

**PROCEDURA DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA, CON IL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL BENE IMMOBILE "LIMONAIA" POSTO ALL'INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "CASTELLO PASQUINI"**



## **ART 1 OGGETTO DELLA CONCESSIONE E IMPORTO**

### **Oggetto della concessione**

La procedura di cui al presente disciplinare di gara riguarda la concessione di valorizzazione ai sensi dell'articolo 3 bis del DL 351/2001 convertito nella Legge n. 410/2001 dell'immobile denominato Limonaia, ubicato all'interno del complesso immobiliare del Castello Pasquini, situato nella frazione di Castiglioncello, del Comune di Rosignano Marittimo.

Il bene è catastalmente individuato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Livorno nel Catasto fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo, al foglio 63 particella 2809 sub.1 e particella 3075 sub. 1.

Il complesso del Castello Pasquini è stato riconosciuto di interesse culturale con atto protocollo n. 3370/D169 del 01/06/1988,

L'Amministrazione, con l'affidamento di che trattasi, intende realizzare gli obiettivi illustrati nelle linee guida per la valorizzazione, approvate con Deliberazione G.C. n. 201 del 24/08/2021 cui si rimanda, ed in particolare intende eseguire interventi di riqualificazione e manutenzione ordinaria e straordinaria, unitamente allo svolgimento di attività gestionali che favoriscano la crescita culturale, commerciale e turistica del luogo, durante tutto l'anno.

### **Importo totale della concessione**

Il canone - a offerta libera - deve essere proposto dal concorrente per l'intera durata proposta della concessione, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione.

## **ART 2 DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione, che deve essere proposta dal concorrente e rappresenta uno dei parametri di aggiudicazione, non potrà essere superiore a 25 (venticinque) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione della stessa, fatte salve le ipotesi di anticipata cessazione previste dalla concessione e dalla normativa vigente.

## **ART 3 VALORE DELLA CONCESSIONE**

Trattandosi di gestione di un complesso immobiliare con oneri a carico del concessionario, senza alcun corrispettivo economico da parte del Comune, il solo compenso dovuto al concessionario è rappresentato dai proventi derivanti dalla gestione del complesso, per la durata della concessione. Ai fini fiscali il valore della concessione sarà pari alla somma degli importi dei canoni offerti in sede di gara, rapportati all'intera durata della concessione, e degli eventuali investimenti proposti.

## **ART 4 SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA**

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura gli operatori economici, anche stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi, singoli (imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni e fondazioni), consorzi, raggruppamenti temporanei – costituiti o costituendi – in possesso dei requisiti e con le modalità di cui a seguire.

Ai soggetti costituiti in forma di raggruppamento si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all' articolo 47 e 48 del D.Lgs n. 50/2016.

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

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.

## **ART 5 REQUISITI GENERALI E SPECIALI**

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

### **a) Requisiti di ordine generale:**

1. inesistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 (Codice) e ss.mm.ii e di ulteriori divieti a contrarre con la pubblica amministrazione.
2. assenza delle situazioni ostative all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art.11 della L.R.T. n. 62/2018 da parte del legale rappresentante, dell'eventuale altra persona preposta all'attività commerciale e di tutti i soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. 159/11.

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

La mancata accettazione delle clausole contenute nel codice etico delle imprese concorrenti ed aggiudicatrici di contratti pubblici del Comune di Rosignano Marittimo, approvato con deliberazione C.C. n. 59 del 9.4.2014, costituisce causa di esclusione dalla gara, ai sensi dell'art. 1, comma 17 della l. 190/2012.

### **b) Requisiti di idoneità professionale:**

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

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

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

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

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

### **c) Requisiti di capacità economica e finanziaria**

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

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

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

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

#### **d) Requisiti di capacità tecnica e professionale**

1. aver gestito, in forma imprenditoriale, negli ultimi 5 anni, per un periodo non inferiore a 3 anni complessivi, strutture destinate alla somministrazione di alimenti e bevande.

**I Raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari** (anche di operatori economici stabiliti in altri Stati membri) o **GEIE** dovranno risultare 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 tecnica e professionale di cui alla precedente lettera d) deve essere posseduto da un soggetto del raggruppamento.

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

I consorzi sono tenuti a dichiarare in modo chiaro e univoco a pena di esclusione dalla gara, in esito negativo della procedura di regolarizzazione ex art. 83, comma 9 del d.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii, a quale tipologia appartengono tra quelle previste alle lettere b) e c) dell'art. 45 D.Lgs. n. 50/2016.

