



## **Comune di Siddi**

### **DISCIPLINARE DI GARA**

#### **CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI BENI PUBBLICI AI FINI ECONOMICI**

Per la riqualificazione e gestione dell'ex Pastificio Puddu – Comparti A/B, al fine di realizzare, al suo interno, delle attività economiche.

#### **INDICE**

##### **INFORMAZIONI GENERALI**

Art. 1 – Amministrazione aggiudicatrice

Art. 2 – Oggetto della concessione

Art. 3 – Informazioni di carattere tecnico, giuridico, economico

Art. 4 – Durata della concessione e decorrenza

Art. 5 – Valore della concessione

##### **PROCEDURA DI SCELTA DEL CONCESSIONARIO**

Art. 6 – Modalità di aggiudicazione

Art. 7 - Soggetti ammessi

Art. 8 - Capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa.

Art. 9 - Modalità di partecipazione – Fase preliminare

Art. 10 - Ammissione alla presentazione delle offerte

Art. 11 - Valutazione delle offerte e aggiudicazione.

##### **CHIARIMENTI – DATI PERSONALI**

Art. 12 - Responsabile del procedimento

Art.13 - Trattamento dei dati personali

## INFORMAZIONI GENERALI

### Art. 1 - Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Siddi – Area Tecnica

Indirizzo postale: Viale Europa n. 9 – 09020 Siddi (VS) – Italia

Indirizzo web istituzionale: <http://www.comunesiddi.gov.it>

Fax: +39 070939116

Pec: [protocollo.siddi@servizipostacert.it](mailto:protocollo.siddi@servizipostacert.it)

Responsabile del Procedimento: Geom. Corrado Masala

Per informazioni di carattere tecnico e amministrativo rivolgersi a: Geom. Corrado Masala - Tel. 070939800

Fax 070939116 - e-mail: [tecnico@comunesiddi.gov.it](mailto:tecnico@comunesiddi.gov.it)

### Art. 2 - Oggetto della concessione

La concessione ha ad oggetto l'affidamento, mediante procedura aperta, della riqualificazione e successiva gestione funzionale ed economica dell'ex Pastificio PUDDU al fine di insediare, al suo interno, attività produttive compatibili con la storia dell'edificio, le adiacenze, ed il contesto urbano più generale.

Gli interventi da realizzare saranno indicati dai progetti di valorizzazione che saranno presentati, da calarsi sulle esigenze del proponente, e tenendo conto dei limiti tecnici ed economici posti nella documentazione progettuale approvata con la Delibera della G.M. n. 77 del 27/09/2016.

**2.1) Tipo di concessione:** Concessione di valorizzazione, ex art. 3 bis (aggiunto dal comma 259 dell'art. 1 della L. 27 dicembre 2006 n. 296) del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410 (di seguito, per brevità, "art. 3 bis"). Oggetto della presente concessione è la valorizzazione dell'immobile, di cui in epigrafe, sito nel comune di Siddi, e l'utilizzazione del medesimo a fini economici in coerenza con il recupero in atto della restante parte del complesso in chiave culturale, turistico ricettiva, produttiva con particolare riguardo all'agroalimentare, nel rispetto degli oneri di cui al punto 3.3). Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 bis, sarà disciplinato dall'atto di concessione, in relazione ai contenuti del presente bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R n° 296/2005 e s.m.i., né quelle di cui al D.Lgs. 50/2016.

**2.2) Individuazione e descrizione del bene:** fabbricato, nel prosieguo denominato "IMMOBILE", appartenente al comune di Siddi, non ritenuto di interesse storico artistico e pertanto non assoggettato alla disciplina di tutela di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004, ubicato in Siddi ad angolo tra via Roma, via Napoli e via Milano, in proprietà al Comune di Siddi per effetto dell'atto pubblico a rogito del Segretario Comunale D.ssa Mariella Tuveri rep. 12/2009 del 06/08/2009, registrato a Sanluri in data 20/08/2009 al N.377 Serie 1. L'immobile è censito al Catasto Urbano al foglio 5, particella 597, subalterni 2, 3, 13 (parte). Sinteticamente, l'immobile è così articolato:

**BLOCCO A**, di forma approssimativamente rettangolare, al piano terra, che prospetta interamente sul piazzale interno, consistente in un ambiente principale, pilastrato, destinazione industriale, con annessi locali accessori di spogliatoi e bagni non finiti. La parte sovrastante è il blocco B del complesso da valorizzare.

