accettazione in nome e per conto proprio e dei mandanti.

Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione dalla gara, copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

2. **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 generali e speciali, da rendersi utilizzando i modelli allegati al presente disciplinare (allegato 2 per i requisiti generali, allegato 3 per i requisiti speciali) oppure in altra forma, purché siano riportate tutte le dichiarazioni contenute nel modello allegato.

Si ricorda che nel caso di partecipazione in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE non costituiti, la dichiarazione sostitutiva di cui al presente punto 2 deve essere resa e sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il predetto raggruppamento o consorzio o GEIE.

In caso di consorzi tra cooperative o tra imprese artigiane e di consorzi stabili, le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di ordine generale devono essere rese e sottoscritte anche dai consorziati per i quali il consorzio stesso concorre;

(nel caso di raggruppamento temporaneo di imprese o consorzio o GEIE già costituito):

3. originale o copia autenticata della procura relativa al mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero l'atto costitutivo in copia autentica del consorzio o GEIE;

(Nel caso di consorzi tra società cooperative di cui alla L. 422/1909 e al D. Lgs. del Capo Provvisorio dello Stato n. 1577/1947 e consorzi tra imprese artigiane di cui alla L. 443/1985, nonché nel caso di consorzi stabili):

4. dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 445/2000 attestante il possesso dei requisiti generali di cui al precedente punto 2., che deve essere rimessa anche da tutte le imprese consorziate indicate dal consorzio quali imprese per le quali il medesimo 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, secondo quanto contenuto nei modelli acclusi in calce a tale allegato. 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 ultimo anno ovvero che sono cessati dalla relativa carica in detto periodo.

5. **dichiarazione di impegno**, qualora si pervenga ad una consegna anticipata del complesso immobiliare e ad una successiva revoca dell'aggiudicazione per fatto dell'aggiudicatario dovuto ad accertata mancanza dei requisiti, ad assumere a proprio rischio le spese eventualmente sostenute nel periodo intercorrente tra la consegna anticipata e la revoca dell'aggiudicazione;

6. **Garanzia di € 2.500,00 (tremila/00)** mediante cauzione o fideiussione, sottoscritta dal fideiussore. La cauzione può essere costituita con assegno circolare o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno di deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore del Comune di Rosignano Marittimo. La fideiussione può essere bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono 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 nell'albo previsto all'at. 161 del Dlgs 24/02/1998 n. 58, in originale. La fideiussione dovrà avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta, 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.

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

La mancanza di anche uno soltanto degli elementi sopra elencati costituisce **causa di esclusione**, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 6.

In caso di riunione dei concorrenti, 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.

Nel caso di raggruppamento temporaneo non ancora costituito, la garanzia può essere presentata e firmata dalla sola impresa mandataria purché, a pena di esclusione, nella stessa siano chiaramente indicati tutti i soggetti dei quali viene garantito l'eventuale inadempimento.

7. Sopralluogo. I concorrenti dovranno effettuare un sopralluogo obbligatorio presso la struttura per presa visione degli spazi, della loro conformazione, delle misure, caratteristiche e vincoli.

L'effettuazione del sopralluogo è adempimento previsto a pena di esclusione immediata in quanto elemento essenziale dell'offerta attesa la necessità di sua effettuazione entro il termine di scadenza dell'offerta stessa.

Ai fini dell'effettuazione del sopralluogo, i soggetti concorrenti dovranno richiedere appuntamento ai delegati del responsabile del procedimento, geom. Alessio Cinci tel. 0586/724436 e-mail a.cinci@comune.rosignano.livorno.it ed Elisa Carmignani tel. 0586-724492 e-mail e.carmignani@comune.rosignano.li.it, almeno 3 giorni prima della data richiesta. I sopralluoghi saranno effettuati sino a 7 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte.