Alle condizioni previste dall'art. 48, comma 8, d.L.g.s. 50/2016 e ss.mm.ii, è consentita la presentazione di offerte da parte dei soggetti di cui all'art. 45 lett. d) (R.T.I.) ed e) (consorzi ordinari) anche se non ancora costituiti. In questo caso, a pena di esclusione dalla gara all'esito negativo della procedura di regolarizzazione ex art. 83, comma 9, del d.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i RTI o i consorzi ordinari di concorrenti e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare nella medesima dichiarazione, qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

Ai sensi dell'art. 48 comma 4 del d.lgs 50/2016 e ss.mm.ii, i R.T.I. ed i consorzi ordinari (artt. 45 lettere d) ed e)) sono tenuti a dichiarare espressamente, a pena di esclusione dalla gara, all'esito negativo della procedura di regolarizzazione ex art. 83, comma 9, del d.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii, le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti o consorziati.

Per i R.T.I. e per i consorzi ordinari di cui all'art. 45 lett. d) ed e), tutte le dichiarazioni richieste per la presente gara dovranno essere prodotte da ciascuna delle imprese che costituiranno (o che già costituiscono) i R.T.I. o i consorzi.

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 48, comma 7 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii è vietata la partecipazione alla medesima gara dei Consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e lett. c) e delle imprese ad essi consorziate per le quali il consorzio stesso ha dichiarato di concorrere

#### **ART 6 AVVALIMENTO**

L'operatore economico può soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico, professionale, mediante ricorso all'istituto dell'avvalimento di cui all'articolo 89 del d.lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii, con espressa esclusione dei requisiti di cui all'articolo 80 del medesimo codice.

#### **ART 7 SOPRALLUOGO**

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

Ai fini dell'effettuazione del sopralluogo gli interessati dovranno trasmettere al Comune, a mezzo posta elettronica, una richiesta (consigliabile un preavviso di almeno 3 giorni) nella quale dovranno essere specificati: la denominazione dell'operatore economico ed i nominativi dei soggetti che parteciperanno alla visita (massimo quattro tra: rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico o da altro soggetto munito di opportuna delega. Di tali soggetti dovranno essere indicati i rispettivi dati anagrafici e telefonici).

Il sopralluogo può essere effettuato dai soggetti indicati e comunicati, che siano in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante.



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

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

Di seguito la tempistica da rispettare:

Ultimo giorno utile per prenotare sopralluogo	<b>16 novembre 2021</b>
Ultimo giorno utile per effettuare sopralluogo	<b>19 novembre 2021</b>

I sopralluoghi saranno effettuati in orario d'ufficio.

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

Elisa Carmignani tel. 0586-724492 e-mail: [e.carmignani@comune.rosignano.livorno.it](mailto:e.carmignani@comune.rosignano.livorno.it)

d.ssa Benedetta Fornai tel. 0586-724240 e-mail: [b.fornai@comune.rosignano.livorno.it](mailto:b.fornai@comune.rosignano.livorno.it)

geom. Alessio Cinci tel. 0586-724436 e-mail: [a.cinci@comune.rosignano.livorno.it](mailto:a.cinci@comune.rosignano.livorno.it)

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

**In caso di raggruppamento temporaneo o di consorzio ordinario già costituiti o GEIE**

il sopralluogo può essere effettuato, indistintamente, da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega del mandatario/capofila.

**In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti**, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega di tutti detti operatori.

In alternativa l'operatore raggruppando/aggregando/consorziando può effettuare il sopralluogo singolarmente.

In caso di consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro e di consorzio stabile il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita dal consorzio oppure dall'operatore economico consorziato indicato come esecutore.

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

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

#### **ART 8 MODALITÀ DI PREDISPOSIZIONE DELLE OFFERTE**

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

- **Busta n. 1** – Documentazione Amministrativa
- **Busta n. 2** – Offerta tecnica
- **Busta n. 3** – Offerta economica - temporale

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

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

È fatta salva la possibilità di ritirare l'offerta già presentata e proporla un'altra in sua sostituzione, sempre entro il termine perentorio sopra indicato.

**È ammessa offerta successiva, purché entro il termine di scadenza sopra indicato, a sostituzione della precedente. Prima della scadenza del termine perentorio per la presentazione delle offerte, il concorrente può sottoporre una nuova offerta che all'atto dell'invio invaliderà quella precedentemente inviata. A tal proposito si precisa che qualora, alla scadenza del termine per la presentazione, risultino presenti più offerte dello stesso operatore economico, salvo diversa indicazione dell'operatore stesso, verrà ritenuta valida l'offerta collocata temporalmente come ultima.**

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

Tutta la documentazione inserita all'interno delle buste di cui al presente articolo dovrà essere prodotta in lingua italiana.