Consistenza della parte edificata mq 1360.

Piazzale di pertinenza, da cui si accede da rampa in comune con altre parti del complesso, della superficie di circa 3300 mq, con piccolo annesso della superficie di 15 mq circa;

**BLOCCO B**, di forma approssimativamente rettangolare, sovrastante il BLOCCO A, al piano terra rispetto all'accesso dalla via Milano, ed al piano primo rispetto al piazzale dell'interno complesso.

Consistenza della parte edificata mq 1950.

Piccolo cortile di pertinenza, della superficie di mq 65.

Il presente bando per la concessione di valorizzazione prevede la possibilità di formulare offerta per singolo lotto, indicando chiaramente nella busta per quale lotto si intende partecipare, ovvero per la totalità del

complesso. Nel caso di offerta complessiva verrà attribuito uno specifico punteggio per la unitarietà dell'offerta.

**2.3) Canone della concessione: canone annuo** [primo aspetto quantitativo a base d'asta] è di **€ 46.200,00** (diconsi quarantaseimiladuecento/00), così ripartito (in base alle superfici ragguagliate e ai parametri di base del costo di realizzazione dell'opera):

BLOCCO A	21.300,00
BLOCCO B	24.900,00

Tale importo è riferito agli immobili completi e riportati ad uno stato di funzionalità ottimale. Gli importi investiti dagli offerenti per rinnovare l'immobile e garantirne uso e funzionalità potranno essere detratti dai canoni di locazione, secondo un piano finanziario che ne preveda la riduzione sino all'80% per un periodo non superiore ai 15 anni.

Si precisa che:

a) il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;

**2.4) Durata della concessione:** La durata **massima** della concessione [secondo aspetto quantitativo a base d'asta] è pari ad anni 30.

### **Art. 3 – Informazioni di carattere giuridico, tecnico, economico**

3.1) Documentazione: La documentazione (rilievo dello stato di fatto, in formato dwg., documentazione fotografica, documenti catastali e nota di trascrizione immobiliare quale titolo di proprietà, Bando) può essere reperita sul sito istituzionale [www.comunesiddi.gov.it](http://www.comunesiddi.gov.it). La documentazione è, altresì, in visione presso l'Ufficio Tecnico, in orario d'ufficio.

3.2) Sopralluogo: È obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l'IMMOBILE oggetto di concessione entro e non oltre giorni 15 dalla data di pubblicazione del bando pubblico. Detto sopralluogo, avverrà, previo accordo telefonico con il Responsabile del Procedimento, al numero 070 939800. Il predetto sopralluogo dovrà essere eseguito dal Legale Rappresentante, ovvero da incaricati muniti di apposita delega, del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura.

A seguito di sopralluogo, sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi che dovrà, a pena di esclusione, essere allegato alla documentazione da presentare in sede di gara.

3.3) Particolari oneri a carico del concessionario: Il Concessionario si impegna:

- ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di recupero/restauro/ristrutturazione finalizzati all'esercizio delle attività di gestione previste nel relativo Piano presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi, in conformità al Progetto tecnico presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- a che le imprese esecutrici degli interventi di cui al punto precedente siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia;
- ad esibire all'Ufficio Patrimonio la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi;
- ad esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile, per la durata della concessione, esclusivamente con le modalità di cui al Piano di gestione presentato in sede di offerta, quindi in conformità alla destinazione prospettata per l'Immobile, nel rispetto della natura e qualità del medesimo;
- a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al Piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre/post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque

- compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni di cui al Piano di gestione presentato in sede di offerta;
- a pagare il canone di concessione, di cui al punto 2.3, sulla base di quanto offerto in sede di gara, fatti salvi gli adeguamenti annuali;

#### **Art. 4 - Durata della concessione e decorrenza**

La concessione avrà durata massima di 30 anni decorrenti dalla data di effettivo avvio delle attività. Qualora l'attività produttiva non dovesse essere avviata entro il termine di due anni dalla stipula del contratto, il termine inizierà a decorrere da tale data, con conseguente inizio delle obbligazioni economiche legate alla locazione. Durante il regime transitorio è comunque dovuto il canone minimo nella misura del 5% del canone annuo a base d'asta. E' prerogativa dell'offerente indicare, quale componente dell'offerta economica, una durata inferiore.

