



COMUNE DI MONTECATINI TERME

AREA MANUTENZIONE URBANA SETTORE PATRIMONI IMMOBILIARE ERP

BANDO PER LA CONCESSIONE DI FONDI PRESSO IL MERCATO COPERTO DI VIA MAZZINI, PER LA RIORGANIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI DA DESTINARSI AD ATTIVITÀ ALIMENTARI E AFFINI

TERMINE PER LA RICEZIONE DELLE OFFERTE: 26 gennaio 2015

DATA DELL'ASTA PUBBLICA: 28 gennaio 2015

In esecuzione della deliberazione n. 311 approvata nella seduta del 15/12/2014 dalla Giunta Comunale, avente ad oggetto: Indirizzi per l'assegnazione in concessione di una porzione dell'unità immobiliare del mercato coperto di via Mazzini, per la riorganizzazione e riqualificazione degli spazi destinati ad attività alimentare e affini.

1. OGGETTO E FINALITÀ DELLA GARA

Il Comune di Montecatini Terme Settore Patrimonio Immobiliare ERP intende esperire un'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al canone posto a base di gara, per la concessione di fondi commerciali, facenti parte del mercato comunale coperto di Via Mazzini, 55 indicati nella planimetria allegata alla documentazione di gara. Lo svolgimento della gara, le modalità di presentazione e di valutazione delle offerte, i criteri di valutazione, i tempi e i modi di adempimento sono previsti dalle presenti prescrizioni generali, che hanno valore prescrittivo e cogente.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I fondi che si intendono concedere, così come individuati nella planimetria (**allegato Planimetria**), d'ora innanzi indicati come "fondo 1", "fondo 2", "fondo 3", "fondo 8" e "fondo 9" con un canone annuo come sotto descritto

LOCALI	Dati catastali Superficie	Destinazione d'uso	Canone annuo
Fondo 1	F.18 M.540 sub.1 Mq. 28,24	Commerciale Somministrazione non assistita	€.5355,80 (cinquemilatrecentocinquantacinque/80)
Fondo 2	F.18 M.540 sub.2 Mq. 22,35	Commerciale Somministrazione non assistita	€.4238,64 (quattromiladuecentotrentotto/64)
Fondo 3	F.18 M.540 sub.3 Mq. 27,55	Commerciale Somministrazione non assistita	€.5224,97 (cinquemiladuecentoventiquattro/97)
Fondo 8	F.18 M.540 Sub11 – 12 - 13 Con cantina	Somministrazione assistita assistita	€.13.468,25 (tredicimilaquattrocentosessantotto/25)
Fondo 9	F.18 M.540 sub.14 e 15 con cantina	Somministrazione assistita assistita	€.11.316,42 (undicimilatrecentosedici/42)

MODALITA' E REGOLE

3. DURATA DEL CONTRATTO

La concessione avrà una durata di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data della sottoscrizione della medesima e alla sua scadenza decadrà di diritto e i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni. E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione.

4. DISCIPLINA DELLA GARA

Il procedimento della gara è disciplinato dal presente avviso e dal vigente Regolamento Comunale per la Gestione del Patrimonio Immobiliare. Le condizioni della concessione sono altresì regolate negli schemi di contratto allegati al bando.

5. SOGGETTI AMMISSIBILI ALLA PROCEDURA

Sono ammesse alla gara le persone fisiche maggiorenni alla data della scadenza del presente bando e le persone giuridiche. I soggetti interessati alla concessione dovranno presentare, in relazione al locale o ai locali prescelti tra quelli oggetto del presente bando, offerta esclusivamente in aumento sul canone base annuale per ciascun fondo indicato come segue da aggiornare mediante applicazione del 100% dell'indice ISTAT a partire dal secondo anno di concessione e con l'intesa che la narrativa che precede debba far parte integrante e sostanziale della presente concessione. L'aggiudicazione avverrà a favore di chi presenterà un progetto unitario finalizzato alla concessione dell'intero lotto e che garantirà una o più delle seguenti attività:

- vendita di prodotti alimentari
- esercizio di attività di somministrazione e non
- realizzazione e vendita di prodotti dell'enogastronomia locale (bevande e prodotti locali)
- attività di produzione bar trasformazione di prodotti alimentari complementari a quelle di vendita e somministrazione
- attività di aggregazione/sociale/formazione/informazione
- serate a tema di prodotti alimentari locali

6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Possono essere presentate offerte sia per i singoli fondi che per più fondi congiuntamente, sempre in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato per ciascuna unità, restando inteso che nel caso di offerte per più di una unità immobiliare saranno a carico del concessionario le spese per l'eventuale collegamento tra i locali nonché l'espletamento degli oneri burocratici.

