

SETTORE TECNICO

SERVIZIO MANUTENZIONI OO.PP. E PATRIMONIO

Prot. n° 36782

Rivalta di Torino, 7 dicembre 2018

BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATI IN PIAZZA DELLA PACE

Il Comune di Rivalta di Torino, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale del Settore Tecnico n. 849 del 04.12.2018, indice una procedura ad evidenza pubblica con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per la concessione della gestione degli immobili di proprietà comunale ubicati in Piazza della Pace rispettivamente al civico n. 4, edificio d'angolo con via Orsini, su due livelli (terra e primo) e al limitrofo deposito al piano rialzato, senza numero civico.

Oggetto della presente concessione è pertanto la valorizzazione degli immobili mediante concessione per attività commerciale riservata alle cooperative sociali di tipo B il cui scopo principale sia l'integrazione sociale delle persone svantaggiate secondo le prescrizioni contenute negli allegati i gara.

Ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs. N. 50 /2016, poiché il presente bando ha per oggetto la concessione della gestione degli edifici di Piazza della Pace, non è soggetto alle disposizioni del codice dei contratti pubblici che vengono applicate per via analogica.

DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è di anni 15 (quindici), con facoltà di rinnovo.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Due sono gli immobili oggetto della presente concessione:

- quello principale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivalta di Torino al Fg. 20 m.n. 382 e consta di n. 4 subalterni:
 - Sub 101 – BCNC ai sub 102, 103 e 104 (sup. c.ca 56 mq.);
 - Sub 102 – BCNC disimpegno SUB 101, 103 E 104;
 - Sub 103 – negozio al piano terreno;
 - Sub 104 – civile abitazione al piano terreno e primo;
- Il deposito senza numero civico con accesso da Piazza della Pace, della superficie di c.ca 30,00 mq. è identificato catastalmente al FG 20 m.n. 684.

Il deposito richiede un intervento di manutenzione straordinaria compatibile con la destinazione d'uso; l'immobile principale necessita di interventi di ristrutturazione e di allestimento come meglio specificato di seguito:

- gli interventi di ristrutturazione saranno a carico dell'Amministrazione per l'importo complessivo di Euro 280.000,00 come da studio di fattibilità tecnico-economica per la "Ristrutturazione degli edifici di Piazza della Pace" approvato con Delibera GC. N. 294 del 22.11.2018. A seguito dell'aggiudicazione, qualora risulti necessario, si procederà alla riapprovazione del progetto di fattibilità tecnico-economica sulla base della proposta di utilizzo dell'aggiudicatario;

- saranno a carico del Concessionario gli interventi complementari di adeguamento/miglioria/allestimento dell'immobile non ricompresi nel quadro economico di spesa del progetto di fattibilità tecnico-economica sopramenzionato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La proposta di utilizzo dei fabbricati di Piazza della Pace dovrà essere compatibile con le indicazioni fornite dal P.R.G.C. vigente che nello specifico assegna le seguenti classi tipologiche agli edifici oggetto di concessione:

- **l'edificio principale** come *"Tipologia edilizia 3" case a tassello di epoca umbertiana o ristrutturazioni tardo ottocentesche di nuclei preesistenti*, per le quali l'art. 58.3 delle NTA prevede il recupero e la valorizzazione di edifici, dislocati in modo casuale nell'impianto urbano che rappresentano una fase importante di riqualificazione urbana attuata sul finire dell'ottocento, anche sulla base della prima legge urbanistica italiana (Legge di Napoli del 1885).

- **il deposito** come *"Tipologia edilizia 1" nastri di case rustiche edificate su corti interne alla antica fortificazione (fino alla fine del XVIII sec)"*, per le quali è previsto il mantenimento e la valorizzazione del carattere di schiera aggregata sul cortile interno con modeste aperture verso via e la valorizzazione degli spazi interni alla corte (art. 58.1 delle NTA).

Gli immobili sono stati sottoposti, con esito negativo, alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. lgs n. 42/2004.