Alla scadenza del termine fissato, tutte le opere realizzate dal concessionario, con i relativi impianti ed accessori, compresi gli arredi, verranno trasferite nella piena ed esclusiva proprietà del Comune di Siddi.

#### **Art. 5 - Valore della concessione**

L'importo complessivo della concessione è pari ad € 1.386.000,00 (euro un milione trecentottantaseimila/00), rappresentante il canone teorico ricavabile dall'immobile, nella sua attuale configurazione, perfettamente funzionante e agibile.

Le spese per renderlo tale saranno determinate dagli offerenti in base all'idea che intendono perseguire e quindi alle somme necessarie per raggiungere lo scopo. Tali somme saranno detratte dall'importo dei canoni dovuti, secondo una distribuzione che comunque non potrà eccedere i 15 anni, con riduzione massima dell'ottanta per cento.

Tale importo, analiticamente rappresentato nel piano economico dell'opera, comprende le relative spese tecniche, l'esecuzione dei lavori, la fornitura degli arredi e ogni altro onere necessario all'avvio dell'attività da insediare, compresi quelli per eventuali autorizzazioni amministrative e di qualunque altra natura.

### **PROCEDURA DI SELEZIONE DEL CONCESSIONARIO**

#### **Art. 6 - Modalità di aggiudicazione**

Tipo di procedura: Aperta – Bando pubblico, articolata in due fasi: la prima di verifica del possesso dei requisiti di ammissione in capo ai soggetti interessati (cosiddetta prequalifica); la seconda di valutazione delle offerte tecniche ed economiche presentate dai soggetti ammessi alla gara.

La gara viene indetta nella forma della procedura aperta con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa.

La verifica del possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico-organizzativo ed economico-finanziario avviene con le modalità descritte nel presente disciplinare.

#### **Art. 7 - Soggetti ammessi**

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti singoli (imprese individuali, società commerciali, società cooperative, nonché associazioni e fondazioni che svolgano, senza scopo di lucro, attività economiche), i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese - costituiti o costituendi - e i soggetti che abbiano stipulato il contratto di Gruppo Europeo di Interesse Economico (GEIE), in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 9) e dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi di cui all'art. 8), che dovranno essere attestati nei modi e termini ivi indicati. Ai GEIE si applicano tutte le disposizioni relative alle condizioni e modalità di partecipazione alla gara previste dal presente bando con riferimento ai RTI. Non è consentito ad un medesimo soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate. Per i concorrenti aventi sede in

un altro Stato della UE, l'esistenza dei requisiti richiesti ai concorrenti italiani sarà accertata in base alla documentazione prodotta secondo le normative vigenti nei rispettivi paesi. Al fine di una migliore ponderazione della forma con cui concorrere, si tenga presente che l'aggiudicatario avrà facoltà di costituire un'apposita Società finalizzata alla realizzazione degli Interventi ed alla gestione economica e funzionale dell'Immobile.

E' fatta salva la possibilità per il Concessionario di affidare a terzi aspetti parziali e specialistici delle Attività Economiche, nei limiti e con le modalità specificate nel Piano di gestione da presentare in sede di offerta tecnica, procedendo a detti affidamenti sempre e comunque con risorse e responsabilità giuridica ed economica – direttamente ed interamente a carico del Concessionario.

#### **Art. 8 - Capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa.**

La capacità economico-finanziaria del proponente dovrà essere documentata nel modo seguente:

- i. dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., dell'ammontare del patrimonio netto non inferiore ad un ventesimo dell'investimento proposto;
- ii. dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., di aver maturato, in forma singola o associata, una esperienza ultraquinquennale nel settore specifico dell'attività prescelta per l'uso dell'Immobile oggetto del bando, per un importo pari all'investimento proposto. L'esperienza è descritta con un elenco delle principali attività utilmente svolte dal concorrente, in forma singola o associata, in tale periodo. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica (max 1 cartella A4 per ciascuna esperienza) che fornisca le seguenti informazioni: sintetica descrizione dell'iniziativa – localizzazione – valore del fatturato medio annuo - dimensioni dell'attività gestita.
- iii. idonee referenze bancarie rilasciate da almeno un istituto di credito attestanti la solidità economica e finanziaria del soggetto interessato a partecipare alla selezione;
- iv. dichiarazione d'impegno ad avvalersi per la redazione del Progetto tecnico da presentare nella fase di cui al successivo punto IV.3) di un professionista ovvero di un gruppo di progettazione dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro effettivamente realizzati, ovvero di edilizia industriale/commerciale, su di immobili comparabili all'IMMOBILE oggetto del presente Bando. Il progettista dovrà dimostrare di disporre di idonea copertura assicurativa, adeguata all'importo delle opere da progettare.

In caso di RTI o di Consorzi ordinari di concorrenti:

- le referenze bancarie di cui al punto iii dovranno essere prodotte da ciascun componente;
- fermo restando che i requisiti di cui ai numeri i e ii dovranno essere interamente soddisfatti dal concorrente nel suo complesso, gli stessi dovranno essere posseduti nella misura minima del 60% in capo al soggetto capogruppo;
- la dichiarazione di cui al numero iv. dovrà essere sottoscritta dal soggetto capogruppo, in caso di RTI o Consorzio costituiti, ovvero da ciascun componente, in caso di RTI o Consorzio costituenti.

In caso di Consorzi costituiti a norma della L. n. 422/1909 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato n. 1577/1947 e s.m.i., Consorzi di cui alla L. n. 443/1985 e Consorzi stabili i requisiti di cui al punto IV.2d) dovranno essere posseduti e documentati dal Consorzio in quanto tale.

N.B: Le dichiarazioni di cui ai punti IV 2c), rese dal Legale Rappresentante ai sensi del D.P.R. n° 445/2000 e s.m.i., dovranno essere riportate nell'ambito di un unico documento cui allegare copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

#### **Art. 9 - Modalità di partecipazione – Fase preliminare**

La busta contenente la domanda di partecipazione, corredata della richiesta documentazione, come di seguito indicata, dovrà pervenire, a pena di esclusione, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, a mano, o a mezzo di servizio postale o corriere, al protocollo generale del Comune di Siddi, dove sarà rilasciata apposita ricevuta ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12,00 DEL GIORNO 03 NOVEMBRE 2016. La busta dovrà recare esternamente la dicitura "Gara per l'affidamento in concessione di valorizzazione dell'immobile ex Pastificio Puddu - Lotto " " (Lotti A/B qualora si intenda proporre offerta per l'intero complesso), in Siddi" nonché i dati identificativi del concorrente: denominazione o ragione sociale del concorrente singolo ovvero di ciascun

partecipante nell'ambito del concorrente in forma associata; indirizzo, numero di fax, indirizzo PEC al quale inviare le comunicazioni relative alla presente procedura del concorrente singolo ovvero del soggetto capogruppo del concorrente in forma associata. In caso di buste consegnate al protocollo successivamente dallo stesso concorrente, purché entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico pervenuto in ordine di tempo. Oltre il termine perentorio fissato per la presentazione delle domande di partecipazione alla gara non è valida alcuna altra domanda, anche se aggiuntiva o sostitutiva, né sarà consentita la presentazione in sede di verifica di altra domanda di partecipazione e/o documentazione.

La suddetta busta dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione, che dovrà essere redatta in lingua italiana:

1) Domanda di partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica sottoscritta dal Legale Rappresentante della Società, così come risulta dal Certificato camerale. In caso di RTI o Consorzi ordinari di concorrenti, il concorrente dovrà altresì indicare il soggetto capogruppo (denominato "mandatario" nel RTI) con cui la Stazione Appaltante si relazionerà nel corso dell'affidamento, il quale dovrà coincidere con il componente che possiede i requisiti di cui al punto IV 2d) in misura maggioritaria. Si precisa che il soggetto capogruppo dovrà partecipare in misura maggioritaria rispetto agli altri componenti all'interno della compagine risultata affidataria. I Consorzi partecipano necessariamente per tutti i propri consorziati ad eccezione dei Consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della L. n. 422/1909 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato n. 1577/1947 e s.m.i. e i Consorzi tra imprese artigiane di cui alla L. n. 443/1985 che dovranno indicare per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla presente gara, pena l'esclusione propria e del consorzio. Non è ammessa alcuna possibilità di modificazione della composizione dei RTI e dei Consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dalla domanda di partecipazione.

