

## CONDIZIONI GENERALI

L'Asta viene effettuata con il metodo delle offerte segrete al rialzo alle condizioni di seguito descritte:

### **ART. 1 – Consistenza degli immobili**

L'immobile, come meglio descritto nell'avviso di gara, di cui il Comune garantisce la piena proprietà, viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come posseduto dal Comune di Pietrasanta, con la relativa destinazione urbanistica, con tutti i vincoli e con ogni annesso o connesso, uso e diritto, accesso, recesso, adiacenze o pertinenze, manifesti o non manifesti, servitù attive o passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere.

Il canone è determinato a corpo, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del canone, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in gara o nella determinazione del canone di concessione posto a base di gara, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi, come espressamente dichiarato dall'offerente, di ben conoscere l'immobile oggetto dell'offerta.

### **ART. 2 – Disponibilità dell'immobile**

L'immobile è concesso, relativamente alla sua disponibilità, nelle condizioni indicate nell'Avviso di Gara. Eventuali diritti di prelazione sono espressamente indicati nell'avviso di gara.

### **ART. 3 – Modalità di partecipazione alla gara**

Chiunque abbia interesse a partecipare alla gara dovrà obbligatoriamente presentare al Protocollo Generale del Comune di Pietrasanta (LU) – Piazza Matteotti n. 29, ovvero far pervenire per posta raccomandata a.r. allo stesso indirizzo, entro e non oltre le ore 12 del giorno indicato sull'avviso pena l'esclusione, un plico chiuso e sigillato pena l'esclusione, sul quale esternamente dovrà riportarsi la denominazione del mittente e l'indirizzo, nonché la seguente dicitura:

**“CONTIENE OFFERTA PER GARA PUBBLICA PER CONCESSIONE D'USO IMMOBILE ALL'INSEGNA PIZZERIA DA GENNARO – NON APRIRE”.**

La presentazione del plico entro il termine utile più sopra specificato, rimane ad esclusivo rischio dell'offerente, con esonero dell'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità per i casi dell'eventuale tardivo mancato recapito.

All'interno del detto plico dovranno essere inserite, tre distinte buste, chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, pena l'esclusione, sulle quali dovranno essere apposte, oltre che il nome dell'offerente, le seguenti diciture:

- BUSTA A – Documentazione amministrativa;
- BUSTA B – Offerta tecnica;
- BUSTA C – Offerta economica.

In ciascuna busta, PENA L'ESCLUSIONE, dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati:

#### **BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

Ⓜ️ Domanda di partecipazione alla gara, redatta come da fac-simile allegato 1), sottoscritta in forma leggibile e per esteso (**PENA L'ESCLUSIONE**) contenente gli estremi di identificazione dell'offerente compreso il Codice Fiscale e/o l'eventuale numero di Partita IVA, le generalità complete del firmatario dell'offerta (titolare o legale rappresentante in caso di Impresa), nonché le seguenti dichiarazioni:

- di aver preso cognizione dell'immobile posto in concessione, di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con particolare riferimento alla situazione amministrativa, urbanistica e catastale e di aver preso chiara e completa conoscenza della sua consistenza e che lo stesso risulta idoneo all'attività prevista dal sottoscritto all'interno di tale immobile;
- di essersi munito di relazione di tecnico professionista che rappresenti in maniera esaustiva le procedure ed i titoli (edilizi e non) necessari all'eventuale adeguamento dell'immobile alle norme vigenti.