#### **ART 9 MODALITÀ, TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA**

I plichi (formato max A3) contenenti l'offerta e la documentazione, **a pena di esclusione dalla gara, indipendentemente dal mezzo di inoltro**, devono pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, **entro e non oltre il giorno 26 novembre 2021, ore 13:00** 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.

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

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

Sul plico dovrà, inoltre, chiaramente apporsi la seguente scritta **"GARA "LIMONAIA" – NON APRIRE"**.

Il plico dovrà essere indirizzato al Comune di Rosignano Marittimo - Via dei Lavoratori, 21 – 57016 Rosignano Marittimo (LI).

La presentazione delle offerte entro il termine perentorio di cui sopra 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.

Non saranno ammessi coloro che invieranno la documentazione separatamente dal plico contenente la domanda di partecipazione.

Le modalità ed il termine sopra indicati hanno carattere tassativo e, pertanto, oltre tale termine:

- i plichi pervenuti non verranno presi in considerazione, anche se spediti per posta raccomandata o altro anteriormente alla scadenza, non valendo la data di spedizione;
- non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente, fatto salvo quanto previsto al punto 8.

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

Non si darà corso al plico sul quale non sia apposta l'indicazione relativa all'oggetto della gara, al nominativo del soggetto partecipante oppure non sia apposto l'esatto indirizzo di recapito o, ancora, pervenga in condizioni tali da far ritenere violato il principio di segretezza delle offerte. Non

sono ammesse offerte condizionate o con riserva, quelle espresse in modo indeterminato e quelle per persone da nominare.

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

Le dichiarazioni sul possesso dei requisiti generali e speciali, di motivata sussistenza di segreti tecnici e commerciali nell'offerta tecnica potranno essere redatte sui modelli predisposti e messi a disposizione all'interno della procedura *de qua* all'indirizzo internet <http://www.comune.rosignano.livorno.it/site5/pages/home.php?idpadre=5004>.

L'offerta economica, dovrà essere formulata mediante compilazione o seguendo il modello predisposto e messo a disposizione all'interno della procedura *de qua* all'indirizzo internet <http://www.comune.rosignano.livorno.it/site5/pages/home.php?idpadre=5004>.

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

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

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

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

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

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

#### **ART 10 SOCCORSO ISTRUTTORIO**

Ad eccezione della mancata effettuazione del sopralluogo, le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e della dichiarazione del possesso dei requisiti con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica-temporale e all'offerta tecnica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio disciplinato all'articolo 83 comma 9 del d.lgs n. 50/2016 e s.m.i

Ai fini della sanatoria la stazione appaltante assegna al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Al di fuori delle ipotesi di cui all'articolo 83, comma 9, del Codice è facoltà della stazione appaltante invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

#### **ART 11 CONTENUTO DELLA BUSTA N. 1 "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**

La busta n. 1 "Documentazione Amministrativa" contiene la documentazione di cui ai punti seguenti.

Ad eccezione dell'attestazione di avvenuto sopralluogo, la mancanza di anche uno soltanto degli elementi sotto elencati costituisce causa di esclusione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 10.

Le dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. 445/2000 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.

### ➤ **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

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

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

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

Alla domanda deve essere allegata, **a pena di esclusione dalla gara**, fatto salvo quanto previsto all'art. 10 del presente disciplinare, copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità di ogni sottoscrittore.

### ➤ **DICHIARAZIONE REQUISITI DI ORDINE GENERALE E DI ORDINE SPECIALE**

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

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

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

Le dichiarazioni sostitutive devono essere rimesse da tutti gli eventuali ulteriori legali rappresentanti, direttori tecnici (ove presenti), soci in società di capitale con meno di quattro soci e cessati dalla carica, 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 nell'ultimo anno ovvero che sono cessati dalla relativa carica in detto periodo.

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

### ➤ **CAUZIONE A GARANZIA DELL'OFFERTA:**

Il concorrente dovrà allegare una cauzione di €. 2.000,00 a garanzia dell'offerta presentata, secondo una delle seguenti modalità:

- a) Assegno Circolare non trasferibile intestato a Comune di Rosignano Marittimo - Servizio Tesoreria,
- b) Attestazione di versamento tramite bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale, Cassa di Risparmio di Volterra - Agenzia di Rosignano – codice IBAN IT79F 06370 25100 0000 1000 2140;
- c) FIDEJUSSIONE bancaria o assicurativa; a tal proposito si considerano applicabili le disposizioni di cui all'art 93 D.Lgs. 18/04/2016, n. 50. In particolare:
  - dovrà avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
  - dovrà prevedere un importo garantito non inferiore a quello richiesto;
  - impegno a rilasciare la garanzia fidejussoria definitiva;
  - dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente concedente.