L'aggiudicatario dovrà procedere a sviluppare un progetto, possibilmente unitario, affidato alla sua discrezionalità per la realizzazione di una struttura organizzativa e qualificante dei locali. I concorrenti dichiarano di conoscere l'immobile dopo avere eseguito idoneo sopralluogo e di accettare l'assegnazione del/i fondo/i prescelto/i nello stato di fatto e di diritto in cui si trova/no, descritto nella scheda patrimoniale.

Si precisa che, a pena di decadenza dalla partecipazione alla gara, non sono ammesse le attività rientranti nelle seguenti categorie:

- sexy shop
- phone center
- centri scommesse ed installazione di apparecchi e congegni automatici, semiautomatici ed elettronici da trattenimento per il gioco lecito (Videopoker, VLT, slot machine, ecc.);
- money transfer internet point distributori automatici
- qualsiasi attività, seppure non espressamente indicata, lesiva dell'immagine della Città e/o comunque non conforme allo spirito che contraddistingue le finalità di promozione del

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste, ciascuna sigillata e firmata sui lembi di chiusura, all'esterno delle quali dovrà essere riportato, a pena di esclusione, il nominativo e l'indirizzo del soggetto concorrente e la seguente dicitura:

- a) Busta 01 – “Documentazione”
- b) Busta 02 “Offerta economica”

Il suddetto plico, indirizzato al COMUNE DI MONTECATINI TERME – Viale Verdi, 46 – 51016 Montecatini Terme, dovrà pervenire al Comune di Montecatini Terme, con qualunque mezzo, anche mediante consegna a mano, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 26-01-2015 ad esclusivo rischio del mittente, pena la tassativa esclusione. Esso dovrà recare all'esterno la seguente dicitura “ Bando di asta pubblica per la concessione di un locale presso il mercato coperto – NON APRIRE”. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, questo non giunga a destinazione in tempo utile. La prova dell'avvenuto recapito è data esclusivamente dal timbro e dall'ora apposti dall'ufficio Protocollo Generale dell'Ente, non fa fede il timbro postale. Per le offerte pervenute in ritardo, non saranno ammessi reclami.

7. FORMA E CONTENUTO DELLA BUSTA 01“DOCUMENTAZIONE”

La busta 01 “Documentazione ” dovrà contenere **a pena di esclusione**, oltre all'attestazione di presa visione dei locali in seguito a sopralluogo obbligatorio rilasciata dal Settore Patrimonio Immobiliare, la seguente documentazione resa in carta semplice:

A. Sono ammessi alla presente procedura i soggetti singoli (imprese individuali, società commerciali, società cooperative), i consorzi e i raggruppamenti temporanei di imprese costituiti o costituendi, gli enti, le associazioni e le fondazioni. 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 avere rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate ai sensi dell'art. 2359 del cc., a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

B. Se trattasi di persona fisica (non iscritta al Registro Imprese della C.C.I.A.A.):

a) dichiarazione sottoscritta dall'interessato attestante che gli spazi in concessione saranno esclusivamente destinati per attività commerciale. I concorrenti dovranno indicare nell'ISTANZA (preferibilmente utilizzando l'allegato A) l'attività che intendono esercitare nei locali.

b) dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 attestante di non aver subito protesti cambiari e di assegni nell'ultimo quinquennio (preferibilmente utilizzando l'allegato B);

c) dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 attestante di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione (preferibilmente utilizzando l'allegato C);

d) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di non ricadere in cause di esclusione previste dagli artt. 6 e 67, D.Lgs. n. 159/2011 (disposizioni antimafia);

e) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 53, c. 16-ter, D.Lgs. n. 165/2001 introdotto dall'art. 1, c. 42, Legge n. 190/2012, di non aver instaurato, per i tre anni successivi alla cessazione del servizio presso questa Stazione Appaltante da parte dei soggetti di seguito specificati, rapporti giuridici relativi alla conclusione di contratti di lavoro subordinato od al conferimento di incarichi professionali con dipendenti di questa Stazione Appaltante che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali negli ultimi tre anni;

f) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di essere a conoscenza che gli obblighi di condotta previsti dal D.P.R. 62/2013 “Regolamento recante il Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del Decreto Legislativo 30 marzo n. 165” e dal Codice di comportamento comunale trovano applicazione nei propri confronti e nei riguardi dei propri collaboratori; si procederà alla risoluzione del contratto in caso di violazione degli obblighi suddetti.

g) fotocopia di documento di identità, in corso di validità, del dichiarante;

C. Se trattasi di imprenditore individuale (già iscritto al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A.):

a) dichiarazione sottoscritta dall'interessato attestante che gli spazi in concessione saranno esclusivamente destinati ad attività commerciale;

b) dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 (preferibilmente utilizzando l'allegato D), attestante:

- di non essere in stato di fallimento, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione;

- di non aver in corso una procedura di cui alla lettera precedente;

- di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- di non ricadere in cause di esclusione previste dagli artt. 6 e 67, D.Lgs. n. 159/2011 (disposizioni antimafia);

- ai sensi dell'art. 53, c. 16-ter, D.Lgs. n. 165/2001 introdotto dall'art. 1, c. 42, Legge n.

190/2012, di non aver instaurato, per i tre anni successivi alla cessazione del servizio presso questa Stazione Appaltante da parte dei soggetti di seguito specificati, rapporti giuridici relativi alla conclusione di contratti di lavoro subordinato od al conferimento di incarichi professionali con dipendenti di questa Stazione Appaltante che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali negli ultimi tre anni;

- di essere a conoscenza che gli obblighi di condotta previsti dal D.P.R. 62/2013 "Regolamento recante il Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'art. 54 del Decreto Legislativo 30 marzo n. 165" e dal Codice di comportamento comunale trovano applicazione nei propri confronti e nei riguardi dei propri collaboratori; si procederà alla risoluzione del contratto in caso di violazione degli obblighi suddetti.

- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali a favore dei lavoratori;

- di osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D. Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni;

c) fotocopia di documento di identità, in corso di validità, del dichiarante;

D. Se trattasi di società – A.T.I. Associazioni Temporanee di Impresa - o consorzi ;

a) dichiarazione sottoscritta dall'interessato attestante che gli spazi in concessione saranno esclusivamente destinati per attività commerciale;

b) dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 (preferibilmente utilizzando l'allegato E , attestante:

- di non essere in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di società, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione;

- di non aver in corso una procedura di cui alla lettera precedente;

- di non ricadere in cause di esclusione previste dagli artt. 6 e 67, D.Lgs. n. 159/2011 (disposizioni antimafia);

- di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione; al riguardo deve essere specificata la posizione dei seguenti soggetti:

- ciascuno dei soci, se trattasi di società in nome collettivo;
- i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice;
- gli amministratori muniti di rappresentanza, se trattasi di società di capitali.
- capogruppo o mandante/i se trattasi di consorzi di imprese o ATI

- ai sensi dell'art. 53, c. 16-ter, D.Lgs. n. 165/2001 introdotto dall'art. 1, c. 42, Legge n. 190/2012, di non aver instaurato, per i tre anni successivi alla cessazione del servizio presso questa Stazione Appaltante da parte dei soggetti di seguito specificati, rapporti giuridici relativi alla conclusione di contratti di lavoro subordinato od al conferimento di incarichi professionali con dipendenti di questa Stazione Appaltante che abbiano esercitato poteri autoritativi o negoziali negli ultimi tre anni;

- dichiarazione di essere a conoscenza che gli obblighi di condotta previsti dal D.P.R. 62/2013 "Regolamento recante il Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici a norma dell'art. 54

del Decreto Legislativo 30 marzo n. 165” e dal Codice di comportamento comunale trovano applicazione nei propri confronti e nei riguardi dei propri collaboratori; si procederà alla risoluzione del contratto in caso di violazione degli obblighi suddetti.

- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali a favore dei lavoratori.

- di osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D. Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

- di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 68 del 12.03.1999, ovvero di non essere soggetto, ai sensi di legge, agli obblighi di cui alla Legge n. 68/99.