DESTINAZIONE D'USO - UTILIZZI DEGLI IMMOBILI

Al fine di valorizzare la centralità dell'edificio ubicato nel centro storico di Rivalta, quale luogo di ritrovo e aggregazione sociale, si prevedono i seguenti utilizzi commerciali degli spazi: caffetteria, ristorante, trattoria, attività ricreative ed altre destinazioni compatibili rivolte alla collettività; è vietata l'installazione di slot machine e video giochi.

IMPORTO A BASE DI GARA

L'importo a base d'asta, sulla base del quale il concorrente dovrà predisporre la propria offerta economica, è determinato da:

- indicazione (in cifra e in lettere) della **percentuale d'aumento offerta sull'importo del canone mensile pari a nette € 1.200,00 (ovvero € 1.464,00 inclusa IVA) pari a nette € 14.400,00** annue, ovvero nette € 216.000,00 (IVA esclusa) per l'intera durata della concessione (anni 15) da versare mensilmente, unitamente alla quota parte della percentuale di incremento offerta, entro la prima decade del corrispondente mese. Tale importo sarà soggetto a revisione secondo gli indici ISTAT a partire dal secondo anno;

- **l'indicazione delle risorse economiche aggiuntive** che il concorrente intende investire per la valorizzazione degli immobili di Piazza della Pace per la realizzazione di lavori e o impianti aggiuntivi non ricompresi nel quadro economico dell'opera che ammonta a € 280.000,00 a carico del Comune di Rivalta di Torino.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI:

L'affidamento avverrà con il **criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa** sulla base dei seguenti criteri:

A) offerta tecnica: max 70 punti

Il punteggio complessivo massimo di 70 punti verrà assegnato secondo i seguenti criteri:

- a. **Progetto di gestione:** le attività commerciali e non che verranno pianificate negli immobili oggetto di concessione dovranno avere come obiettivo privilegiare la vocazione a luogo di aggregazione sociale dell'edificio di Piazza della Pace. Il servizio di bar-caffetteria dovrà essere valorizzato al di fuori degli orari di ristorazione al fine di intercettare un'utenza differenziata nei vari momenti della giornata (per esempio colazioni al mattino, merende al pomeriggio, aperitivi alla sera ecc. ecc.). I parametri che verranno presi in considerazione per la valutazione del progetto di gestione sono i seguenti:

PUNTEGGI PROGETTO DI GESTIONE		
subcriterio 1	Proposta organizzativa e gestionale dell'attività commerciale contenente i giorni di chiusura settimanale e l'orario diurno. La cooperativa/consorzio dovrà garantire l'apertura di almeno 5 giorni alla settimana e un orario diurno 8.00/22.00	8
subcriterio 2	Iniziativa promossa al fine di incentivare la frequentazione delle famiglie, dei giovani, degli anziani	6
subcriterio 3	qualità delle materie prime utilizzate, anche mediante impiego di prodotti biologici, proposta di menù differenziati e utilizzo di prodotti stagionali	5
subcriterio 4	vendita al dettaglio di prodotti provenienti da economie equo-solidali e dalle cooperative sociali	5
subcriterio 5	Proposte di collaborazione con le realtà territoriali anche sovracomunali (associazioni, Cidis, fondazioni, scuole ecc.ecc.) per lo svolgimento di attività culturali, artistiche, sociali e ricreative coerenti con il progetto sociale	6
Massimo punti da assegnare		30

- b. **Progetto di impiego del personale svantaggiato:** la partecipazione alla presente procedura è consentita esclusivamente alle cooperative sociali di tipo B che svolgono l'attività avvalendosi della prestazione lavorativa di persone svantaggiate al fine del loro reinserimento nel mondo del lavoro. Il progetto di impiego del personale svantaggiato verrà valutato con i seguenti punteggi e criteri:

PROSPETTO PUNTEGGIO - PROGETTO IMPIEGO PERSONALE		
subcriterio 1	Incidenza occupazionale di personale svantaggiato	5