Detta domanda dovrà contenere la dichiarazione con la quale il Legale Rappresentante del concorrente o suo procuratore o mandatario attesti di essere consapevole e di accettare le seguenti condizioni:

- *che l'IMMOBILE sarà affidato in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;*
- *tutte le clausole del presente bando di gara, con particolare riguardo agli oneri a carico del Concessionario indicati al punto III.3);*
- *che l'attività di recupero/restauro/ristrutturazione dell'IMMOBILE, al fine di adibire il medesimo all'attività conforme a quella che sarà presentata nel Piano di gestione, è a carico ed esclusiva responsabilità del Concessionario;*
- *che la tipologia d'uso dell'IMMOBILE, da parte del Concessionario, dovrà essere compatibile con i vincoli, le prescrizioni e le procedure previste da tutti gli altri atti di pianificazione e programmazione del Comune medesimo;*
- *che l'aggiudicazione non equivale in alcun modo ad approvazione del progetto da parte del Comune di Siddi, né degli altri enti preposti a rilasciare, a qualsiasi titolo, gli atti di assenso necessari (licenze, autorizzazioni, nullaosta, permessi di costruire etc.).*

In ipotesi di RTI o Consorzi ordinari da costituirsi, la domanda dovrà essere sottoscritta dal Legale Rappresentante o da un procuratore speciale di ciascuno dei relativi partecipanti.

2) Dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., che attesti:

*i. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;*

*ii. che nei propri confronti non pende procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione previste dall'art. 3 della L. n. 1423/1956 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. n. 575/1965;*

*iii. che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o applicata una pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità Europea che incidano sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, della direttiva CE 2004/18;*

*iv. di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. n. 55/90;*

*v. di non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;*

- vi. di non aver commesso grave negligenza o malafede nei rapporti intercorsi con la Stazione Appaltante che bandisce la gara e di non aver commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale;
- vii. di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- viii. di non aver reso nell'anno antecedente la pubblicazione del bando false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;
- ix. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- x. di possedere la certificazione di cui all'art. 17 della L. n. 68/1999 ovvero di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie;
- xi. che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D.Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36 bis, comma 1, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n. 248;
- xii. di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- xiii. di non trovarsi in situazione di controllo e/o collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri partecipanti alla gara. A tal fine presenta l'elencazione completa dei soggetti (denominazione, ragione sociale e sede) rispetto ai quali, ai sensi del citato articolo, si trova in alcuna delle predette situazioni;
- xiv. di autorizzare, ai sensi e per effetti del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura di gara;

Le dichiarazioni di cui al precedente punto 2) numeri ii e iii dovranno essere rese, nella medesima forma, oltre che dal Legale Rappresentante, anche dai seguenti soggetti del concorrente singolo ovvero di ciascun partecipante nell'ambito del RTI o del Consorzio:

- titolare e direttore tecnico (se presente) se si tratta di impresa individuale;
- socio e direttore tecnico (se presente) se si tratta di società in nome collettivo, soci accomandatari e direttore tecnico (se presente) se si tratta di società in accomandita semplice;
- amministratori muniti di poteri di rappresentanza e direttore tecnico (se presente) se si tratta di altro tipo di società o consorzio.

In particolare, la dichiarazione di cui al numero iii dovrà essere resa anche dai predetti soggetti che siano cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara. Laddove questi ultimi siano irreperibili o deceduti, la suddetta dichiarazione potrà essere resa dal Legale Rappresentante, per quanto di propria conoscenza, con la specifica indicazione dei nominativi degli stessi. In caso di sussistenza delle suddette ipotesi di condanna il concorrente dovrà dimostrare, mediante produzione di idonea documentazione, di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata.