La dichiarazione resa da un legale rappresentante della società, se coinvolgente altre persone diverse dal dichiarante delle cui posizioni quest'ultimo non è a conoscenza, dovrà tassativamente recare, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, la specifica dichiarazione di “non essere a conoscenza” del verificarsi degli eventi descritti a carico di ciascuno dei soggetti sopraindicati;

- dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante “di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione” , resa, anche cumulativamente, da:

- ciascuno dei soci, se trattasi di società in nome collettivo;
- i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice;
- gli amministratori muniti di rappresentanza, se trattasi di società di capitali.
- capogruppo o mandante/i se trattasi di consorzi di imprese o ATI

c) fotocopia di documento di identità, in corso di validità, del dichiarante.

8. FORMA E CONTENUTO DELLA BUSTA 02 “OFFERTA ECONOMICA”

La busta 02 “Offerta economica” dovrà indicare, a pena di esclusione:

a) nome, cognome, data e luogo di nascita, domicilio, codice fiscale del concorrente e, nel caso di società, dovranno essere indicati l'esatta ragione/denominazione sociale e gli altri dati, come dinanzi descritti, anche del legale rappresentante in grado di impegnare la società.

b) l'importo del canone annuale, da indicarsi sia in cifre che in lettere, che il concorrente offre per la concessione dell'unità immobiliare o delle unità immobiliari, distintamente indicati.

9. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'OFFERTA

L'offerta non verrà presa in considerazione se in diminuzione sul canone base fissato per ogni singolo locale, se sottoposta a condizione, se generica o mancante di alcuni degli elementi e documenti prescritti. La presentazione dell'offerta equivale a proposta irrevocabile da parte dell'offerente, mentre non vincola il Comune fino a quando non sarà avvenuta la sottoscrizione del contratto di concessione.

L'aggiudicatario rimane, quindi, vincolato alla propria offerta fino all'avvenuta stipulazione del contratto di cui al successivo punto 12.

Nel caso di discordanza fra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, si ritiene prevalente quest'ultimo.

Nel caso di presentazione di più offerte da parte dello stesso offerente in relazione allo stesso locale, viene presa in considerazione unicamente l'ultima pervenuta secondo l'ordine di protocollo.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Montecatini Terme per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

10. MODALITÀ DI ESPERIMENTO DELLA GARA E DI AGGIUDICAZIONE

Il giorno 28-01-2015 alle ore 10.00 il Presidente della Commissione di Gara, presso la sede dell'Area “Manutenzione Urbana” - Settore Patrimonio Immobiliare del Comune di Montecatini Terme, in seduta aperta al pubblico, provvede, alla presenza di almeno due testimoni:

- a) all'apertura dei plichi pervenuti, previa verifica positiva della regolarità degli stessi;
- b) alla verifica della regolarità della documentazione;

- c) all'esclusione dei concorrenti che abbiano presentato eventuale documentazione irregolare od incompleta;
- d) all'apertura ed alla verifica delle offerte;
- e) all'esclusione di eventuali offerte risultanti non valide;
- f) all'affidamento provvisorio all'offerta economicamente più elevata. In caso di offerte per più di un fondo sarà considerata prevalente l'offerta per il maggiore numero di locali purchè le quote offerte per ciascuna unità siano migliorative rispetto a quanto offerto dal/i partecipante/i per un solo fondo.
- g) alla formulazione della graduatoria delle offerte valide in ordine decrescente sia rispetto all'importo offerto sia rispetto al numero dei fondi per i quali si concorre nel caso di parità di importo offerto;

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione provvisoria sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, il Presidente di Gara procede nella stessa adunanza ad una gara fra gli stessi e la gara viene aggiudicata al miglior offerente, se gli stessi sono tutti presenti. In caso contrario, o qualora, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta giudicata valida.

L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto di concessione.

Il Responsabile di Area procederà alla verifica delle dichiarazioni corredanti l'offerta e rese dall'aggiudicatario ai sensi del D.P.R. 445/2000. L'eventuale riscontro di difformità è causa di decadenza dall'aggiudicazione, impregiudicate eventuali responsabilità di ordine penale a carico del dichiarante ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

11. STIPULA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

Il Responsabile di Area provvederà a convocare l'aggiudicatario per stipulare il contratto di concessione.

