



**Città di Trani**  
**Medaglia d'Argento al Merito Civile**  
**Provincia Barletta Andria Trani**

**Scadenza:**  
**31.10.2022 ore 12:00**

**BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE DELL’IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO “LA TERRAZZA SUL MARE”.**

**Visti:**

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 10.03.2022 di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e, in particolare, l'allegato Elenco “B”, riferito ai beni immobili da valorizzare e/o già valorizzati;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 10.03.2022 di approvazione del Regolamento Comunale per la Gestione del Patrimonio Immobiliare;
- il Titolo IV, Capo I, del suddetto Regolamento e, in particolare, l'art. 27.1 nella parte in cui sancisce che “*L’Amministrazione Comunale, ai sensi dell’art. 3 bis del D.L. n. 351/2011, nonché dell’art. 58 del D.L. n. 112/2008, può assegnare in concessione o in locazione di valorizzazione e utilizzazione, a fini economici e a titolo oneroso, gli immobili individuati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni approvato dal Consiglio Comunale*”;
- l'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001 e l'art. 58, comma VI, del D.L. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008;
- l'art. 4 del D. Lgs. n. 50/2016 nella parte in cui prescrive, per l'affidamento dei contratti esclusi dall'ambito di applicazione oggettiva del codice, il rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica;
- l'art. 6.1 del Regolamento Comunale per la Gestione del patrimonio immobiliare secondo cui “*L’Amministrazione Comunale procede alla concessione in uso o in locazione di beni immobili afferenti al patrimonio dell’Ente, destinati a finalità economiche, individuando il contraente mediante procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto dei principi comunitari di cui all’art. 4 del D.Lgs n.50/2016*”;
- l'art. 27.2 del già menzionato Regolamento, ai sensi del quale “*L’individuazione del conduttore avviene mediante procedura ad evidenza pubblico, procedura aperta – asta pubblica, tra soggetti dotati di idonei requisiti economici-finanziari e tecnico-organizzativi e con comprovata esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l’uso degli immobili*”;

**Constatato** che l’immobile denominato “La Terrazza sul mare”, già “Pizzeria da Felice”, sito in Trani presso il Piazzale Marinai d’Italia al civico n. 4 e censito nel Catasto di Trani al foglio 26, particella 1260, sub 2 e 3, è inserito nell’Elenco “B” del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni;

**Evidenziato** che la valorizzazione dell’immobile comunale “La Terrazza sul Mare”, ai fini della sua riqualificazione, può attuarsi con lo strumento della locazione in favore di soggetti privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero e il riuso del bene comunale;

**Richiamata** la Determinazione Dirigenziale Area III – Lavori Pubblici e Patrimonio n. 1256 del 29.8.2022 con cui è stata indetta la procedura ad evidenza pubblica, con aggiudicazione mediante il

criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per l'affidamento in locazione dell'immobile di proprietà comunale "La Terrazza sul Mare";

## IL COMUNE DI TRANI RENDE NOTO

che intende procedere alla locazione del bene indicato al punto 2.1 del presente Bando.

### 1. INFORMAZIONI GENERALI

- 1.1 Alla locazione in oggetto non si applica il D.Lgs. n. 50/2016, salvo per i principi e le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.2 La durata della locazione dovrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 25 (venticinque).
- 1.3 L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la presentazione delle offerte. In caso di mancata stipula del contratto di locazione entro il predetto periodo, il Comune richiederà all'Aggiudicatario di confermare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che il Comune riterrà necessario alla formalizzazione del contratto. Se del caso, la richiesta di conferma dell'offerta potrà essere rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che, ove non si addivenisse alla sottoscrizione della locazione, nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.
- 1.4 Il Responsabile del procedimento è l'ing. Luigi Puzziferri, Dirigente della III Area LL. PP. e Patrimonio del Comune di Trani, reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica [luigi.puzziferri@comune.trani.bt.it](mailto:luigi.puzziferri@comune.trani.bt.it).

### 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA LOCAZIONE, DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI, COMUNICAZIONI E SOPRALLUOGO.

#### 2.1 Bene oggetto della locazione – condizioni obbligatorie per le lavorazioni:

LOTTO	DENOMINAZIONE	PROV.	COMUNE	LOCALIZZAZIONE
01	La Terrazza sul Mare	BT	Trani	Piazzale Marinai d'Italia

Gli elementi specifici dell'immobile sono descritti nell'**Allegato I**, al quale espressamente si rimanda. L'immobile dovrà essere oggetto di intervento di valorizzazione mediante interventi di manutenzione straordinaria secondo la proposta progettuale che il concorrente dovrà presentare in conformità a quanto previsto al punto 5 e seguenti.