3) Certificato di iscrizione alla CCIAA ovvero, per le associazioni e le fondazioni, certificato REA, completi della dicitura antimafia - o iscrizione equipollente se soggetti non italiani - per i soggetti a ciò tenuti, di data non anteriore a sei mesi dal termine ultimo per la presentazione delle domande di partecipazione, ovvero copia dello stesso conforme all'originale, anche con le modalità di cui al combinato disposto degli artt. 19 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (dichiarazione di conformità all'originale inserita in calce alla copia e rilasciata dal Legale Rappresentante dell'impresa, con allegata fotocopia di valido documento di identità del sottoscrittore). Nel caso di concorrente in forma associata il suddetto certificato dovrà essere presentato da ciascuno dei relativi partecipanti. Nel caso la società non sia ancora formalmente costituita, dichiarazione di impegno a costituirla con indicazione del ruolo dell'offerente o degli offerenti in caso di raggruppamento.

4) Attestato di avvenuto sopralluogo (punto III 2);

5) [se ricorre il caso] Atto costitutivo del RTI o del Consorzio ordinario costituiti, ovvero, in caso di RTI () Consorzio ordinario costituendi, l'impegno, sottoscritto dai Legali Rappresentanti di tutti i componenti, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico. In caso di RTI costituendi, nel predetto atto pubblico dovrà essere conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato mandatario nella domanda di partecipazione, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

N.B.:In caso di RTI o di Consorzi la documentazione di cui ai summenzionati numeri 2) e 4) dovrà essere presentata separatamente, per ciascuno dei relativi partecipanti, all'interno della medesima busta.

6) Documentazione attestante la capacità economico-finanziaria, redatta in conformità all'art. 8.

#### **Art. 10 - Ammissione alla presentazione delle offerte**

In seduta pubblica, presso la sede dell'Ufficio Tecnico, si procederà all'apertura dei plichi pervenuti, secondo le modalità che seguono. Alla seduta in questione potrà essere presente un rappresentante per ciascun concorrente, munito di delega. Si verificherà, in primo luogo, che i plichi siano conformi alle modalità indicate nel presente bando di gara e si procederà all'esclusione di quelle non conformi. Successivamente, si provvederà all'apertura delle buste regolari, procedendo all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito, ovvero dalla stessa si evinca la carenza dei requisiti richiesti per l'ammissione. Il Comune, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura di prequalifica. A conclusione si procederà a verbalizzazione.

#### **Art. 11 - Valutazione delle offerte e aggiudicazione.**

Esaurita la fase di prequalifica, i concorrenti ammessi verranno invitati, con comunicazione nella quale saranno indicate le modalità e i tempi di svolgimento della gara, nonché i puntuali contenuti delle offerte, a presentare le offerte tecnica ed economica, che saranno valutate, ai fini dell'aggiudicazione, da apposita Commissione da nominarsi.

11.a) Criterio di aggiudicazione: Offerta economicamente più vantaggiosa.

11.b) Offerta tecnica: Fatti salvi ulteriori dettagli che potranno essere richiesti con la Lettera d'invito, l'"Offerta tecnica", redatta in lingua italiana, dovrà indicativamente contenere:

1) Una **Relazione sintetica** che descriva la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione con riferimento sia agli interventi da realizzare sia all'attività di gestione da svolgere, indicando tra l'altro le attività di supporto finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione di valorizzazione, complessivamente considerata (quali project management, global service, controllo della qualità), per le quali il concorrente potrà avvalersi anche tramite operatori terzi aventi esperienza nel settore di riferimento comprovata da curricula.

2) Il **Progetto tecnico redatto**, a pena di esclusione, dal professionista o dal gruppo di progettazione, dotati delle capacità e dell'esperienza di cui al punto IV.2d), punto iv del presente Bando, - che l'offerente intenderà porre in essere con, tra l'altro, la descrizione dell'uso previsto e dei lavori di recupero, restauro e ripristino necessari per adibire l'Immobile all'utilizzo previsto nel Piano di gestione. Tale Progetto tecnico dovrà contenere una Relazione illustrativa del Progetto ed elaborati grafici, come specificati nella Lettera d'invito.

4) Il **Piano di gestione** delle attività economiche che l'offerente intenderà porre in essere coerentemente con gli usi consentiti e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela dell'Immobile.