Il sopralluogo è effettuato, con il Responsabile del Procedimento o suo delegato, esclusivamente dai seguenti soggetti:

- titolare o legale rappresentante del soggetto partecipante (tale condizione va comprovata con esibizione di documento di identità e di certificato CCIAA o equivalente per operatori economici esteri);
- direttore Tecnico (ove presente) (tale condizione va comprovata con esibizione di documento di identità e di certificato CCIAA o equivalente per operatori economici esteri);
- soggetti muniti di procura notarile (comprovata mediante esibizione di documenti di identità del procuratore e copia della procura notarile);
- soggetto tecnico delegato dal titolare o legale rappresentante dell'impresa, purché dipendente dell'impresa stessa. In tal caso è necessario che costui presenti dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del Dpr 445/2000 a firma del titolare o rappresentante legale dell'impresa, nella quale specifica le mansioni ricoperte all'interno dell'azienda, con allegata copia conforme dell'estratto del libro unico in cui si evidenzia il rapporto di dipendenza dall'impresa del tecnico delegato.

La documentazione attestante quanto evidenziato nei punti precedenti dovrà essere inviata a uno degli indirizzi di posta elettronica sopra indicati prima del sopralluogo, al fine di accelerarne le operazioni.

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'impresa designata o che sarà designata quale capogruppo oppure da una delle imprese facenti parte del raggruppamento temporaneo o del consorzio ordinario già individuata o che sarà individuata 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 compilata dal delegato dell'Ente apposita attestazione in due copie: una sarà conservata agli atti da parte dello stesso Ente e l'altra sarà consegnata al concorrente che la allegnerà alla documentazione contenuta nella busta "A – 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.

5.1.2 Conseguenze in caso di elementi e/o dichiarazioni mancanti, incomplete o irregolari.

Le dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. 445/2000 di cui al precedente art. 5.1.1 devono essere redatte preferibilmente in conformità ai modelli allegati al presente disciplinare. Qualora non siano utilizzati tali modelli, la documentazione presentata dovrà contenere tutte le dichiarazioni richieste in quanto qualificate come **essenziali** perché relative al possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per la partecipazione.

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.

Fatto salvo quanto evidenziato al precedente punto 7 in ordine alla obbligatorietà del sopralluogo, le dichiarazioni e le documentazioni di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 sono richieste **a pena di esclusione dalla gara**, in quanto attengono alla certezza sul contenuto dell'offerta o sulla sua provenienza, e devono contenere quanto previsto nei relativi punti.

MODALITÀ PER LA CONSULTAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICO-AMMINISTRATIVI

Gli elaborati tecnico-amministrativi sono consultabili sul sito internet del Comune di Rosignano Marittimo, nella sezione dedicata alle gare come di seguito indicato: Bandi e avvisi vari – bandi e avvisi vari del Comune.

5.1.3 DOCUMENTAZIONE OFFERTA TECNICO-FINANZIARIA E TEMPORALE

Nella busta "**B - Offerta tecnico-finanziaria e temporale**" deve essere contenuta, a pena di immediata esclusione dalla gara per irricevibilità dell'offerta, la seguente documentazione:

B.1 Progetto tecnico di massima redatto e sottoscritto da professionista abilitato composto da:

1. Relazione Tecnica comprendente:

a. Descrizione puntuale delle opere in progetto con dettagli relativi ai materiali e alle specifiche tipologie e caratteristiche degli stessi (es. capacità di isolamento, ecc.), colori, tipi di finiture, compreso le sistemazioni esterne, eventuali recinzioni, ecc..

b. Descrizione dettagliata degli impianti e del loro funzionamento, anche ai fini di poter valutare le scelte progettuali in termini di eco-compatibilità, sostenibilità ed efficienza energetica.

c. Le verifiche igienico sanitarie, (superfici minime vani, larghezze minime, calcolo superfici coperte, rapporti aeroilluminanti); verifica della normativa antincendio e delle ulteriori norme vigenti.