In caso di raggruppamento:

- **già costituito:** la garanzia è presentata, su mandato irrevocabile, dall'impresa mandataria o capogruppo in nome e per conto di tutti i concorrenti con responsabilità solidale nel caso di raggruppamento temporaneo di tipo orizzontale, e con responsabilità "pro-quota" nel caso di raggruppamento temporaneo di tipo verticale;

- **non ancora costituito:** la garanzia può essere presentata e firmata dal solo operatore mandatario purché, a pena di esclusione, nella stessa siano chiaramente indicati tutti i soggetti per i quali viene garantito l'eventuale inadempimento.

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

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

### ➤ **DICHIARAZIONI INTEGRATIVE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO**

#### **Documentazione a corredo**

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

- **documento attestante la solvibilità e solidità**, costituita da almeno una referenza bancaria o da altra documentazione secondo quanto riportato all'art. 5 del presente disciplinare;
- (eventuale) **atto di designazione del preposto** alla gestione dell'attività di somministrazione, secondo quanto riportato nel relativo modello (**allegato n. 4**), nonché copia del documento di identità del soggetto designato;
- attestazione avvenuto sopralluogo;
- altra documentazione richiesta in relazione alla forma di partecipazione:

<b>raggruppamenti temporanei già costituiti</b>	copia autentica del mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata
<b>consorzi ordinari o GEIE già costituiti</b>	atto costitutivo e statuto del consorzio o GEIE, in copia autentica, con indicazione del soggetto designato quale capofila
<b>aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete: se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza e soggettività giuridica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- copia autentica o copia conforme del contratto di rete, redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero per atto firmato digitalmente a norma dell'art. 25 del d.lgs. 82/2005, con indicazione dell'organo comune che agisce in rappresentanza della rete;</li> <li>- dichiarazione, sottoscritta dal legale rappresentante dell'organo comune, che indichi per quali imprese la rete concorre;</li> <li>- dichiarazione che indichi le prestazioni o loro percentuale che saranno eseguite dai singoli operatori economici aggregati in rete</li> </ul>
<b>aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete: se la rete è dotata di un organo comune con potere di rappresentanza ma è priva di soggettività giuridica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- copia autentica del contratto di rete, redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero per atto firmato digitalmente a norma dell'art. 25 del d.lgs. 82/2005, recante il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla impresa mandataria; qualora il contratto di rete sia stato redatto con mera firma digitale non autenticata ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 82/2005, il mandato nel contratto di rete non può ritenersi sufficiente e sarà obbligatorio conferire un nuovo mandato nella forma della scrittura privata autenticata, anche ai sensi dell'art. 25 del d.lgs. 82/2005</li> <li>- dichiarazione che indichi le prestazioni o loro percentuale che saranno eseguite dai singoli operatori economici aggregati in rete</li> </ul>
<b>aggregazioni di imprese aderenti al contratto di rete: se la rete è dotata di un organo comune privo del potere di rappresentanza o se la rete è sprovvista di organo comune, ovvero, se l'organo comune è privo dei requisiti di qualificazione richiesti, partecipa nelle forme del RTI costituito o costituendo:</b>	<p><b>in caso di RTI costituito:</b> copia autentica del contratto di rete, redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata ovvero per atto firmato digitalmente a norma dell'art. 25 del d.lgs. 82/2005 con allegato il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria, recante l'indicazione del soggetto designato quale mandatario e delle prestazioni o loro percentuale, che saranno eseguite dai singoli operatori economici aggregati in rete; qualora il contratto di rete sia stato redatto con mera firma digitale non autenticata ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 82/2005, il mandato deve avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, anche ai sensi dell'art. 25 del D.lgs. 82/2005</p> <p><b>in caso di RTI costituendo:</b> copia autentica del contratto di rete, redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero per atto firmato digitalmente a norma dell'art. 25 del</p>

d.lgs. 82/2005, con allegate le dichiarazioni, rese da ciascun concorrente aderente al contratto di rete, attestanti:

1. a quale concorrente, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo;

2. l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente in materia di raggruppamenti temporanei;

3. le prestazioni o loro percentuale, che saranno eseguite dai singoli operatori economici aggregati in rete.

Il mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza potrà essere conferito alla mandataria con scrittura privata.

