



CITTA' DI GIOVINAZZO

Città Metropolitana di Bari

Prot. n. 6045

Giovinazzo, 12 aprile 2019

**AVVISO PUBBLICO
PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE ED USO
DELL'IMMOBILE ED AREA CIRCOSTANTE
EX PESA PUBBLICA DI VIA TOSELLI s.n.c.**

1- Indicazioni generali

Il Comune di Giovinazzo è proprietario dell'immobile ex Pesa pubblica sito in via Toselli s.n.c., costituito da un locale di circa mq 3 x 4,5 (tuttora in disuso e privo di servizi igienici, dotato di porta di ingresso e di grande finestra con saracinesca) e da un'area circostante di circa 30 mq. (delimitata da marciapiedi ed illuminata), soggetta a pubblico passaggio e sopraelevata rispetto al piano stradale. Il bene fa parte del patrimonio disponibile dell'ente.

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti: fg 4, p.lla 370.

Ricompreso in area tipizzata B2 (zona intensiva di completamento dal vigente PRG comunale).

Il Comune intende assegnare in concessione ed uso l'immobile e l'area circostante sopraindicati, consentendo ad un operatore economico esterno lo sfruttamento a fini commerciali ed in favore della collettività indifferenziata.

La ricerca del gestore avviene a seguito di procedura aperta comparativa fra progetti di gestione, la cui esecuzione sarà a totale carico finanziario ed operativo dell'aggiudicatario.

La procedura di gara è attivata in applicazione della previsione di cui al Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale (approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 17 marzo 2015 come da ultimo modificato con D.G.C. n.5/2017), ed in particolare dell'art. 18, c. 2, lett. b), mediante procedura ad evidenza pubblica con offerta economicamente vantaggiosa.

Per la presente procedura di affidamento è esclusa l'applicazione del codice dei contratti, D. Lgs. 50/2016 ad eccezione del caso in cui vi è un esplicito richiamo. Resta garantita l'applicazione dei principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e proporzionalità.

Gli elementi essenziali di progettazione e di futura gestione dovranno essere:

- Ristrutturazione dell'immobile, nella misura resa necessaria dall'uso proposto;
- Sistemazione area circostante, in conformità all'uso che il concorrente intenderà farne.

L'attività da implementare dovrà essere avviata nel rispetto delle norme vigenti in materia edilizia, igienico-sanitaria e previa acquisizione delle autorizzazioni necessarie all'apertura.

L'aggiudicatario dovrà sostenere gli investimenti e le successive spese di gestione, comprese le utenze, le imposte e le tasse.

La struttura è visitabile previo appuntamento, da concordarsi con l'ufficio Patrimonio, il sopralluogo non è obbligatorio.



La presente procedura non è vincolante per l'Amministrazione Comunale e i soggetti che risponderanno all'avviso non matureranno nessuna posizione di diritto e di aspettativa qualora il Comune non proceda, per il motivo che renderà pubblico in atti, alla aggiudicazione definitiva.

2 – Durata della concessione e obiettivi di gestione

La durata della concessione è di anni 12, così come stabilito con deliberazione C.C. n.33/2014.

Le soluzioni manutentive da esporre nel progetto dovranno essere caratterizzate da razionalità ed efficienza per tutto il periodo di concessione.

Il concorrente dovrà elaborare un piano economico finanziario idoneo a dimostrare la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria del progetto di gestione, salvaguardando contemporaneamente il profilo pubblico della fruizione del bene da parte della collettività, l'attività economica da impiantare e la manutenzione del sito con l'infrastruttura esistente. Il Piano economico finanziario dovrà riferirsi a tutto il periodo di concessione riportando rispetto ad ogni annualità i costi e gli eventuali ricavi programmati dell'attività che si intende realizzare. Al fine di evitare la commistione di informazioni tra offerta tecnica e offerta economica è vietato, a pena di esclusione, inserire nel piano economico finanziario e nella offerta tecnica, il valore del canone di locazione che si intende offrire e comunque ogni altra voce o elemento di prezzo che possano consentire all'amministrazione di determinare con sufficiente certezza il prezzo dell'offerta economica.

3 – Oneri di gestione

L'aggiudicatario si obbliga ad assicurare la corretta gestione del bene, delle pertinenze e degli accessori, per la durata dell'assegnazione, in uno stato di funzionalità e decoro.

L'immobile in questione potrà essere destinato ad uso commerciale o produttivo e non potrà essere destinato ad usi incompatibili.