2. Elaborati grafici comprendenti:

a. Planimetria d'insieme

- b. Piante, prospetti di tutte le strutture, con riportate le destinazioni d'uso
 - c. Foto inserimento e/o rendering del complesso, con la vista di tutte le strutture
 - d. Particolari costruttivi degli elementi più significativi
3. Computo metrico estimativo dettagliato dei lavori e quadro economico complessivo con indicazione anche delle spese tecniche
4. Programmazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessari durante l'uso della struttura, con indicazione della stima dei relativi costi

B.2 Piano di gestione delle attività economiche e dei servizi, che l'offerente intenderà porre in essere con la descrizione, il più possibile dettagliata delle attività proposte con l'indicazione dei periodi e degli orari di utilizzo della struttura nonché della gestione transitoria nel periodo di realizzazione dei lavori di riqualificazione. Il piano dovrà riportare in maniera distinta le proposte relative ai criteri di cui ai punti a.2.1 e a.2.2. dell'art. 4 del presente disciplinare. Il piano dovrà, altresì, specificare l'eventuale volontà di affidare a terzi attività economiche e di servizio indicando modalità e limiti di tale affidamento;

B.3 Prospetto dettagliato dei costi e dei ricavi presunti, previsti nella gestione e riportati in sintesi nel piano economico finanziario, **con esclusione dell'indicazione del canone concessorio offerto**, che nel PEF dovrà essere quantificato in un importo puramente teorico pari a € 1.000,00 annui, al solo fine di garantire la completezza del PEF;

B.4 Quadro descrittivo analitico, nel quale siano riepilogati, in sintesi, i rimandi alle parti degli elaborati di cui ai precedenti punti B.1, B.2 e B.3 in relazione ai criteri di valutazione di cui al precedente art. 4, al fine di permettere alla commissione un'immediata percezione delle proposte presentate dai singoli concorrenti;

B.5 Piano economico-finanziario (PEF), di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione, **con esclusione dell'indicazione del canone concessorio offerto**, che nel PEF dovrà essere quantificato in un importo puramente teorico pari a € 1.000,00 annui dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione. Il PEF deve comprendere, tra l'altro, il piano di ammortamento degli investimenti proposti da cui si evinca, per ciascun anno, il valore residuo dell'investimento, al netto dei previsti ammortamenti annuali.

B.6 Indicazione, in cifre e in lettere, della durata della concessione offerta espressa in mesi. In caso di discordanza, prevarrà l'indicazione espressa in lettere. Non saranno ammesse offerte di durata superiori a 300 mesi.

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 dovrà essere presentata anche su Supporto digitale (CD/DVD).

La documentazione di cui ai precedenti punti B.1, B.2, B.3, B.4 e B.5 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. Il progetto di cui al punto B.1 deve essere inoltre firmato, 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 tecnico-finanziaria e temporale, 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.

ATTENZIONE: nella busta B "Offerta tecnico-finanziaria e temporale" 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.

Nel PEF il canone concessorio dovrà essere quantificato in un importo puramente teorico pari a € 1.000,00 annui, al solo fine di garantire la completezza del PEF stesso.

5.1.4 DOCUMENTAZIONE OFFERTA ECONOMICA

Nella busta "**C - Offerta economica**" deve essere contenuta la seguente documentazione:

1) Dichiarazione, in carta resa legale con marca da bollo da € 16,00 ogni quattro facciate scritte e comunque ogni 100 righe, sottoscritta dal legale rappresentante o da suo procuratore contenente l'indicazione, in cifre e in lettere, del canone di concessione 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 documentazione di cui al precedente punto 1) è richiesta **a pena di esclusione dalla gara** in quanto attiene alla certezza sul contenuto dell'offerta.

Qualora il concorrente sia costituito da raggruppamento temporaneo, o consorzio ordinario o GEIE non ancora costituiti, la documentazione di cui al precedente punto 1) deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiscono il concorrente, **a pena di esclusione**, per garantire certezza in ordine alla provenienza dell'offerta.