Qualora il contratto di rete sia stato redatto con mera firma digitale non autenticata ai sensi dell'art. 24 del d.lgs. 82/2005, il mandato dovrà avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, anche ai sensi dell'art. 25 del d.lgs. 82/2005.

## ART. 12 CONTENUTO DELLA BUSTA N. 2 "OFFERTA TECNICA"

L'offerta tecnica dovrà descrivere nel dettaglio gli interventi di riqualificazione che si intendono realizzare, i servizi offerti e la modalità di attuazione degli stessi, in linea con le indicazioni di cui alle linee guida per la valorizzazione, in modo da consentire alla Commissione di poter valutare l'offerta secondo i criteri definiti nel successivo punto 15. A tal fine, la busta dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

- **1. Progetto tecnico di massima** redatto e sottoscritto, a pena di esclusione, da professionista abilitato composto da:
  - I. Relazione tecnica comprendente una descrizione 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, sistemazioni esterne, interventi sugli impianti, eventuali elaborati grafici (planimetrie, foto inserimento e/o rendering del complesso)
  - II. Computo metrico estimativo dettagliato dei lavori e quadro economico complessivo con indicazione anche delle spese tecniche
  - III. Programmazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessari durante l'uso della struttura, con indicazione della stima dei relativi costi
  - IV. Cronoprogramma degli investimenti proposti

La proposta dovrà comunque contenere tutti gli elementi utili a valutare i criteri di cui all'art. 15.

La relazione dovrà essere di massimo n. 20 pagine fronte/retro formato A4, interlinea 1,5, font Times New Roman, carattere 12 e redatta seguendo la numerazione e la descrizione dei successivi **Elementi di valutazione**.

*I numero di pagine e righe prescritte costituisce una mera linea guida al fine di agevolare i lavori della Commissione nella valutazione dei singoli criteri e sub criteri; il mancato rispetto non costituisce motivo di esclusione: è comunque riservata alla Commissione la facoltà, in sede di esame delle offerte, di decidere se valutare o non eventuali pagine eccedenti nel rispetto dei principi di buon andamento dell'azione amministrativa ex art. 97 Cost. e di non aggravamento del procedimento ex art. 1 della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.*

- **2. Piano di gestione delle attività economiche e dei servizi**, che l'offerente intenderà porre in essere, con la descrizione delle attività proposte, delle iniziative che intende promuovere, l'indicazione dei periodi e degli orari di apertura e utilizzo, privo di qualsiasi indicazione (diretta o indiretta) di carattere economico.

- **3. (eventuale) Dichiarazione** circa i segreti informazioni che costituiscono segreti tecnici e commerciali (**allegato 3**)

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

I contenuti dell'offerta tecnica sono contrattualmente impegnativi e vincolanti per il concorrente nell'eventualità di aggiudicazione a suo favore. Le eventuali migliorie devono essere comprese nell'offerta economica – temporale proposta.

L'offerta tecnica deve rispettare le caratteristiche minime stabilite nelle linee guida per la valorizzazione – “Indicazioni per il piano di valorizzazione ed utilizzazione”, **pena l'esclusione** dalla procedura di gara.

Si precisa che l'esclusione è determinata solo dal mancato rispetto delle caratteristiche minime di progetto riferito all'intera offerta.

L'offerta tecnica deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore.

**Nel caso di concorrenti associati, l'offerta dovrà essere sottoscritta con le modalità indicate per la sottoscrizione della domanda di partecipazione.**

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

A corredo dell'offerta tecnica, il concorrente può allegare una dichiarazione motivata e comprovata circa le informazioni che costituiscono segreti tecnici e commerciali (**allegato 3**).

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

#### **ART 13 CONTENUTO DELLA BUSTA n. 3 – “OFFERTA ECONOMICA E TEMPORALE”**

Nella busta “3 - Offerta economica e temporale” deve essere contenuta, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- **“Offerta economica e temporale”**, redatta in bollo da € 16,00 ogni quattro facciate scritte e comunque ogni 100 righe, utilizzando o seguendo il relativo modello allegato sottoscritto dal legale rappresentante o da suo procuratore, compilato in ogni sua parte, e contenente:
  1. l'indicazione in Euro, 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.
  2. La **durata** proposta per la concessione da esprimere in anni, in cifre e in lettere, che a pena di esclusione, dovrà essere al massimo di 25 anni.

Il mancato assolvimento dell'imposta di bollo non comporterà esclusione né sarà oggetto di soccorso istruttorio ma seguirà il percorso di regolarizzazione previsto dalla normativa fiscale.

L'offerta economica, **a pena di esclusione**, è sottoscritta con le modalità indicate per la sottoscrizione della domanda di partecipazione.