11.c) Offerta economica: L'offerta economica, redatta secondo le modalità che saranno specificate nella Lettera d'invito, dovrà contenere, a pena di esclusione:

- l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di concessione annuo offerto, [PRIMO ELEMENTO QUANTITATIVO] che non potrà in alcun caso essere inferiore ad € 21.300,00 (€ ventunomilatrecento/00) per il lotto A, e 24.900,00 (€ ventiquattromilanovecento/00), 46.200,00 (quarantaseimiladuecento/00 per entrambi i lotti);
- Il piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di restauro, recupero e valorizzazione dell'Immobile e della connessa gestione, dal quale si evinca, in primis la durata della concessione [SECONDO ELEMENTO QUANTITATIVO] 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;

- L'indicazione del canone da corrispondersi nel periodo transitorio di realizzazione degli interventi e avvio delle attività, che non fanno parte del periodo di transizione e che non potrà comunque essere inferiore al 5% del canone annuo a base di gara. Questo elemento è rilevante unicamente ai fini dell'accettazione dell'impegno a riconoscere il canone anche nel periodo transitorio ma non rileva ai fini del punteggio.

11.d) **Cauzione:** Contestualmente alla presentazione delle offerte il concorrente dovrà prestare una cauzione di € 13.860,00 (Euro tredicimilaottocentosessanta/00), pari al 1% dell'importo di concessione ottenuto moltiplicando il canone annuo, minimo a base d'asta, per la durata di massima di anni 30, per garantire l'Ente circa la copertura dei costi di procedura. La cauzione potrà essere fornita a mezzo polizza fidejussoria rilasciata da compagnia autorizzata ai sensi di legge. La predetta cauzione sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro 7 giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

11.e) Cauzione definitiva:

L'aggiudicatario, prima della stipula dell'atto di concessione, è tenuto a prestare una cauzione definitiva in misura pari al 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per la realizzazione degli Interventi, come risultanti dal Piano economico-finanziario, e del canone annuo offerto moltiplicato per la durata della concessione offerta. Ritardi sulle fasi di progettazione, esecuzione lavori e avvio dell'attività, qualora abbiano dato luogo all'assegnazione dei punteggi specifici, comporteranno l'applicazione di penali giornaliere nella misura di € 100,00. La cauzione definitiva dovrà garantire anche le penali.

La cauzione definitiva dovrà essere prestata mediante fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o di assicurazione, con clausola di pagamento a semplice richiesta, con la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale.

La cauzione definitiva, calcolata come innanzi, è resa a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione.

Fin dall'inizio e per tutta la durata della concessione dovrà essere garantita l'integrità della proprietà comunale e contestualmente il pagamento del canone per tutta la durata della concessione.

Limitatamente alla prima fase, quella della realizzazione, la cui durata risulterà fissata dal business plan, e che non potrà comunque eccedere i 24 mesi, dovrà essere garantita l'esecuzione dei lavori, per il quale l'offerente non avrà vincolo alcuno fatti salvi gli affidamenti ad imprese qualificate sotto l'aspetto tecnico in relazione ai lavori da svolgersi.

Dovrà, per tutta la durata della concessione, compreso quindi il periodo di svolgimento dei lavori, essere accesa polizza che garantirà la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, o nella gestione dell'immobile, per un minimo di € 1.000.000,00 per danni alle persone e € 2.000.000 per danni alle cose. La polizza garantirà, altresì, il danneggiamento o la distruzione, parziale o totale, dell'IMMOBILE.

Tale polizza dovrà garantire per almeno dieci anni la corretta esecuzione degli interventi rispetto al rischio dei vizi occulti di cui all'art. 1669 del Codice Civile, con limite di indennizzo non inferiore al 20% del valore dell'opera realizzata. La polizza dovrà, altresì, garantire, anche oltre la durata decennale e cioè per tutta la durata della Concessione, la responsabilità civile per danni causati a terzi.

11.f) Elementi di valutazione: In sede di valutazione, la Commissione giudicatrice potrà assegnare alle PROPOSTE - OFFERTE fino ad un massimo di 100 punti, così ripartiti tra i diversi contenuti:

Verranno stilate N.3 graduatorie indipendenti:

1. Per l'intero complesso (offerta complessiva per lotti A/B),
2. Per il lotto A
3. Per il lotto B

L'offerta è regolata dalle medesime condizioni. E' attribuita alle offerte complessive, un punteggio premiale del 10% del punteggio totale ottenuto.