Nel caso in cui la documentazione di cui al precedente punto sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante del concorrente, deve essere allegata la relativa procura.

Art. 6 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il seggio di gara, il giorno **05 aprile 2018 alle ore 10.00**, fissato per l'apertura delle offerte, in seduta pubblica, presso gli uffici del Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio, sulla base della documentazione contenuta nelle offerte presentate, procede 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.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio. 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 del Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio, 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 successiva:

- all'apertura delle buste "**B – offerta tecnico-finanziaria e temporale**" dei concorrenti non esclusi dalla procedura, al solo scopo di verificare che sia contenuta tutta la documentazione richiesta dal presente disciplinare;
- all'esclusione dei concorrenti che abbiano presentato un'offerta tecnico-finanziaria e temporale irricevibile ai sensi del precedente art. 5, paragrafo 5.1.3.

Terminata questa fase la commissione di gara, procederà, in seduta riservata, alla valutazione delle offerte tecniche presentate dai concorrenti non esclusi secondo gli elementi indicati all'art. 4 del presente disciplinare ed i criteri motivazionali specificati al medesimo articolo, utilizzando il metodo aggregativo-compensatore di cui alla seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a)

n = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

V(a)_i = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno

Σ_n = sommatoria

Effettuate le valutazioni di tutte le offerte tecnico-finanziarie e temporali e attribuiti i punteggi complessivi, omogeneizzando le valutazioni dei parametri qualitativi come descritto sub art. 4, la commissione giudicatrice procederà, in seduta pubblica, alla lettura dei punteggi come sopra individuati e all'apertura delle buste "**C - offerta economica**".

Dopo l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, l'Ente concedente verificherà se sussistano offerte imputabili ad un unico centro decisionale sulla base di univoci elementi e procederà alle relative esclusioni qualora tale verifica abbia esito positivo.

Fatte salve la verifica e le eventuali esclusioni relative alle imprese in situazione di controllo, alle offerte sarà attribuito il punteggio relativo al criterio quantitativo di cui all'art. 4 del presente disciplinare. Sarà, quindi, assegnato il punteggio complessivo ad ogni offerta e formata la graduatoria degli offerenti.

La concessione sarà affidata 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.

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

All'esito della procedura di individuazione del concessionario provvisorio, gli uffici dell'Ente concedente avvieranno le verifiche circa il possesso dei requisiti dichiarati in fase di gara dall'aggiudicatario, ivi compresa l'acquisizione della certificazione di regolarità contributiva (D.U.R.C.) del concessionario.

Qualora le verifiche di cui trattasi non diano esito positivo, l'Ente concedente procederà all'esclusione dalla procedura del concessionario, all'escussione della garanzia presentata a corredo dell'offerta e, se del caso, all'applicazione delle norme vigenti in materia di dichiarazioni non veritiere; provvederà ad individuare il nuovo aggiudicatario, oppure a dichiarare deserta la gara nell'ipotesi in cui non vi siano altre offerte valide.

L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata ai partecipanti mediante PEC o fax e l'esito della gara sarà pubblicato sul sito internet dell'Ente concedente.

Art. 7 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le offerte avranno validità per 180 giorni dalla scadenza del termine per la loro presentazione.

Si procederà all'aggiudicazione anche quando sia pervenuta una sola offerta purché risultata conveniente o idonea in relazione all'oggetto della concessione. In caso di offerte con uguale punteggio totale, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta che abbia ottenuto il maggior punteggio relativo all'Offerta tecnico-finanziaria e temporale. Qualora anche i punteggi attribuiti all'Offerta tecnico-finanziaria e temporale fossero uguali, si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

L'Amm.ne dichiara fin d'ora che per le fattispecie non previste nello schema di concessione potrà avvalersi della possibilità che, in caso di decadenza, revoca o rinuncia della concessione o di fallimento, liquidazione coatta o concordato preventivo del concessionario, si potranno interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di sottoscrivere una nuova concessione per il prosieguo della gestione della struttura. Si procede 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.