Questi è tenuto a presentarsi ai fini di detta stipula e contestualmente a produrre polizza assicurativa contro i danni di cui all'art.12 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare.

Alla stipula seguirà la consegna del locale con conseguente obbligo di corrispondere il canone concessorio.

Il locale oggetto del presente bando sarà comunque assegnato in concessione a corpo e non a misura, dovendosi intendere tale unità immobiliare come conosciuta ed accettata nel suo complesso dall'aggiudicatario, pertanto senza pretendere aumento o diminuzione del canone.

Il locale sarà, altresì, assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso dei locali medesimi, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

L'assegnatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto, compresi gli interventi eventualmente necessari nell'ipotesi di offerta per l'assegnazione di più fondi da utilizzare come unica struttura. Tali interventi saranno effettuati a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti organi comunali, senza che egli possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune né durante il rapporto né al termine dello stesso. È fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative. Qualsiasi irregolarità sarà oggetto di recesso immediato dell'amministrazione.

È vietata la cessione o la sublocazione totale o parziale a terzi, anche gratuita.

12. PROCEDURA IN CASO DI INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla data stabilita nella convocazione o non abbia prodotto adeguata polizza assicurativa il Responsabile di Area provvederà:

- a) ad inviargli diffida scritta ad adempiere entro e non oltre 30 giorni;
- b) qualora l'aggiudicatario permanga inadempiente, a dichiararlo decaduto dall'aggiudicazione e, conseguentemente, ad aggiudicare la gara in favore di colui che risulta collocato nella successiva posizione della graduatoria, e così via sino all'esaurimento della graduatoria.

13. GARANZIE RICHIESTE

L'aggiudicatario è tenuto a prestare, al momento della sottoscrizione del contratto, una garanzia fideiussoria per un ammontare minimo pari al 10% dell'importo netto contrattuale, per l'intera durata del contratto. La garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del concedente. La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento e cessa di avere effetto alla scadenza del contratto.

La garanzia deve essere reintegrata entro 15 giorni naturali e consecutivi se, in fase di esecuzione del contratto, essa sia stata escussa parzialmente o totalmente a seguito di ritardi o altre inadempienze da parte dell'aggiudicatario, senza l'obbligo di ingiunzione o diffida da parte del Comune, pena la risoluzione del contratto per inadempimento e salvo il risarcimento dei danni.

La polizza è svincolata alla scadenza del contratto, dopo che il Comune avrà accertato che l'impresa abbia assolto a tutti i suoi obblighi.

14. RESPONSABILITÀ

Il Comune è sollevato da ogni responsabilità che dovesse eventualmente derivare, in seguito alla concessione dei fondi.

Il concessionario è responsabile di ogni danno che possa derivare dallo svolgimento delle proprie attività, intendendosi espressamente sollevato ed indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità nei confronti di persone e cose.

15. INFORMAZIONI VARIE

Il presente bando riguarda esclusivamente la concessione dei locali innanzi descritti e non comporta l'automatico rilascio di eventuali autorizzazioni amministrative di competenza comunale.

Le spese inerenti e conseguenti al contratto di concessione sono ad esclusivo carico del concessionario.

I fondi oggetto del presente bando potranno essere visitati in giorni ed orario da concordare con l'Ufficio Patrimonio Immobiliare del Comune di Montecatini Terme. I locali oggetto del presente bando sono liberi eventuali masserizie abbandonate dai precedenti concessionari dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per ulteriori chiarimenti ovvero per il ritiro di documentazione di gara, ci si potrà rivolgere all'Ufficio Patrimonio Immobiliare (tel. 0572/918614 – 0572/918617), dal lunedì al venerdì, dalle 11.00 alle 13.00.

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Antonietta Di Matteo, responsabile del Settore Patrimonio Immobiliare ERP.

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali è finalizzato allo svolgimento della procedura d'asta ed all'eventuale gestione del rapporto contrattuale. Nel caso in cui l'aggiudicatario risultasse persona fisica, dovrà inderogabilmente entro 60 gg. dall'aggiudicazione e comunque prima della stipula del contratto acquisire regolarizzazione di tutti gli adempimenti amministrativi connessi all'apertura dell'attività oggetto del presente Bando. In mancanza di tale regolarizzazione decadrà l'aggiudicazione.