In tal senso dichiara di essere pienamente edotto di dette procedure e dell'onere che esse implicano, sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi rivendicazione o pretesa in merito;

- di essere a conoscenza e di accettare espressamente, con la presentazione della domanda, tutte le condizioni, nessuna esclusa, generali e particolari riportate nell'Avviso di Gara e nei suoi allegati;
- di impegnarsi ad assumere incondizionatamente tutte le spese inerenti e conseguenti alla procedura di gara ed alla stipula dell'atto di concessione (tecniche, contrattuali, notarili, di registrazione, e consequenziali come per legge) nonché le spese per la giusta sistemazione della pratica catastale, ed a versarle come da bando;
- di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta fino a 90 giorni dalla data di svolgimento della gara ed a sottoscrivere la concessione entro il termine fissato dall'Amministrazione Comunale, pena l'incameramento della cauzione e fatto salvo il diritto al risarcimento del maggiore danno;
- di impegnarsi a presentare all'Agenzia del Territorio competente gli eventuali documenti necessari alla regolarizzazione degli atti catastali nei termini fissati come da bando;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lvo n. 196/2003, che i dati personali raccolti, saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e che al riguardo comportano tutti i diritti previsti dal medesimo Decreto;

① Dichiarazione ex art. 76 del DPR 28.12.00, n. 445, redatta come da Fac-simile allegato 2), sottoscritta in forma leggibile e per esteso (**PENA L'ESCLUSIONE**), in cui l'interessato attesti:

**(se persona fisica)**

- di non trovarsi in alcune delle condizioni di esclusione dalla contrattazione con le Pubbliche Amministrazioni e di trovarsi nel libero e pieno godimento dei propri diritti civili;

**in alternativa (se impresa individuale o impresa in forma societaria)**

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione dalla contrattazione con le Pubbliche Amministrazioni, che l'impresa risulta iscritta al Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di \_\_\_\_\_, col n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e che l'impresa è una \_\_\_\_\_;

**ed inoltre**

- che la ditta non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione del Paese in cui è stabilita la ditta, di non avere in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato, per un qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico dei legali rappresentanti e/o dell'eventuale direttore tecnico dell'impresa;
- che nei confronti dell'impresa istante, non ricorrono le cause ostative di cui alla L. 31.05.1965, n. 575 e successive modifiche ed integrazioni e che le stesse non ricorrono neppure nei confronti delle persone dei legali rappresentanti e degli eventuali componenti l'organo di amministrazione;
- di non essersi resa gravemente colpevole di false dichiarazioni circa il possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione alle gare;
- che non sussiste, con altre ditte concorrenti, nella presente gara, alcuna delle situazioni di controllo e di collegamento di cui all'art. 2359 c.c.;

**per le persone giuridiche (Enti o Società):**

- dichiarazione da cui risulti l'indicazione del Legale Rappresentante e dei poteri allo stesso conferiti.

**C)** Attestazione avvenuta sopralluogo rilasci dal responsabile del procedimento o da altro tecnico comunale.

D) copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario dell'offerta e della dichiarazione ex art.76 del D.P.R. 445/2000.

E) assegno circolare N.T. intestato al Comune di Pietrasanta, a titolo di cauzione provvisoria infruttifera, di importo pari al 5% dell'importo complessivo del canone per l'intera durata della concessione (cauzione pari a € 27.000,00).

**BUSTA B – OFFERTA TECNICA**

L'offerta tecnica dovrà consistere in un progetto tecnico redatto in lingua italiana nonché in una relazione sul servizio offerto. Il tutto per consentire l'attribuzione del punteggio.

L'offerta tecnica deve essere sottoscritta da un legale rappresentante corredata da fotocopia del documento di identità.

Nel caso di raggruppamenti, l'offerta deve essere sottoscritta da ciascun concorrente che costituirà l'associazione, con allegata fotocopia del documento di identità di tutti i sottoscrittori.

Nel caso in cui i documenti presentati siano sottoscritti da un procuratore del legale rappresentante, deve essere allegata relativa procura, in originale o copia autentica.

#### **BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta economica dovrà essere in regola con le disposizioni in materia di bollo (carta resa legale con applicazione di marca da bollo da € 16,00), redatta come da fac-simile allegato 3) e sottoscritta, **pena l'esclusione**, con firma leggibile e per esteso dall'offerente (dal titolare o rappresentante legale, se ditta o altro soggetto autorizzato), e dovrà contenere l'importo offerto in EURO, sia in cifre che in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta.