In caso di discordanza tra le indicazioni in cifre e in lettere, si riterrà valido il dato espresso in lettere.



- **Piano Economico-Finanziario (PEF)**, debitamente sottoscritto, che evidenzia, per l'intero periodo di durata della concessione tutti i costi e i ricavi connessi alla gestione dell'immobile, nonché gli investimenti previsti e i relativi tempi di ammortamento. Il PEF viene richiesto come elemento a supporto della dimostrazione della sostenibilità complessiva della proposta. Lo stesso non sarà, pertanto, oggetto di valutazione. Ai fini della sua redazione si fornisce l'**allegato 6**, non vincolante. È facoltà del concorrente predisporre un proprio eventuale modello, comunque, pertinente con la finalità di rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione. Il PEF dovrà esplicitare anche il canone annuo proposto.

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

L'offerta economica deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore.

**Nel caso di concorrenti associati, l'offerta dovrà essere sottoscritta con le modalità indicate per la sottoscrizione della domanda di partecipazione.**

Il verificarsi di fatti non riconducibili al concessionario, anche a causa delle incertezze economiche dovute alle Emergenze Covid, che incidano sull'equilibrio economico-finanziario della gestione, possono comportare la revisione della concessione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio.

#### **ART 14 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

La concessione sarà aggiudicata al concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata previa valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica in base ai seguenti punteggi:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	<i>80 punti</i>
Offerta economica	<i>20 punti</i>
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>

La concessione sarà aggiudicata in favore del concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio sommando quello relativo all'offerta tecnica e quello dell'offerta economica/temporale.

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

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

#### **ART. 15 CRITERIO DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA**

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi. L'offerta tecnica dovrà descrivere nel dettaglio gli interventi/investimenti che si intendono realizzare, con relativo cronoprogramma di esecuzione, i servizi offerti e la modalità di attuazione degli stessi, in linea con le indicazioni di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 201 del 24/08/2021, in modo da consentire alla commissione di poter valutare l'offerta.

## ELEMENTI DI VALUTAZIONE

<b> Criterio n. 1: VALORE DEL PROGETTO TECNICO</b> <b> L'elemento sarà valutato sulla base dei seguenti sotto elementi:</b>	<b>Max 45</b>
<b>1.1 QUALITÀ ARCHITETTONICA</b> 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.	<b>30</b>
<b>1.2 CARATTERISTICHE TECNICO/FUNZIONALI DEI LAVORI</b> Sarà complessivamente valutata la qualità tecnico/funzionale con particolare attenzione agli spazi funzionali, al miglioramento dei servizi pubblici (wc, 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.	<b>10</b>
<b>1.3 CARATTERISTICHE DI SOSTENIBILITÀ</b> La valutazione riguarderà le scelte progettuali (edili, impiantistiche, ecc.) con riferimento all'ecocompatibilità, sostenibilità ed efficienza energetica del complesso.	<b>5</b>
<b> Criterio n. 2: QUALITÀ DEL PROGETTO DI GESTIONE</b> <b> Il parametro sarà valutato sulla base dei seguenti sotto elementi:</b>	<b>Max 35</b>
<b>2.1 MODALITÀ DI GESTIONE</b> 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, attività e iniziative che si intendono realizzare con riferimento alla loro qualità, integrazione delle diverse iniziative tra di loro, equilibrio tra funzioni economiche, culturali, turistico-ricreative e sociali; originalità delle soluzioni gestionali; iniziative che favoriscano la massima fruibilità della struttura e delle aree esterne; orari di apertura al pubblico che favoriscano la valorizzazione del complesso anche durante il periodo invernale; programma promozionale che si intende attuare per le suddette attività anche attraverso l'impiego di canali social e/o inserimento in eventuali campagne promozionali in ambito turistico a mezzo stampa o in rete; attivazione di iniziative di marketing territoriale; forme di collaborazione e metodologie che si intendono attivare per favorire una gestione integrata della struttura con gli eventi culturali e turistico-ricreativi del Comune e della Fondazione Armunia; collaborazioni/partnership con enti del terzo settore nell'ottica di una migliore valorizzazione del bene; proposte di attività, servizi e iniziative dirette alla promozione, sviluppo e valorizzazione del significato della cultura nella sua più ampia accezione, anche sociale; promozione dei prodotti locali (enogastronomia basata anche sull'utilizzo di prodotti a filiera corta/locale, valorizzazione dei prodotti dell'artigianato locale). Saranno valutate, inoltre, le ricadute occupazionali delle attività di gestione e la disponibilità di specifiche competenze e capacità manageriali inerenti l'organizzazione e la gestione di eventi culturali e di promozione turistica e ricreativa.	<b>30</b>
<b>2.2 CRITERI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE NELLA GESTIONE</b> Saranno valutati i criteri ambientali adottati per la gestione del complesso	<b>5</b>

immobiliare ulteriori e migliorativi rispetto a quelli previsti nello schema di concessione, coerenti con la proposta gestionale.	
---	--