	(non <del 30% dei lavoratori della cooperativa)	
subcriterio 2	Metodologia utilizzata per l'inserimento lavorativo dei soggetti svantaggiati anche in accordo con il consorzio dei servizi socio assistenziale CIDIS	5
subcriterio 3	Percorsi formativi e professionalità utilizzate per la formazione dei soggetti svantaggiati utilizzati nell'attività economica che si intende avviare	10
subcriterio 4	Struttura e professionalità che si intende mettere a disposizione per l'inserimento lavorativo dei soggetti svantaggiati nell'attività economica che si intende avviare	10
Massimo punti da assegnare		30

- c. **Proposta tecnico-progettuale:** verrà valutata la soluzione progettuale inerente l'attività che il partecipante andrà ad organizzare negli immobili di Piazza della Pace. In tale ambito, si terrà conto di: soluzioni migliorative ed innovative adottate dal punto di vista tecnico-impiantistico, cura e valorizzazione degli spazi interni e messa a disposizione dei fruitori dei locali di impianti e tecnologie (no giochi elettronici). Gli elaborati presentati dovranno evidenziare gli interventi complementari di adeguamento/miglioria/allestimento dell'immobile non ricompresi nel quadro economico di spesa del progetto di fattibilità tecnico-economica a carico dell'Amministrazione che ammonta a complessivi Euro 280.000,00. La proposta tecnica-progettuale costituirà la base per implementare il progetto di fattibilità tecnico-economica approvato dall'Amministrazione nella misura massima di spesa di € 280.000,00.

PROSPETTO PUNTEGGIO – PROPOSTA TECNICO PROGETTUALE		
subcriterio 1	Soluzioni migliorative ed innovative dal punto di vista tecnico ed impiantistico	5
subcriterio 2	Valorizzazione degli ambienti interni ed installazione di impianti e tecnologie a disposizione dei fruitori del locale	5
Massimo punti da assegnare		10

La valutazione di ogni offerta tecnica, per ciascuno dei criteri qualitativi sopraindicati (Progetto di gestione, Progetto di impiego del personale svantaggiato, Proposta tecnico-progettuale) sarà effettuata attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$C(a) = \sum n (W_i \times V(a)_i)$$

Dove:

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

n = numero totale dei requisiti

W_i = punteggio attribuito al requisito (i);

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra 0 e 1;

\sum_n = sommatoria

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione qualitativa i coefficienti $V(a)$ saranno determinati attraverso la media dei punteggi attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, variabili tra 0 e 1 secondo il seguente prospetto:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE	CRITERIO DI GIUDIZIO DELLA PROPOSTA
Ottimo	1,0	E' ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Distinto	0,9	Aspetti positivi elevati di natura progettuale ma inferiori a soluzioni ottimali
Buono	0,8	Aspetti positivi di una certa evidenza
Discreto	0,7	Aspetti positivi accettabili
Sufficiente	0,6	Aspetti positivi ritenuti appena rilevanti
Insufficiente	0,5	Aspetti positivi non ritenuti rilevanti
Gravemente insufficiente	0,3	Aspetti positivi ritenuti scarsamente rilevanti
Assente/irrilevante	0,0	Nessun aspetto positivo

Qualora nella valutazione delle offerte non venga raggiunta una soglia minima di accettabilità tecnica, fissata nell'attribuzione di un punteggio complessivo **non inferiore a punti 42**, non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

B) Offerta economica: max 30 punti

L'offerta economica verrà valutata come di seguito riportato:

B.1) indicazione della **percentuale d'aumento offerta sull'importo del canone** mensile pari a nette € 1.200,00 (IVA esclusa), pari a nette € 14.400,00 annue ovvero nette € 216.000,00 per l'intera durata della concessione (anni 15) da versare mensilmente, unitamente alla quota parte della percentuale di incremento offerta, entro la prima decade del corrispondente mese. Tale importo sarà soggetto di revisione secondo gli indici ISTAT a partire dal secondo anno. La **base d'asta sulla quale verrà applicata la percentuale in rialzo (in cifre e in lettere) è il canone annuale di € 14.400,00**. L'offerta verrà quindi valutata come di seguito riportato: all'offerta (in termini di rialzo percentuale) più alta, verrà attribuito il punteggio massimo di **20 punti**, si procederà quindi attribuendo un punteggio proporzionalmente inferiore alle altre offerte, secondo la seguente formula:

$$(O_e + 100) : (O_a + 100) = X : 20$$

$$X = \frac{(O_e + 100) \times 20}{(O_a + 100)}$$

Dove:

X = Punteggio da attribuire;

O_e = Offerta in esame;

O_a = Offerta più alta (rialzo percentuale)

B.2) indicazione delle risorse economiche aggiuntive che il concorrente intende investire per la valorizzazione degli immobili di Piazza della Pace per la realizzazione di lavori e/o impianti (non arredi), quindi in aumento rispetto l'impegno di spesa pari a € 280.000,00 assunto dall'Amministrazione.

L'offerta verrà valutata con la medesima procedura sopra evidenziata attribuendo all'importo dei lavori aggiuntivi più elevato **10 punti**; si procederà quindi attribuendo un punteggio proporzionalmente inferiore alle altre offerte, secondo la seguente formula:

$$(O_e + 100) : (O_a + 100) = X : 10$$

$$X = \frac{(O_e + 100) \times 10}{(O_a + 100)}$$

Dove:

X = Punteggio da attribuire;

O_e = Offerta in esame;

O_a = Offerta più alta (ribasso percentuale più elevato)

A garanzia dell'impegno assunto dal concorrente in merito alla valorizzazione dell'immobile con l'investimento di risorse economiche aggiuntive, all'aggiudicatario verrà richiesta idonea garanzia fideiussoria (assicurativa o bancaria) finalizzata ad assicurare alla Stazione Appaltante l'impegno assunto dal medesimo con la sottoscrizione dell'offerta economica.

L'aggiudicazione del servizio verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula A + B.1) + B.2) .

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA

Ai sensi dell'art. 112 del D. Lgs n. 50/2016, trattasi di concessione riservata alla quale potranno partecipare esclusivamente le cooperative di tipo B di cui alla L. n. 381/91 e s.m. e i., in forma individuale o in consorzio, che nel quinquennio antecedente alla data di pubblicazione del presente bando abbiano sviluppato per almeno due anni progetti di integrazione sociale e professionale di persone svantaggiate e che abbiano maturato almeno due anni di esperienza nella conduzione di attività di ristorazione similari.

Sono ammesse offerte congiunte da parte di più cooperative in raggruppamento temporaneo di concorrenti o in consorzi ordinari di concorrenti, anche se non costituiti, in analogia al disposto di cui all'art. 45, comma 2, lettere d) ed e) del D. Lgs. N. 50/2016 e secondo le modalità di cui all'art. 48 dello stesso Decreto Legislativo. In tal caso, a pena di esclusione, la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara dovrà essere sottoscritta da tutti/e i/le legali rappresentanti degli operatori che costituiscono o costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari, ovvero, in alternativa, dovrà essere conferita ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta le cooperative costituite in raggruppamento temporaneo o in consorzi saranno considerate solidalmente obbligate nei confronti del Comune.

Non è ammessa la partecipazione di concorrenti per i quali sussistano, ove applicabili:

- le cause di esclusione ai sensi dell'art. 80 del Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 50/2016, per quanto compatibile;
- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. 6 settembre 2011, n.159;

- le condizioni di cui all'art. 53 comma 16 - ter del D.Lgs del 200 n. 165 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- il mancato possesso dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.lgs n. 59/2010 e di cui all'art. 4 della L.R. 38/2006. In caso di partecipazione sotto forma di raggruppamento temporaneo, i requisiti di cui al presente punto devono essere posseduti dal titolare/ di ciascun componente il predetto operatore economico plurisoggettivo;

DIVIETI

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

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

È fatto divieto ai concorrenti, ai sensi dell'art. 48 comma 7 del D.lgs n. 50/2016 di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale, qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario. I consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e c) del D.lgs n. 50/2016 devono indicare, nell'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla gara. Il consorziato designato ad eseguire il servizio deve essere già associato al consorzio alla data della gara e deve essere legato da un rapporto di associazione in via diretta. In caso di violazione di uno di detti divieti, saranno esclusi dalla gara sia il consorzio che il consorziato; si applica l'art. 353 del codice penale.