Il presente avviso, assieme ai suoi allegati, viene pubblicato per almeno 15 giorni all'Albo pretorio on-line del Comune, sul sito internet all'indirizzo www.comune.montecatini-terme.pt.it e mediante avvisi sui quotidiani locali.

16 FINALITÀ DELLA CONCESSIONE

a. Acquisire una proposta ideativa di gestione e utilizzo degli immobili, oggetto della concessione, secondo quanto individuato dal programma di legislatura, con generale riferimento agli obiettivi di valorizzazione del centro storico e al piano di marketing urbano di questo, e in particolare secondo quanto previsto dal progetto - guida facente parte della documentazione di gara. Obiettivo da perseguirsi è la creazione di un punto qualificato di incontro e ritrovo nel cuore della città, diversificando nell'arco temporale le attività e le proposte di animazione, svago ed intrattenimento. Si concedono i fondi esclusivamente per lo svolgimento di Somministrazione assistita/non assistita.

b. Acquisire una proposta di ristrutturazione e di restauro dei locali che sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti e che consenta di verificare la coerenza delle proposte di gestione con l'utilizzo degli spazi.

c Acquisire un'offerta economica che consista nel miglioramento del canone di concessione annuo stimato per i locali in questione per la durata proposta della concessione tenendo conto della proposta di manutenzione straordinaria e di restauro dei locali oltre alla proposta di attività alimentare e affini.

Lo stesso canone, a partire dal secondo anno, andrà indicizzato sulla base dell'inflazione annua calcolata secondo i canoni ISTAT.

La determinazione del canone di concessione sarà effettuato secondo quanto previsto dall'art. 15 del vigente Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio immobiliare; in particolare fatto riferimento alla lettere c) e d) 1° comma del vigente Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio immobiliare, è prevista la facoltà di una riduzione sul canone ai sensi dell'articolo 23 del vigente regolamento per la gestione del patrimonio comunale.

17 ELEMENTI DELL'OFFERTA E OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO:

a. Nel presentare l'offerta, il concorrente deve sottoscrivere apposita dichiarazione in cui si obbliga alla realizzazione delle opere necessarie per dare effettivo inizio all'attività, in conformità al progetto definitivo riferito alla proposta di ristrutturazione presentata, secondo i tempi previsti dal successivo punto **d**.

b. Nella redazione del progetto-offerta, gli interventi per la messa a norma del fabbricato, nonché eventuali interventi di consolidamento strutturali e che propongano idee per l'arredo ed il decoro dell'area all'interno del mercato coperto; dovranno essere computati a parte ed evidenziati in sede di offerta, per consentire di effettuare la compensazione sul canone di concessione secondo quanto di seguito specificato.

Il canone annuo di concessione offerto, sarà congruato annualmente per la durata proposta della concessione, fino a concorrenza dell'importo degli interventi, con il costo indicato in offerta per la realizzazione degli interventi per la messa a norma del fabbricato, nonché eventuali interventi di consolidamento strutturali.

L'offerta economica così formulata concorre solo in parte e nella misura specificata al successivo punto "procedure concorsuali" a costituire la valutazione finale dell'offerta.

c. L'aggiudicatario dovrà presentare il progetto esecutivo delle opere entro 60 (sessanta) giorni dalla stipulazione del contratto, a pena di decadenza. I competenti uffici comunali ne verificheranno la conformità al progetto di ristrutturazione presentato unitamente all'offerta.

Il progetto dovrà essere redatto in base al vigente prezzario della Regione Toscana e/o Bollettino degli Ingegneri, con un ribasso dei prezzi in esso indicati.

I lavori dovranno iniziare entro e non oltre 30 giorni dal rilascio delle prescritte autorizzazioni ed essere ultimati nel termine previsto dal progetto presentato in sede di offerta, pena la decadenza della concessione.