L'assegnatario dovrà provvedere, a proprie cura e spese, all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere utilizzabile il bene in relazione all'uso convenuto. Tra gli oneri posti a suo carico si intendono anche le spese di progettazione, collaudo, acquisizione di autorizzazioni o permessi previsti dalle vigenti norme, nonché gli interventi necessari per l'agibilità dell'immobile e per l'adeguamento dello stesso ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza ed ogni altra autorizzazione indispensabile per lo svolgimento dell'attività produttiva a cui è destinato.

Per l'investimento necessario a riqualificare ed eventualmente ampliare l'immobile, sarà riconosciuto uno scomputo fino al massimo di tre annualità sulla base della valorizzazione delle opere da farsi.

Fanno altresì carico all'aggiudicatario tutte le opere di riparazione che si renderanno necessarie per fatto dell'aggiudicatario medesimo o di terzo.

Il Comune effettuerà controlli sulla effettiva e corretta gestione del sito.

4 – Soggetti che possono partecipare alla procedura comparativa

Possono partecipare alla procedura comparativa tutti gli operatori economici come individuati all'art.45 del d.lgs.vo n. 50/2016 che siano in possesso dei requisiti di cui all'art.80 dello stesso decreto.

5 – Formalità di partecipazione

I concorrenti partecipano alla procedura comparativa presentando i seguenti documenti:

- **domanda di partecipazione** in carta semplice e senza autenticazione di sottoscrizione, con contestuali dichiarazioni di notorietà e sostitutive di certificazioni (**secondo il modello allegato sub 1**), da inserire in una busta a sé stante sigillata con striscia di carta incollata o nastro adesivo o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni e controfirmata sui lembi di chiusura su cui, oltre al mittente, dovrà essere apposta la seguente dicitura: "Documentazione per la partecipazione alla procedura di assegnazione dell'ex Pesa pubblica. Domanda di partecipazione";
- **progetto tecnico/gestionale**, da inserire in una busta a sé stante, sigillata con striscia di carta incollata o nastro adesivo o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni e controfirmata sui lembi di chiusura su cui, oltre al mittente,

dovrà essere apposta la seguente dicitura: "Progetto tecnico gestionale per la procedura di assegnazione in uso dell'ex Pesa pubblica".

Il progetto tecnico/gestionale dovrà essere redatto su massimo 10 facciate formato A4 aventi max 30 righe ciascuno, ad esclusione degli eventuali elaborati grafici, fotografici e planimetrici.

Il progetto dovrà essere di immediata ed efficace traduzione operativa delle proposte in esso contenute, dovrà argomentare in maniera esaustiva e con semplicità espositiva, dedicando un paragrafo per ogni criterio di valutazione riportato all'art.6.

Tutti gli interventi edilizi sull'immobile, sia di carattere ordinario che di carattere straordinario devono essere previsti nel progetto di massima che dovrà essere approvato dai competenti uffici comunali.

Con il progetto tecnico/gestionale dovrà altresì essere allegato un piano economico finanziario, dimostrativo della sostenibilità economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione per l'intero periodo di efficacia dell'assegnazione dell'immobile, tenendo presenti le precisazioni riportate al precedente art.2.

Al progetto tecnico/gestionale nel suo complesso è attribuibile un punteggio percentuale max di 80 punti su 100.

- **offerta economica** La busta contenente l'offerta economica: a pena di esclusione, dovrà essere chiusa, sigillata con striscia di carta incollata o nastro adesivo o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni e controfirmata sui lembi di chiusura su cui, oltre al mittente, dovrà essere apposta la seguente dicitura: "Offerta economica per la procedura di assegnazione dell'ex Pesa pubblica" e dovrà contenere, a pena di esclusione l'offerta economica

L'offerta economica, munita di marca da bollo del valore corrente (euro 16,00) e redatta secondo il modello allegato "**Mod- OFFERTA**", allegato sub 2, indica il canone che il concorrente s'impegna annualmente a versare al Comune dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione. L'offerta economica deve essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante. Qualora il concorrente sia costituito da raggruppamento temporaneo o consorzio non ancora costituiti, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta, pena l'esclusione dalla gara, dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento. Nel caso in cui sia sottoscritta da un procuratore legale rappresentante va trasmessa la relativa procura

Il canone mensile posto a base di gara è pari ad euro trentanove/mese così come da valutazione in atti in data 2/01/2019 e secondo quanto stabilito con deliberazione C.C. n 33/2014 e dal vigente regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale approvato con deliberazione C.C. n. 8/2015.

All'offerta economica è attribuibile un punteggio percentuale max di 20 punti su 100.