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

SOPRALLUOGO

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

Il sopralluogo deve essere concordato mediante appuntamento telefonico al numero 0119045551/81 con l'Ufficio Patrimonio (Arch. Martina Marconcini) **e deve essere effettuato entro il 10.01.2019.**

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

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

qualifica di: Presidente o Vice-Presidente della Cooperativa o personale delegato dal rappresentante della cooperativa.

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

OFFERTA E DOCUMENTAZIONE

I soggetti interessati dovranno far pervenire al Comune di Rivalta di Torino – Ufficio Patrimonio , entro il **termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 11.01.2019.**, pena l'esclusione dalla gara (farà fede il timbro apposto dall'Ufficio protocollo del Comune con la specificazione dell'orario di arrivo) un plico perfettamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione su di un lato dei propri dati (nominativo, ragione sociale, ecc.), indirizzo, recapito telefonico (fisso e/o mobile) numero fax, indirizzo di posta elettronica (e-mail), indirizzo PEC, e dall'altro lato recare la dicitura: **"OFFERTA PER LA CONCESSIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATI IN PIAZZA DELLA PACE"**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio dei partecipanti alla gara, ove per qualsiasi motivo, lo stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.

Il plico deve contenere al suo interno, pena l'esclusione dalla gara, tre buste contraddistinte con la dicitura.

- **"A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA";**
- **"B – OFFERTA TECNICA";**
- **"C - OFFERTA ECONOMICA";**

perfettamente integre, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti ognuna i dati (nominativo, ragione sociale ecc.), indirizzo, recapito telefonico (fisso/mobile), numero fax, indirizzo di posta elettronica (e-mail), indirizzo PEC del concorrente.

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

a) l'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica (allegato n. 1), redatta in lingua italiana e in carta semplice, in modo conforme al FAC-SIMILE allegato al presente bando sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa a pena di esclusione e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore, a pena di esclusione;

a1) Dichiarazione sostitutiva unica per le cooperative sociali che partecipano in forma consorziata ai sensi dell'art. 8 della L. n. 381/1991, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante a pena di esclusione e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore (allegato n. 2);

b) Garanzia provvisoria, in originale costituita a favore del Comune di Rivalta di Torino, pari al 2% ovvero € 4.320,00 dell'importo del canone a base d'asta per l'intera durata della concessione (Euro 216.000,00), da prestare sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta del concorrente. La cauzione può essere costituita, anche da versamento in contanti o mediante bonifico bancario presso il Tesoriere Comunale agenzia Unicredit, Via Salvador Allende n. 13 – 10040 Rivalta di Torino utilizzando le seguenti coordinate IBAN: IT74F0200830830000000621090. La fideiussione, a scelta del concorrente, potrà essere bancaria o assicurativa o rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/93, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione

contabile da parte di una società di revisione iscritta all'albo previsto dall'articolo 161 del Decreto legislativo 24 Febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

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

- deve avere efficacia per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e deve essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta dell'Amministrazione nel corso del percorso amministrativo che si concluderà con la sottoscrizione del contratto di concessione;
- deve essere corredata dall'impegno di un garante (anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria) a rilasciare all'impresa partecipante, in caso di aggiudicazione, la garanzia definitiva di cui all'articolo 12 del contratto di concessione;
- deve contenere la clausola di espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del c.c.