L'assegnazione dei lotti avverrà in ordine partendo dalla graduatoria delle offerte per l'intero complesso (Lotti A/B) che avranno riportato i maggiori punteggi.

Qualora non vi fossero offerte per l'intero complesso dei due lotti, o il punteggio complessivo ottenuto dal primo concorrente qualificato per l'offerta complessiva (compresa la premialità del 10%), sia inferiore al 75% del punteggio attribuito al primo concorrente collocato in graduatoria per i singoli lotti, si procederà all'assegnazione per lotti. La ratio di tale previsione sta nel favorire le offerte che diano un assetto complessivo all'IMMOBILE oggetto di valorizzazione, fermo restando che sotto l'aspetto della qualità dell'offerta non vi sia troppa differenza fra i concorrenti.

Tabella degli elementi di valutazione

		Pesi	Subpesi
1.	Elementi qualitativi	50	
1.1	Coerenza e complementarità con il recupero in atto del complesso		15
1.2	Soluzioni progettuali proposte		20
1.3	Tempistica di progettazione (per tempo inferiore mesi 2)		5
1.4	Tempistica di realizzazione (per tempo inferiore mesi 12)		5
1.5	Tempistica per l'avvio dell'esercizio (per tempo inferiore mesi 1)		5
2.	Elementi quantitativi	50	
2.1	Canone annuo offerto		30
2.2	Durata concessione		20

I singoli elementi di valutazione di cui alla soprastante tabella potranno essere ulteriormente dettagliati nella Lettera di Invito.

La Commissione di gara provvederà alla valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal presente bando di gara, in relazione ai diversi contenuti delle proposte- offerte.

La Commissione, per ogni PROPOSTA-OFFERTA da sottoporre a valutazione, esprimerà un giudizio complessivo risultante dall'attribuzione di un punteggio, entro il limite massimo previsto per ogni elemento di valutazione di cui sopra, ai relativi contenuti dell'offerta. Si procederà valutando prima gli aspetti qualitativi e poi i quantitativi.

La somma dei punteggi conseguiti determinerà il punteggio complessivo dell'offerta che determinerà la graduatoria finale. Si procederà alla valutazione degli elementi quantitativi solo qualora il punteggio complessivo attribuito agli elementi qualitativi superi il valore soglia di 30 (trenta) rispetto al punteggio massimo di 50 (cinquanta). Al di sotto di tale valore soglia l'offerta verrà considerata qualitativamente non adeguata, con conseguente esclusione del concorrente.

In relazione agli elementi quantitativi di cui alla precedente tabella "Elementi di Valutazione", i punteggi saranno attribuiti facendo ricorso alla seguente formula matematica:

## **PRIMO ELEMENTO QUANTITATIVO 2.1**

$$PCi = Ci/Cmax *30$$

Dove:

PCi = Punteggio per il Canone offerto dal singolo concorrente

Elementi di Valutazione Pesi Subpesi

Ci = Canone offerto dal singolo concorrente

Cmax = Canone massimo offerto

## **SECONDO ELEMENTO QUANTITATIVO 2.2**

$$PCi = Cmax/Ci *20$$

Dove: PCi = Punteggio per la durata offerta dal singolo concorrente

Ci = Durata offerta dal singolo concorrente

Cmax = durata più breve offerta

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato, sulla base della graduatoria formulata secondo i suddetti criteri.

## **CHIARIMENTI – DATI PERSONALI**

### **Art. 12 - Responsabile del procedimento**

Il Responsabile del procedimento è il Geom. Corrado Masala.

Il Responsabile del procedimento risponderà, a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, entro giorni 15 dalla data di inoltro della LETTERA DI INVITO.

I quesiti dovranno pervenire esclusivamente per iscritto, in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica: [protocollo@pec.comune.siddi.vs.it](mailto:protocollo@pec.comune.siddi.vs.it). Le risposte ai quesiti, interpretative di quanto disposto negli atti di gara, saranno reperibili sul sito: [www.comune.siddi.vs.it](http://www.comune.siddi.vs.it)

### **Art.13 - Trattamento dei dati personali**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. Il Comune di Siddi, quale Titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente bando, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della partecipazione alla gara e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali, e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza.

Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

Siddi lì 06 ottobre 2016