La direzione dei lavori ed il collaudo ed i relativi oneri sono a totale carico del concessionario.

d. L'Amministrazione, nell'ambito della propria pianificazione delle attività, riserva apposite autorizzazioni commerciali alle corrispondenti attività che verranno svolte nei locali in questione. Tali autorizzazioni sono indissolubilmente connesse alla concessione, e rilasciate al concessionario in quanto tale: per questo esse sono assolutamente incedibili se non nei limitati casi di cessione autorizzata della concessione ed unitamente a questa. La cessione non autorizzata comporta, oltre all'incameramento della cauzione, la immediata revoca delle autorizzazioni e della concessione.

Tale clausola è riportata sulle autorizzazioni ed esplicitamente sottoscritta dal concessionario il quale in sede di presentazione del progetto-offerta dovrà altresì formalmente impegnarsi al suo rispetto.

Le attività previste nella proposta di gestione dovranno iniziare entro trenta giorni dal collaudo dei lavori, pena la decadenza dalla concessione.

I patti e le condizioni della concessione amministrativa sono previsti nello schema di contratto facente parte della documentazione di gara.

e. L'amministrazione si riserva la facoltà di verificare, ogni qualvolta lo riterrà opportuno, se l'attività svolta nei locali sia mantenuta coerente ai livelli di qualità e agli obiettivi da perseguirsi, in conformità al progetto-offerta.

f. L'aggiudicatario in sede di offerta dovrà assumere impegno formale a costituire, al momento della sottoscrizione del contratto, una garanzia fideiussoria pari a 3 (tre) annualità del canone posto a base di gare di cui al punto 1.3 che precede. La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento e cessa di avere effetto alla scadenza del contratto.

La polizza è svincolata alla scadenza del contratto, dopo che il Comune avrà accertato che l'impresa abbia assolto a tutti i suoi obblighi.

18 PROCEDURE CONCORSUALI:

a. Per la partecipazione alla gara, i concorrenti dovranno far pervenire all'Amministrazione comunale la propria offerta in plico idoneamente sigillato controfirmato sui lembi di chiusura secondo le modalità fissate dal bando di gara, ed entro settantacinque giorni dalla scadenza del termine per la pubblicazione del bando.

b. L'offerta consiste dei seguenti elementi, per ognuno dei quali dovrà essere confezionato apposito plico da richiudersi e sigillarsi secondo le modalità previste dal bando di gara:

c. Proposta ideativa di gestione, di cui al punto 16 /a precedente, sottoscritta dall'offerente, consistente in una relazione descrittiva delle attività e della loro distribuzione nell'arco temporale di durata della concessione, tale relazione dovrà esplicitamente e a pena di esclusione contenere l'impegno dell'offerente a realizzare quanto in essa ricompreso.

d. Progetto-proposta di restauro dei locali redatto e sottoscritto da professionista abilitato unitamente all'offerente, consistente in elaborati in rapporto di scala 1/100–1/50, corredato da relazione descrittiva degli interventi, nonché da apposita documentazione (computo metrico estimativo) che attesti l'importo dei lavori preventivati e quelli da congruarsi ai sensi del precedente punto 17/b

e. Offerta economica, rappresentata :

1) dal miglioramento del canone di concessione, indicizzato come specificato al precedente punto 16/c, per la durata della concessione proposta, non inferiore a dieci anni;

2) dalla quantificazione del conguaglio del canone, corrispondente all'importo indicato dei lavori risultanti dal progetto definitivo, da presentarsi dall'offerente, per la messa a norma e l'eventuale consolidamento strutturale del fabbricato;

Sarà oggetto di valutazione il canone netto, risultante dalla differenza degli importi di cui ai precedenti numeri 1 e 2, in rapporto alla durata proposta della concessione, secondo quanto previsto al successivo punto 19.b.3..

f. Unitamente alla proposta ideativa il candidato dovrà far pervenire, con le modalità e nei termini dettagliati nel bando:

1) Dichiarazione con la quale il concorrente, in caso di aggiudicazione, si impegna a non cedere l'attività se non subordinatamente all'autorizzazione dell'Amministrazione ed a soggetto che presti le medesime garanzie personali e reali e assuma, nei confronti della concedente, le stesse obbligazioni assunte dal cedente, subentrando nei rapporti giuridici pendenti.