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

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

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

La cauzione dell'aggiudicatario verrà trattenuta fino alla stipulazione della concessione, mentre agli altri concorrenti sarà restituita/svincolata a seguito della determinazione dirigenziale di aggiudicazione provvisoria.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario la cauzione verrà incamerata a titolo di penale.

c) in caso di intervento di procuratore, fatta salva l'ipotesi in cui i relativi poteri non risultino riportati nell'istanza stessa di ammissione alla gara, nella parte riguardante l'iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A., deve essere allegata una procura notarile, in originale oppure in copia autenticata da Notaio.

d) in caso di Raggruppamento Temporaneo di concorrenti, consorzio già costituito, deve essere allegato l'atto notarile di mandato collettivo speciale con rappresentanza, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio, che deve contenere espressamente le indicazioni sulla costituzione del raggruppamento di cui all'articolo 48 del D.lgs. n. 50/2016.

e) Attestazione di sopralluogo;

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

- 1) **Progetto di gestione:** dovrà essere redatta una relazione descrittiva dell'attività economica che si intende avviare negli immobili oggetto di concessione (massimo 10 facciate con l'utilizzo del carattere times new roman 12 e interlinea singola).
- 2) **Progetto di impiego del personale svantaggiato:** dovrà essere redatta una relazione (massimo 10 facciate con l'utilizzo del carattere times new roman 12 e interlinea singola) contenente una breve descrizione della cooperativa con riguardo all'attività svolta, ai progetti per la valorizzazione e l'inserimento delle persone svantaggiate ecc.ecc..
- 3) **Proposta tecnico-progettuale:** dovrà essere redatta una planimetria (scala grafica non inferiore a 1:100) per ciascun livello dei fabbricati (anche per il deposito) con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle superfici ed una relazione tecnica (massimo 10 facciate con l'utilizzo del carattere times new roman 12 e interlinea singola) con l'indicazione degli interventi complementari di allestimento/miglioria dell'immobile a carico del concessionario. La relazione tecnica che, qualora necessario, costituirà la base per procedere alle modifiche dello studio tecnico di fattibilità approvato con deliberazione di G.C. n. 294 del 22.11.2018, dovrà interessare tutta la superficie degli immobili oggetto di concessione e tener conto delle leggi e dei regolamenti in materia urbanistica ed edilizia, delle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati, delle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia; della normativa tecnica vigente ed ai requisiti dalla stessa stabiliti, di sicurezza anche in materia sismica, igiene, salubrità, efficienza energetica, dell'edificio e degli impianti nello stesso installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche.

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

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

L'offerta deve contenere:

- **un'unica percentuale in rialzo sulla base d'asta del canone netto annuale pari a € 14.400,00**, indicata sia in cifre che in lettere; in caso di discordanza tra gli importi indicati in lettere e quelli indicati in cifre, sarà ritenuto valido il prezzo più conveniente per l'Amministrazione;
- **l'indicazione delle risorse economiche aggiuntive che il concorrente intende investire per la valorizzazione degli immobili di Piazza della Pace.**

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

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

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara avrà luogo presso la sede Municipale di Via Balma n.5 il giorno **17 gennaio** alle ore **9.30** in seduta pubblica.