Le buste sopra menzionate dovranno essere inserite in un unico plico esterno contenitivo, con striscia di carta incollata o nastro adesivo o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni e controfirmata sui lembi di chiusura su cui, oltre al mittente, dovrà essere apposta la seguente dicitura: "Documentazione per l'assegnazione in uso dell'ex Pesa pubblica".

Il plico esterno può essere presentato tramite:

- spedizione postale da parte di qualunque operatore;
- consegna a mano presso l'Ufficio di Protocollo nei giorni ed orari di ricevimento del pubblico.

Le offerte, in qualunque modalità spedite, dovranno essere acquisite e registrate al protocollo entro la data del **03/05/2019**. In caso di spedizione postale raccomandata, occorrerà rispettare la scadenza sopra indicata, per cui la data di spedizione non equivale a data di presentazione.



L'indirizzo di consegna è: Comune di Giovinazzo – Piazza Vittorio Emanuele II n. 64 – 70054 GIOVINAZZO (BA).

6-Criteri di aggiudicazione.

L'aggiudicazione avverrà mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in applicazione della previsione di cui al Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale (approvato con deliberazione di C.C. n. 8 del 17 marzo 2015), ed in particolare dell'art. 18, c. 2, lett. b), da valutarsi, da parte della Commissione Giudicatrice, sulla base dei criteri di valutazione di seguito descritti e con l'attribuzione dei punteggi ad essi relativi.

• **PROGETTO TECNICO-GESTIONALE max punti 80:**

CRITERI DI VALUTAZIONE	PONDERAZIONE (punteggio massimo)
Tipologia e quantità degli interventi di manutenzione straordinaria ed eventualmente di ampliamento sull'immobile	Max. 15
Tipologia e quantità degli interventi di manutenzione straordinaria sull'area circostante	Max. 15
Tipologia e cronoprogramma degli interventi di manutenzione ordinaria da eseguire durante la gestione	Max. 15
Progetto di gestione delle attività da avviare, in relazione alla fruizione da parte della collettività indifferenziata (giorni e orari, utilità e/o beni distribuiti, rapporto con l'abitato circostante)	Max. 15
Progetto di gestione delle attività da avviare, in relazione alla qualità dei servizi erogati (lay out degli spazi interni ed esterni con indicazione delle attrezzature da installare, organizzazione di eventi con annesso cronoprogramma). Il punteggio totale verrà così ripartito:	max. Tot. 20
- lay out degli spazi interni ed esterni:	Max. Punti 5
- attrezzature da installare:	Max. Punti 5
- organizzazione di eventi con relativo cronoprogramma:	Max. Punti 10

- La mancata presentazione di documentazione utile alla valutazione secondo i sopraindicati criteri, determinerà l'attribuzione da parte della Commissione Giudicatrice di un punteggio pari a zero del corrispondente elemento di valutazione nell'ambito dei parametri di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
- Le proposte contenute nelle dichiarazioni d'offerta sono vincolanti per l'offerente e, in caso di aggiudicazione, verranno a far parte delle prestazioni contrattuali obbligatorie eventualmente supportate da specifiche penali. La loro mancata attuazione costituirà comunque grave inadempimento contrattuale per il cui verificarsi, nei casi più rilevanti, la Stazione Appaltante potrà procedere alla risoluzione in danno del contratto d'affidamento, salvi i maggiori danni e/o spese.

La determinazione del punteggio relativo al progetto tecnico gestionale contenuto nella busta "PROGETTO TECNICO-GESTIONALE" per ciascuna ditta offerente avverrà sulla base della seguente formula:

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

dove:

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

n = numero totale dei criteri di valutazione;

W_i = peso o punteggio attribuito al criterio di valutazione (i);

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

$\sum_n$ = sommatoria.

B) OFFERTA ECONOMICA: Max punti 20

Il punteggio massimo è attribuito all'offerta che presenta il massimo canone mensile in aumento da corrispondere rispetto al canone mensile posto a base di gara.

Alle altre offerte è attribuito un minor punteggio determinato dalla formula:

$$P_i = 20 \times (V_i/V_{max})$$

dove:

P_i = Punteggio attribuito al concorrente i-esimo;

V_i = canone mensile offerto dal concorrente i-esimo;

V_{max} = canone mensile dell'offerta più conveniente.

L'assegnazione dell'immobile sarà effettuata nei confronti del concorrente che avrà conseguito il punteggio più alto costituito dalla somma dei punteggi attribuiti al progetto tecnico-gestionale ed all'offerta economica.