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

	Giudizio sintetico	coefficiente
offerta giudicata di ottima qualità per assoluta completezza del progetto in relazione agli aspetti oggetto di valutazione e pieno soddisfacimento dell'elemento valutato	ottimo	1
offerta giudicata di notevole qualità per rilevante trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione e rilevante soddisfacimento dell'elemento valutato	distinto	0,70
offerta giudicata di buona qualità per apprezzabile trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione ed apprezzabile soddisfacimento dell'elemento valutato	buono	0,50
offerta giudicata di sufficiente qualità per minima trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione e minimo soddisfacimento dell'elemento valutato	sufficiente	0,35
offerta inadeguata per assenza di trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione e minimo soddisfacimento dell'elemento valutato	Non giudicabile/ Inadeguato	0

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

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

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

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

Qualora, nella valutazione delle offerte, emergesse un utilizzo del medesimo elemento di offerta inserito in più parametri di valutazione, la Commissione di gara lo valuterà comunque una sola volta, scegliendo a suo insindacabile giudizio il parametro a cui attribuirlo, secondo un criterio di maggiore congruità.

**ART 16 METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA - TEMPORALE**

Il punteggio attribuibile all'offerta economica - temporale (max 20 punti) sarà determinato come segue:

**Canone (max 15 punti):**

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

dove

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

$P_{max}$  = punteggio massimo attribuibile al criterio

$C_a$  = canone annuo offerto dal concorrente a

$C_{max}$  = canone annuo massimo offerto

### **Durata (max 5 punti):**

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

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

$D(a)$  = Durata offerta dal concorrente a

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

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

## **ART 17 METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI**

### **Attribuzione del punteggio finale:**

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

## **ART 18 SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI GARA**

### **➤ APERTURA DELLA BUSTA N. 1 “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” – VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

La prima seduta pubblica avrà luogo il giorno **30 novembre 2021** alle **ore 9:00** presso gli uffici del Settore Servizi alla Persona e all'Impresa e vi potranno partecipare i legali rappresentanti delle associazioni/enti oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

Tale seduta pubblica, se necessario, sarà aggiornata ad altra ora o a giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che saranno comunicati ai concorrenti tramite comunicato pubblicato sul dettaglio gara all'indirizzo <http://www.comune.rosignano.livorno.it> e/o p.e.c., almeno due giorni prima della data fissata.

Parimenti le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti con le medesime modalità almeno due giorni prima della data fissata.

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

Il seggio di gara appositamente costituito, con il coinvolgimento del Responsabile del Procedimento qualora non componente del seggio stesso, procederà, nella prima seduta pubblica, all'apertura dei plichi e al controllo della completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente il seggio di gara, con il coinvolgimento del Responsabile del Procedimento qualora non componente del seggio stesso procederà a:

1. verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente disciplinare, ed in particolare:

a) verificare la correttezza formale delle offerte e della documentazione;

b) verificare che i raggruppamenti non abbiano presentato offerta in qualsiasi altra forma ed in caso positivo ad escludere dalla gara entrambe le associazioni/enti terzo settore;

c) attivare la procedura di soccorso istruttorio ove possibile;



2. redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;
  3. proporre l'adozione del provvedimento che determina le esclusioni e le ammissioni dalla procedura di gara, provvedendo altresì alla sua pubblicazione e comunicazione ai concorrenti.
- L'Ente concedente si riserva di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

### ➤ **NOMINA DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE**

La commissione giudicatrice è nominata con apposito atto dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a n. 3 membri.  
L'Ente concedente pubblica all'indirizzo <http://www.comune.rosignano.livorno.it> nella sezione dedicata alla procedura di gara di che trattasi la composizione della commissione giudicatrice.

**Qualora siano vigenti misure contenitive del contagio da Covid-19, al fine di garantire il principio di collegialità, i lavori della commissione saranno garantiti da remoto, anche mediante utilizzo di videoconferenze o sistemi analoghi di collegamento simultaneo.**

### ➤ **APERTURA DELLE BUSTE E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICO-TEMPORALI**

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, il seggio di gara procederà a consegnare gli atti alla commissione giudicatrice la quale si insedierà e procederà, in seduta pubblica, all'apertura delle offerte tecniche per verificare la completezza dei documenti presentati rispetto a quanto previsto dal presente disciplinare e dichiarare i soggetti ammessi e quelli esclusi in caso di carenza dei documenti.