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

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

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

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

PERCORSO AMMINISTRATIVO PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE E IMPEGNI CONSEGUENTI

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

- 1. la presente procedura ad evidenza pubblica ha per oggetto** l'individuazione del concessionario in via provvisoria cui affidare la gestione dell'immobile a conclusione delle gare per la progettazione ed esecuzione dei lavori di cui ai punti successivi;
1a) l'offerta tecnica del soggetto risultato aggiudicatario in via provvisoria nella presente procedura costituirà la base tecnica per la redazione delle successive fasi progettuali o, qualora si ritenga necessario, per la riapprovazione di un nuovo progetto di fattibilità tecnico-economica da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale. Sarà compito del RUP Responsabile Unico del Procedimento, sulla base dei contenuti della proposta progettuale dell'aggiudicatario, stabilire le fasi progettuali, come sopra specificato, necessarie per il proseguo dell'iter;
- 2.** procedura aperta bandita dall'Amministrazione comunale per l'affidamento dell'incarico professionale per la progettazione definitivo-esecutiva, direzione lavori, adempimenti in materia di sicurezza nei cantieri mobili, da indire sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato dall'Amministrazione;
- 3.** procedura aperta bandita dall'Amministrazione comunale per l'affidamento della realizzazione delle opere previste nel progetto esecutivo;
- 4.** realizzazione dei lavori da parte dell'impresa aggiudicataria della gara di cui al punto n. 3;
- 5.** collaudo tecnico/amministrativo delle opere realizzate o rilascio del certificato di regolare esecuzione da parte dell'Amministrazione comunale;
- 6.** aggiudicazione definitiva della concessione tramite determinazione del servizio

comunale competente; a seguito dell'emanazione di tale determinazione il concessionario avrà piena titolarità alla presentazione delle richieste di autorizzazione e dei pareri necessari per la realizzazione degli interventi e delle attività gestionali complessive di cui ai punti successivi;

7. successiva ed immediata formale consegna dell'immobile al concessionario per la realizzazione di eventuali interventi complementari/preliminari di adeguamento/allestimento dell'immobile necessari all'esercizio dell'attività proposta;
8. entro il termine di 90 gg. dalla consegna dei locali, il concessionario dovrà acquisire presso gli enti competenti le autorizzazioni e i pareri necessari all'allestimento dei locali e alle eventuali opere ritenute necessarie per la realizzazione delle attività proposte (autorizzazioni sanitarie ASL, parere Vigili del Fuoco, pratica commerciale segnalazione certificata inizio attività per l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande presso Comune di Rivalta (SCIA); è consentita la proroga per giustificato motivo.

Nel caso sia prevista la realizzazione di opere complementari per l'esercizio dell'attività proposta, entro 120 giorni dall'inizio dei lavori il concessionario dovrà presentare la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità locali comprensiva della presentazione di tutta la documentazione necessaria e degli accatastamenti ove previsti; è ammessa la proroga per giustificato motivo;

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

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

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

9. la sottoscrizione del contratto di concessione, avverrà entro 15 giorni dalla predetta comunicazione **8b)** e dovrà comunque precedere l'avvio dell'attività.

9a) La concessione avrà decorrenza dal giorno di sottoscrizione del contratto.

9b) La sottoscrizione del contratto in base a quanto previsto dall'allegato 2) sopra richiamato dovrà avvenire entro e **non oltre il 31.12.2019**. Tale data potrà essere spostata a richiesta dell'Amministrazione per una sola volta (salvo accordi bilaterali diversi in forma scritta con il concessionario), solo per problemi tecnici documentabili sorti nel corso delle opere di ristrutturazione a carico dell'Amministrazione;

9c) Le attività proposte dovranno essere avviate entro 180 giorni dalla sottoscrizione del contratto, con possibilità di proroga per motivate ragioni;

9d) Per aspetti imprevedibili sorti durante la realizzazione dei lavori inerenti la concessione dell'immobile, l'Amministrazione si impegna a valutare la definizione di uno specifico accordo che costituirà parte integrante dello schema contrattuale allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**Allegato 4**);

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

- a tenere ferma la propria offerta economica e tecnica per tutte il tempo

necessario alla realizzazione delle opere da parte dell'Amministrazione comunale e pertanto ad accettare la concessione ed avviare le attività proposte a seguito della realizzazione di dette opere e degli interventi complementari/preliminari;

- a collaborare con gli uffici comunale per la predisposizione del nuovo progetto di fattibilità tecnica ed economica che verrà approvato dal Comune di Rivalta o per la stesura delle successive fasi progettuali ritenute necessarie dal RUP per il proseguo dell'iter, in conformità ai contenuti progettuali proposti dall'aggiudicatario;
- ad accettare le risultanze delle successive procedure di gara per la progettazione e l'esecuzione dei lavori;
- a non avere nulla a che pretendere nel caso in cui le predette procedure non andassero a buon fine per cui l'Amministrazione comunale non possa procedere all'aggiudicazione definitiva della concessione;

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

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

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

AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

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

Nel caso più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, l'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore di chi ha ottenuto il maggior punteggio nell'offerta tecnica. L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se **nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto**.