Resta inteso che il Comune si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, se ritenuta particolarmente vantaggiosa, sia sotto il profilo tecnico che sotto il profilo economico.

7-Procedura di aggiudicazione

Apertura dei plichi e verifica della documentazione amministrativa.

La seduta pubblica si terrà presso il Comune di Giovinazzo Piazza Vittorio Emanuele II n. 64 in data che verrà successivamente comunicata e vi potranno partecipare i concorrenti o persone munite di specifica delega.

Le successive sedute pubbliche avranno luogo presso la medesima sede sopra indicata nel giorno e nell'ora che sarà comunicato ai concorrenti almeno cinque giorni prima della data fissata.

Il giorno fissato per l'apertura delle offerte, in seduta pubblica, dopo aver verificato la regolare presentazione si procederà all'apertura del plico esterno contenente la documentazione per l'assegnazione in uso dell'ex Pesa pubblica. Dopodichè, verificata la regolare presentazione dei plichi contenuti, si procederà all'apertura della busta contenente la domanda di partecipazione alla



procedura e, una volta verificata la correttezza della documentazione presentata, si procederà all'ammissione dei concorrenti alla procedura di selezione.

Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione giudicatrice, composta di n. 3 componenti, appositamente nominata successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, procederà alla valutazione della documentazione relativa al progetto tecnico-gestionale presentato e alla assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule di cui al precedente punto.

La Commissione, sulla base della documentazione contenuta nella busta contenente il progetto tecnico-gestionale, a suo insindacabile giudizio, procederà alla assegnazione dei seguenti punteggi, variabili tra zero ed uno:

GIUDIZIO DI QUALITA'	COEFFICIENTI
Eccellente	1
Elevata	0,9
Molto buona	0,8
Buona	0,7
Discreta	0,6
Sufficiente	0,5
Mediocre	0,4
Ampiamente insufficiente	0,3
Scarsa	0,2
Molto scarsa	0,1
Non valutabile	0

La valutazione delle offerte in relazione ai criteri tecnici di natura qualitativa sarà effettuata mediante l'attribuzione di un punteggio discrezionale da parte di ciascuno dei componenti la Commissione.

I punteggi, variabili tra zero ed uno, da assegnare a ciascun criterio avente natura qualitativa sono determinati effettuando la media dei punteggi che ogni commissario ha attribuito alle proposte dei concorrenti su ciascun criterio.

La migliore offerta è quella del concorrente che consegue la somma maggiore dei punteggi, ottenuti moltiplicando, per ogni criterio di valutazione, il peso del criterio per il relativo punteggio attribuito al concorrente.

Saranno esclusi dalla gara e, pertanto, non si procederà alla apertura della loro offerta economica, i concorrenti il cui punteggio tecnico attribuito dalla Commissione, dopo aver effettuato le operazioni di riparametrazione del punteggio tecnico totale di cui sopra, sia inferiore a 48 punti.

8 – Adempimenti conseguenti

L'aggiudicazione definitiva del servizio dell'assegnazione in uso sarà effettuata a seguito delle risultanze dalle verifiche promosse dall'Amministrazione sulla veridicità delle dichiarazioni rese.

L'aggiudicatario dovrà, nel termine che verrà assegnato dall'Amministrazione Comunale:

- presentare la documentazione occorrente richiesta dal Comune;
- sottoscrivere il contratto per l'assegnazione in uso della struttura comunale.

Qualora il soggetto aggiudicatario non stipulasse il contratto nei termini stabiliti dalla legge o non ottemperasse alla regolarizzazione di eventuali documenti da produrre, il Comune, a seguito di contestazione d'addebito, procederà allo scorrimento della graduatoria.

Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

9 – Tutela dei dati personali

Ai sensi dell'art 13 del D.Lgs. n. 196/2003, si informa che i dati richiesti sono raccolti per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la partecipazione alla gara. Il conferimento dei dati richiesti ha natura facoltativa; tuttavia il rifiuto di fornire i dati stessi determinerà l'esclusione del concorrente o la decadenza dall'aggiudicazione. I dati raccolti potranno essere oggetto di

comunicazione al personale dipendente dell'Amministrazione che cura il procedimento di gara, a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modifiche ed integrazioni ed agli enti pubblici, per le verifiche di legge. Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'articolo 7 del D. Lgs. n. 196/2003. Titolare del trattamento è il Comune di Giovinazzo.

10 – Responsabile del procedimento

Responsabile del procedimento è: dott. Davide Cuna, domiciliato per la carica presso la sede municipale della Città di Giovinazzo



Il Responsabile del Procedimento

Dott. Davide CUNA