La presentazione del plico entro il termine utile più sopra specificato, rimane ad esclusivo rischio dell'offerente, con esonero dell'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità per i casi dell'eventuale tardivo mancato recapito.

#### **ART. 4 – Sistema di gara - Aggiudicazione**

L'aggiudicazione verrà effettuata con il sistema delle offerte segrete e con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i seguenti parametri di valutazione come dettagliati dalle presenti condizioni generali.

**OFFERTA ECONOMICA: massimo 20 punti**, con attribuzione secondo la seguente tabella:

<b>rialzo (%)</b>	<b>punteggio</b>
da 0,00 a 2,50	2
da 2,51 a 3,75	4
da 3,76 a 5,00	10
da 5,01 a 6,25	12
da 6,26 a 7,50	14
da 7,51 a 8,75	16
da 8,76 a 10,00	18
Oltre 10,00	20

#### **OFFERTA TECNICA:**

L'offerta tecnica verrà valutata sulla base di quanto di ulteriore proposto rispetto al minimo richiesto e consistente in:

per quanto riguarda il progetto di riqualificazione dell'immobile: intervento di ripristino delle condizioni strutturali della copertura della sala pranzo posta lato Massa (si ricorda che il sopralluogo è obbligatorio). Qualsiasi proposta progettuale dovrà essere conforme agli strumenti urbanistici vigenti e dovrà essere accompagnata da dichiarazione di tale conformità sottoscritta da professionista abilitato;

per quanto l'attività espletata ed il servizio offerto: attività di ristorazione e/o somministrazione alimenti e bevande;

I minimi sopra indicati dovranno essere garantiti ed al progetto contenente solo tali minimi non verrà attribuito punteggio.

Il punteggio **massimo è di 80 punti**, così suddivisi in relazione ai servizi ulteriori:

<b>Parametro di valutazione</b>	<b>Punteggio massimo 80</b>
<b>1. Progetto di riqualificazione dell'immobile</b> Il progetto verrà valutato sulla base di: <b>1.1</b> qualità della proposta progettuale sia in relazione alle finiture ed alla gradevolezza estetica dell'intervento che al suo impatto paesaggistico; <b>1.2</b> importo dei lavori che rimarranno ad esclusivo carico della ditta concessionaria in relazione al progetto presentato. Ad importi in ogni caso superiori a euro 100.000,00 (iva esclusa) verrà attribuito lo stesso punteggio massimo; <b>1.3</b> importo dei lavori di cui si prevede la richiesta di rimborso da parte dell'Ente in	<b>punti 45</b>  fino a punti max 15  fino a punti max 15

relazione al progetto presentato. In ogni caso fino ad un rimborso massimo ammissibile di € 40.000,00 (iva esclusa). Resta inteso che l'aggiudicazione non obbliga in alcuna maniera l'Ente all'assegnazione del rimborso richiesto che si riserva di non riconoscere rinunciando espressamente all'esecuzione dei lavori. <b>1.4</b> cronoprogramma degli interventi con massima premialità per una realizzazione degli stessi che salvaguardi il più possibile l'apertura stagionale estiva;	fino a punti max 10
<b>2. Attività e servizio offerto</b> L'attività e il servizio verranno valutati sulla base di: <b>2.1</b> esperienza maturata nel settore ed anzianità dell'azienda; <b>2.2</b> livello occupazionale relativo all'attività che si svolge o che si intende svolgere; <b>2.3</b> livello, qualità tipologia dei servizi offerti o da offrirsi alla collettività anche in relazione al livello e qualità di arredi e finiture; <b>2.4</b> impatti ambientali minori, protezione dell'ambiente e salute pubblica;	fino a punti max 5
	<b>punti 35</b>
	fino a punti max 15 fino a punti max 10
	fino a punti max 5
	fino a punti max 5

Nella valutazione verrà attribuito coefficiente corrispondente alla media dei coefficienti espressi dai membri della commissione e corrispondenti al giudizio attribuito con la scala che segue:

Scala di giudizio per la valutazione degli elementi con tipologia qualitativa:

Giudizio	Coefficiente
OTTIMO	1
DISTINTO	0,80
BUONO	0,60
DISCRETO	0,40
SUFFICIENTE	0,20
INSUFFICIENTE	0,00

Verrà dichiarato aggiudicatario il concorrente che avrà conseguito il punteggio complessivamente maggiore.