L'Amministrazione appaltante si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro nonché di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze. Il verbale di gara non costituisce contratto; **sarà predisposta apposita determinazione dirigenziale di aggiudicazione provvisoria, previa verifica della dichiarazione sostitutiva unica prodotta dal soggetto collocatosi al primo posto della graduatoria provvisoria di aggiudicazione**.

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

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

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

STIPULA DEL CONTRATTO

Ai fini della stipula del contratto di concessione, l'aggiudicatario dovrà trasmettere tutti i documenti necessari per la stipula, con invito ad effettuare il pagamento delle **spese contrattuali** e a depositare la **cauzione definitiva** prevista dall'art. 12 del contratto di concessione pari al 10% dell'importo della concessione per tutta la durata del contratto. La mancata costituzione della cauzione definitiva comporta pertanto la revoca dell'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria.

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

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

FALLIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO E/O RISOLUZIONE DELLA CONCESSIONE PER GRAVE INADEMPIMENTO DEL MEDESIMO

In caso di fallimento dell'aggiudicatario e/o di risoluzione del contratto per gravi inadempimento, gravi irregolarità, grave ritardo o di rinuncia dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla presente gara, risultanti dalla relativa graduatoria definitivamente approvata, al fine di stipulare un nuovo contratto di concessione. L'affidamento della concessione avverrà alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta dal soggetto progressivamente interpellato.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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

Titolare del trattamento è il Comune di Rivalta di Torino.

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

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/03, s'informa che l'interessato potrà, in qualunque momento, chiedere di esercitare i diritti di cui all'articolo 7 del Codice in Materia di

protezione dei dati personali, approvato con il medesimo decreto legislativo.

COMUNICAZIONI E SCAMBI DI INFORMAZIONI TRA STAZIONE APPALTANTE E OPERATORI ECONOMICI

La stazione appaltante individua quale mezzo di comunicazione la posta elettronica certificata **PEC**.

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tale forma di comunicazione, dovrà essere tempestivamente segnalata, diversamente l'amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

INFORMAZIONI VARIE

I QUESITI potranno essere inviati all'indirizzo di PEC: protocollo.rivalta@cert.legalmail.it – all'attenzione di: Arch. Martina Marconcini o Arch. Giovanni Ruffinatto, **entro e non oltre il 10.01.2018**; le risposte ai quesiti, ove valutate di interesse generale, verranno pubblicate sul sito Internet istituzionale www.comune.rivalta.to.it.

Per informazioni e chiarimenti sul bando di gara: Settore Patrimonio: tel. 0119045551.

Il Responsabile Unico del Procedimento è: Arch. Giovanni RUFFINATTO.

Il bando di gara, i suoi allegati e i fac-simili per partecipare alla presente procedura sono pubblicati all'Albo Pretorio, sul sito INTERNET: www.comune.rivalta.to.it.

Elenco Allegati:

1. ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA UNICA (Allegato 1);
2. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA UNICA PER IMPRESA CONSORZIATA PER LA QUALE IL CONSORZIO HA DICHIARATO DI PARTECIPARE ALLA GARA (Allegato 2);
3. OFFERTA ECONOMICA PER LA PROCEDURA APERTA INERENTE LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI DI PIAZZA DELLA PACE (Allegato 3);
4. SCHEMA DI CONTRATTO (Allegato 4);
5. STUDIO DI FATTIBILITA' – RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA (Allegato 5);
6. STUDIO DI FATTIBILITA' –ELABORATO GRAFICO (Allegato 6);

firmato digitalmente
IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO
Arch. Pietro DE VITTORIO