Terminata la verifica di cui sopra, in una o più sedute riservate la commissione procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel presente disciplinare.

Successivamente, in seduta pubblica, la commissione darà lettura dei punteggi assegnati alle singole offerte tecniche valutate e darà atto delle eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

Nella medesima seduta, o in una seduta pubblica successiva, la commissione procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economico-temporale e quindi alla relativa valutazione, che potrà avvenire anche in successiva seduta riservata. Dopo l'apertura delle buste contenenti l'offerta economico-temporale, 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.

La commissione procederà dunque all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per l'offerta economico-temporale e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

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

All'esito delle operazioni di cui sopra, la commissione, in seduta pubblica, redige la graduatoria e procede all'aggiudicazione.

### **ART 19 AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE E SOTTOSCRIZIONE**

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'affidamento in concessione del bene in oggetto anche in presenza di una sola offerta purché risultata conveniente o idonea in relazione all'oggetto della concessione.

In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non adeguata dal punto di vista progettuale;
- la Commissione potrà altresì effettuare una valutazione dell'offerta economico-temporale, con particolare riferimento all'entità del canone annuo offerto in relazione alla durata e agli investimenti

proposti, nell'ottica di una verifica della convenienza per l'Ente concedente, decidendo eventualmente di non procedere all'aggiudicazione ai fini del rispetto dei principi di economicità e di proporzionalità di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i., trattandosi di un contratto attivo regolato dal predetto articolo di legge.

All'esito delle operazioni di cui sopra la commissione formulerà la proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta, chiudendo le operazioni di gara e trasmettendo al Responsabile del Procedimento tutti gli atti e documenti della gara ai fini dei successivi adempimenti.

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

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

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

## ART 20 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

### Finalità e base giuridica del trattamento

I dati personali forniti verranno trattati dal Comune di Rosignano Marittimo nell'ambito del procedimento di gara in oggetto. La base giuridica è costituita dall'art. 6 del Regolamento UE 679/2016, da quanto previsto dal Regolamento comunale di gestione degli immobili comunali, nonché dal D.Lgs. n. 50/2016 nelle parti applicabili.

I dati personali forniti saranno trattati da personale incaricato, opportunamente istruito e operante sotto l'autorità e la responsabilità del Titolare.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Rosignano Marittimo, con sede in via dei Lavoratori, 21 57016 Rosignano Marittimo (LI). Il Responsabile della protezione dei dati è contattabile all'indirizzo di posta elettronica [privacy@comune.rosignano.livorno.it](mailto:privacy@comune.rosignano.livorno.it).

## ART 21 CHIARIMENTI

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

per aspetti amministrativi:	<a href="mailto:b.fornai@comune.rosignano.livorno.it">b.fornai@comune.rosignano.livorno.it</a>
	<a href="mailto:e.carmignani@comune.rosignano.livorno.it">e.carmignani@comune.rosignano.livorno.it</a>
per aspetti tecnici:	<a href="mailto:a.cinci@comune.rosignano.livorno.it">a.cinci@comune.rosignano.livorno.it</a>

La tempistica è la seguente:

Termine ultimo Inoltro quesiti	<b>19 novembre 2021</b>
Termine ultimo risposte quesiti	<b>23 novembre 2021</b>

Le risposte ai suddetti quesiti verranno rese pubbliche, in forma anonima, sul proprio sito internet: [www.comune.rosignano.livorno.it](http://www.comune.rosignano.livorno.it) alla voce Bandi e avvisi vari – bandi e avvisi del Comune.

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

## ART 22 COMUNICAZIONI

I concorrenti sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, l'indirizzo PEC o l'indirizzo di posta elettronica da utilizzare ai fini delle comunicazioni nell'ambito della procedura.

Salvo quanto disposto al precedente articolo, tutte le comunicazioni tra Ente concedente e operatori economici si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese all'indirizzo PEC [comune.rosignanomarittimo@postacert.toscana.it](mailto:comune.rosignanomarittimo@postacert.toscana.it) e all'indirizzo indicato dai concorrenti nella documentazione di gara.

Ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.mm.ii Responsabile del procedimento è la dott.ssa Lara Silvestri – Responsabile UO Patrimonio

LA DIRIGENTE DEL SETTORE

D.ssa Simona Repole

**Apposta firma digitale ai sensi del d.lgs. 82/2015**