Resta inteso che:

- qualora non venissero presentate offerte, ovvero se nessuna delle offerte presentate risultasse valida, la gara verrà dichiarata deserta, ai sensi dell'art. 75 del R.D. 827/24;
- a norma dell'art. 65, punto 10, del R.D. 23.05.1924, n. 827 si procederà all'aggiudicazione della gara anche in presenza di una sola offerta purché riconosciuta valida e regolare;
- se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 72 comma 2 del R.D. 827/24;
- l'aggiudicazione diverrà definitiva a seguito di formale approvazione del verbale di gara, da farsi mediante determinazione dirigenziale.

**ART. 5 – Sopralluogo**

Le ditte interessate sono obbligate a prendere visione dell'immobile ove è previsto che si svolga l'attività, effettuando apposito sopralluogo da concordare previo accordo con l'Ufficio Patrimonio (geom. Adolfo Tognocchi). La dichiarazione di presa visione, indicante la data del sopralluogo ed il nome dell'addetto presente al sopralluogo stesso, deve essere allegata all'istanza di partecipazione alla gara.

**ART. 6 – Termine di ricezione delle offerte e documentazione richiesta.**

Per partecipare alla gara, i soggetti interessati, dovranno far pervenire la loro offerta, – redatta in lingua italiana - **all'Ufficio Protocollo del Comune di Pietrasanta – Piazza Matteotti n.29 - 55045 Pietrasanta**, entro il termine perentorio delle **ore 12:00 del giorno 29/04/2016**;

Il recapito tempestivo dei plichi resta ad esclusivo rischio dei mittenti; resta esclusa qualsiasi responsabilità dell'Ente ove, per disguidi postali o di altra natura, il plico non pervenga nei termini suddetti.

La documentazione e l'offerta dovranno essere contenute in un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, pena l'esclusione, recante sul frontespizio, oltre alla indicazione del mittente la seguente dicitura: CONCESSIONE IMMOBILE POSTO SUL VIALE LUNGOMARE A MARINA LOC. FIUMETTO.

#### **ART. 7– Modalità di apertura delle offerte, data e luogo della gara.**

La selezione si svolgerà il giorno **30/04/2016 alle ore 10:00** presso la sede del Comune di Pietrasanta – Via Martiri di S. Anna.

In una prima seduta pubblica, si procederà all'apertura della busta “A – DOCUMENTAZIONE” e all'esame della documentazione prodotta ai fini dell'ammissione alla selezione.

Successivamente, in seduta riservata, si procederà all'apertura della busta “B – OFFERTA TECNICA”, per i soli concorrenti ammessi, e all'esame della documentazione in essa contenuta ed all'attribuzione dei relativi punteggi.

Successivamente, in seduta pubblica la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti in seduta riservata delle offerte tecniche, e quindi procederà all'apertura della busta “C – OFFERTA ECONOMICA”, alla lettura dell'offerta ed all'attribuzione dei relativi punteggi. In tale seduta si darà lettura del punteggio finale complessivo ottenuto da ciascuna Ditta partecipante.

#### **ART. 8 – Istanze per procura e per persona da nominare**

Non sono ammesse istanze per procura ed neanche per persona da nominare.

#### **ART. 9 – Condizioni generali e particolari norme di rinvio**

L'Amministrazione Comunale, si riserva comunque la facoltà insindacabile di modificare, sospendere e/o revocare il presente bando, di non dar luogo alla gara o di prorogare la data, né di dar luogo ad aggiudicazione definitiva, senza che i privati possano vantare alcun diritto, rinunciando in ogni caso espressamente con la partecipazione alla presente procedura selettiva.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, disposta con determinazione dirigenziale.