2) Dichiarazione in cui il concorrente si obbliga alla realizzazione delle opere necessarie a dare effettivo inizio all'attività, in conformità al progetto definitivo riferito alla proposta di ristrutturazione presentata, secondo i tempi previsti dal punto 2.4 .

g. I concorrenti dovranno inoltre dichiarare, secondo le modalità previste dal bando di gara:

a) di avere preso piena visione del progetto - guida relativo all'appalto;

b) di avere effettuato sopralluogo, con l'assistenza di tecnico incaricato dall'amministrazione comunale, che ne rilascerà relativa attestazione, dei locali oggetto del bando di gara, e di avere preso conoscenza di tutte le condizioni che possono influire sui diversi elementi dell'offerta.;

c) di non pretendere alcun compenso o rimborso per la redazione dei progetti costituenti elementi dell'offerta;

d) di essere a piena conoscenza delle presenti condizioni generali nonché del bando e di tutta la documentazione di gara, nonché di accettare le clausole tutte contenute nel contratto di concessione;

e) di impegnarsi a rispettare i contratti collettivi nazionali di lavoro, gli accordi sindacali integrativi, le norme di sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro nonché tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti o soci.

19 OFFERTA

a Le offerte pervenute entro i limiti fissati e munite di tutta la documentazione richiesta, saranno esaminate da una commissione giudicatrice, presieduta dal Responsabile di Area.

b L'offerta più vantaggiosa sarà determinata in base ai seguenti elementi, cui sono assegnati i seguenti punteggi:

1) Proposta ideativa di gestione, in relazione alle finalità indicate nel progetto guida e alle capacità tecniche dell'offerente, che garantisca la fattibilità e realizzabilità della proposta in relazione alla presumibile resa economica delle attività indicate, sulla scorta degli andamenti del mercato locale, proiettata per la durata della concessione. Un'attenzione particolare sarà comunque riservata al livello qualitativo dell'offerta (serate a tema, vendita di prodotti dell'enogastronomia locale bevande e prodotti tipici). Saranno dati il massimo dei punti a chi presenterà un progetto unitario finalizzato al sostegno dei prodotti derivati dall'economia locale.

PUNTI DA 0 A 40

2) Proposta di ristrutturazione in conformità al progetto – guida e in coerenza con la proposta ideativa di gestione, al pregio estetico ed economico dell'intervento, in conformità alle vigenti norme di legge. Si precisa a tal fine che l'immobile oggetto

edificio di particolare pregio scheda neretto n. 618 tipo A. Saranno altresì valutati, ad insindacabile giudizio della commissione, i tempi di realizzazione e elementi quali l'originalità della distribuzione degli spazi, gli arredi e le attrezzature proposte.
PUNTI DA 0 A 40

3) Offerta economica, in relazione alla durata proposta della concessione, al miglioramento del canone annuo di concessione ed alla quantificazione e alla scelta circa le modalità di computo del conguaglio del costo degli interventi di messa a norma ed eventualmente di consolidamento strutturale del fabbricato.

La determinazione del canone di concessione sarà effettuato secondo quanto previsto dall'art. 15 del vigente Regolamento Comunale per la gestione del patrimonio immobiliare;

Il punteggio per l'offerta economica verrà attribuito, previa attualizzazione di tutti i valori, mediante la seguente proporzione diretta: $V.offerta/V.offerta\ più\ vantaggiosa \times 20$
PUNTI DA 0 A 20

c. La commissione di gara procederà a stilare una graduatoria provvisoria delle offerte in base ai punteggi assegnati secondo quanto stabilito al precedente punto 18. L'Amministrazione, sulla base del giudizio della commissione, si riserva di non procedere alla concessione qualora nessuna delle offerte sia ritenuta idonea.

d. La definitiva aggiudicazione della gara al concorrente risultato primo in graduatoria è subordinata al rilascio del parere favorevole degli organi competenti, successivamente alla formazione della graduatoria provvisoria delle offerte ammesse e valutate.

Qualora il parere sul progetto risultato primo in graduatoria non sia favorevole si procederà parimenti, secondo l'ordine decrescente della graduatoria.

Documentazione di gara.

Costituiscono documentazione di gara i seguenti documenti:

1. Bando per la concessione di fondi
2. Patto di Integrità
3. Offerta Economica
4. Schema di contratto di concessione
6. Istanza di partecipazione
7. Planimetria
8. Allegato "A"
9. Allegato "B"
10. Allegato "C"
11. Allegato "D"
12. Allegato "E"
13. Allegato "F"