Il soggetto aggiudicatario è, altresì, obbligato la cauzione definitiva, con le modalità previste dallo schema di concessione.

Si rende noto che, ai fini della definizione della concessione, l'Ente concedente procederà ad acquisire l'**informazione antimafia** di cui all'art. 91 del D.lgs 159/2011 e s.m.i, pertanto l'aggiudicatario è obbligato a fornire i dati dei soggetti sui quali dovrà essere operata la verifica ai sensi del citato decreto legislativo, qualora non ricompresi nelle dichiarazioni obbligatorie ai fini dell'ammissione a gara.

Si richiama l'attenzione sul fatto che, oltre alle cause di decadenza previste dalla normativa vigente e dallo schema di concessione facente parte degli atti della presente gara, la concessione stessa decadrà per violazione, da parte dei collaboratori a qualsiasi titolo dell'impresa concessionaria, 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 Rosignano Marittimo, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 7 del 14.01.2014, che, in copia, sono consegnati al momento del rilascio dell'atto.

Tutte le spese relative alla definizione della concessione sono a carico del concessionario. L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla data che sarà fissata da quest'Amministrazione per il rilascio della concessione; in mancanza di presentazione nei termini stabiliti, si procederà all'incameramento della cauzione provvisoria. In tal caso, fatto salvo il diritto dell'Ente concedente di richiedere il risarcimento per qualsiasi maggiore spesa o per danni subiti, è in facoltà dell'Amministrazione medesima aggiudicare la concessione 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 indicata, utilizza i seguenti mezzi: posta, fax, posta elettronica (anche certificata) e pubblicazioni sul proprio sito internet: www.comune.rosignano.livorno.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 la D.ssa Simona Repole, Responsabile dell'U.O. Patrimonio del Comune di Rosignano Marittimo – Tel. 0586-724273 s.repole@comune.rosignano.livorno.it.

Per informazioni inerenti la gara in oggetto rivolgersi all'U.O. Patrimonio:

- per aspetti amministrativi: Elisa Carmignani 0586/724492
e.carmignani@comune.rosignano.livorno.it

- per aspetti tecnici: Geom. Alessio Cinci 0586-724436
a.cinci@comune.rosignano.livorno.it

Le risposte ai quesiti più frequenti e di interesse generale saranno pubblicate, in forma anonima, sul sito internet del Comune, tra la documentazione di gara.

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs n. 196/2003, si informa che:

- i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini dello stesso procedimento, il trattamento dei dati conferiti dai partecipanti alla gara ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti rispetto all'affidamento del servizio di cui trattasi;
- il conferimento dei dati richiesti ha natura facoltativa, tuttavia, un eventuale rifiuto a rendere le dichiarazioni previste comporterà l'esclusione dalla procedura di gara per impossibilità di prosecuzione.

I dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:

- al personale dipendente dell'Ente responsabile in tutto od in parte del procedimento e comunque coinvolto per ragioni di servizio;
- agli eventuali soggetti esterni all'Ente comunque coinvolti nel procedimento;
- alla commissione di gara;
- ai concorrenti in gara;
- ai competenti Uffici pubblici in esecuzione delle vigenti disposizioni di legge;
- agli altri soggetti aventi titolo ai sensi della Legge n. 241/90;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Amministrazione aggiudicatrice;

I diritti esercitabili sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. n. 196/2003.

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.

Il Dirigente del Settore
Programmazione e Sviluppo del Territorio
(Ing. Andrea Immorali)

Allegati:

- allegato 1: domanda di partecipazione
- allegato 2: modello per dichiarazione requisiti generali
- allegato 3: modello per dichiarazione requisiti speciali