La parte offerente prima di presentare offerta dovrà munirsi di relazione di tecnico professionista che rappresenti in maniera esaustiva le procedure ed i titoli (edilizi e non) necessari all'eventuale adeguamento dell'immobile alle norme vigenti. In tal senso dichiarerà, in sede di gara, di essere pienamente edotto di dette procedure e dell'onere che esse implicano, sollevando l'Amministrazione Comunale da qualsiasi rivendicazione o pretesa in merito.

La parte aggiudicataria si impegna a corrispondere all'Ente, al momento della sottoscrizione della concessione, le spese sostenute per la pubblicazione del presente avviso sui quotidiani pari ad un massimo di € 2.000,00.

Per tutto quanto non previsto espressamente si richiamano le norme di cui al Regolamento per l'Amministrazione e la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827, nonché dal Regolamento Comunale per la gestione del Patrimonio immobiliare del Comune, approvato con deliberazione Consiliare n. 46 del 28.12.12, in quanto applicabili.

#### **ART. 10 – Sottoscrizione della concessione**

Nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria in pendenza di eventuale diritto di prelazione, il Responsabile del procedimento invita l'eventuale titolare del detto diritto ad esercitarlo, a pena di decadenza dello stesso, entro 30 giorni dalla notificazione.

Oltre detto termine avverrà l'aggiudicazione definitiva. Nei 15 giorni successivi ad essa, il responsabile del procedimento invita l'aggiudicatario a presentare, entro un preciso termine, pena la revoca dell'aggiudicazione, i documenti necessari alla sottoscrizione della concessione.

La concessione è soggetta ad imposta di registro nelle percentuali previste dalla legislazione fiscale vigente. In ogni caso, nell'eventualità di rinuncia alla concessione o qualora l'aggiudicatario si renda inadempiente nei termini stabiliti e comunque all'obbligo di sottoscriverla, l'Amministrazione procederà ad incamerare la cauzione provvisoria versata a garanzia dell'offerta, fatta salva ogni altra azione a tutela degli interessi dell'Ente.

Resta inteso che la concessione potrà essere rilasciata solo a seguito dell'acquisizione della certificazione prevista dalle norme regolanti i contratti con le Pubbliche Amministrazioni.

Qualora non si addivenisse al rilascio della concessione per cause non imputabili all'aggiudicatario, l'Amministrazione dovrà solo provvedere alla restituzione della cauzione e l'aggiudicatario non potrà rivendicare diritti, interessi o indennizzi di sorta.

Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario verrà trattenuto dall'Amministrazione in relativa proporzione, quale garanzia del puntuale versamento delle rate per un importo pari a tre mensilità.

Ai concorrenti non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione formale.

#### **ART. 11 – Tutela della privacy**

Ai sensi del D.Lgs. 30/01/2003 n. 196, in ordine al procedimento instaurato con la presente gara si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono a espletamento di gara ai sensi delle vigenti normative in materia di appalti pubblici;
- il conferimento dei dati ha natura facoltativa, e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione aggiudicatrice in base alla vigente normativa;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara;
- i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono: 1) il personale interno dell'Amministrazione interessato dal procedimento; 2) i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara; 3) ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. 7 agosto 1990 n. 241;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al citato D. Lgs. n. 196/2003, cui si rinvia;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Amministrazione aggiudicatrice.

#### **ART. 12 – Responsabilità del procedimento – Chiarimenti ed informazioni**

Ai sensi della Legge 07.08.90, n. 241, quale responsabile, ai fini della procedura amministrativa di gara, viene individuato il funzionario del Servizio ing. Alessandra Mazzei.

Il presente avviso di gara, è accessibile alla rete civica del Comune di Pietrasanta, sul sito [www.comune.pietrasanta.lu.it](http://www.comune.pietrasanta.lu.it) nonché presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico – Piazza Matteotti n. 29 – tel. 0584.795234.

Eventuali ulteriori chiarimenti o sopralluoghi (su appuntamento) potranno essere richiesti all'U.O. Patrimonio in orario di ufficio (tel. 0584/795428 – 795302 – 795445 – fax 0584/795442).