#### **Alcuni interventi dovranno essere obbligatoriamente eseguiti e saranno oggetto di valutazione unitamente agli ulteriori interventi presenti nella proposta:**

- rifacimento integrale del vano seminterrato con accesso da via Po, adibito a bagni pubblici con realizzazione minima di antibagno, bagno donne e bagno uomini, bagno accessibile ai portatori di handicap, rifacimento integrale degli impianti idrico sanitari ed elettrico, con allacci autonomi e indipendenti da quello della struttura, impianto per il superamento del dislivello dal piano marciapiede al piano di calpestio, intonaci, massetti, pavimenti,

- rivestimenti, infissi interni ed esterni, pitturazioni organi illuminati, recupero della scala di accesso e finiture. Il vano dovrà essere consegnato al Comune per la gestione o in alternativa gestito dall'assegnatario in caso di eventuale proposta di gestione. L'intervento e l'eventuale proposta di gestione saranno valutati secondo i criteri di cui al successivo punto 5;
- demolizione della tettoia metallica nell'adiacente area pertinenziale e rimozione del chiosco in materiale plastico. L'area di pertinenza potrà essere attrezzata e gestita secondo la proposta progettuale, da valutare secondo i criteri di cui al successivo punto 5;
  - superamento delle barriere architettoniche con idoneo sistema conforme alle norme *ex lege* 13/1989 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.M. 14 giugno 1989, n. 236, per l'accesso al piano rialzato della struttura. Si specifica che solo in caso di previsione del prolungamento fino alla terrazza, la stessa potrà essere resa agibile per l'attività di ristorazione. La proposta progettuale sarà valutata secondo i criteri di cui al successivo punto 5;
  - adeguamento della scala interna alle norme vigenti.

**Durata dei lavori:** max 365 gg naturali e consecutivi.

**Ditta esecutrice dei lavori:** in possesso delle certificazioni e abilitazioni per i lavori pubblici pertinenti a quelli previsti.

**Progettista, direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza:** professionista/i abilitato/i all'esercizio della professione.

**Collaudatore:** di nomina dell'amministrazione comunale a spese dell'aggiudicatario.

## 2.2 Documenti di gara

La documentazione di gara comprende:

- Bando di Gara;
- Scheda immobile (Allegato I);
- Domanda di partecipazione (Allegato II);
- Schema di contratto (Allegato III);
- Dichiarazioni sostitutive di certificazione (Allegato IV);
- Dichiarazione di impegno (Allegato V);
- Proposta progettuale (Allegato VI);
- Offerta economico-temporale (Allegato VII);
- Esempio di PEF (Allegato VIII);
- Scheda riepilogativa (Allegato IX);
- Modello sopralluogo (Allegato X);

La documentazione di gara è accessibile, per via elettronica, sul sito istituzionale del Comune di Trani, nella Sezione Amministrazione Trasparente "Bandi di gara e contratti".

## 2.3 Chiarimenti

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare esclusivamente all'indirizzo PEC: protocollo@cert.comune.trani.bt.it **entro e non oltre il giorno 14.10.2022.**

La richiesta, affinché possa essere utilmente evasa, dovrà indicare il documento di gara (ad es. bando, scheda immobile, domanda di partecipazione), la pagina, il paragrafo e il testo su cui si chiede il chiarimento.

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

Le risposte alle richieste, se presentate in tempo utile, verranno fornite prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte e, in ogni caso, **non oltre il giorno 21.10.2022**, mediante pubblicazione delle richieste in forma anonima e delle relative risposte sul sito istituzionale del Comune di Trani nella Sezione Amministrazione Trasparente “Bandi di Gara e Contratti”.

I concorrenti sono invitati a visionare costantemente l'anzidetta sezione.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici. Richiesta di chiarimenti inviati a indirizzi mail pec o ordinari diversi da quello sopra indicato non saranno presi in considerazione.

## 2.4 Comunicazioni

I concorrenti sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, l'indirizzo PEC da utilizzare per eventuali comunicazioni.

Tutte le comunicazioni tra l'Amministrazione comunale e i partecipanti si intendono validamente ed efficacemente effettuate solo se rese all'indirizzo protocollo@cert.comune.trani.bt.it e all'indirizzo PEC indicato dai concorrenti nella documentazione di gara. Si intendono validamente ed efficacemente effettuate anche le comunicazioni effettuate dall'Amministrazione comunale sul sito internet <https://www.comune.trani.bt.it> nella sezione Bandi di Gara e Contratti.

Eventuali modifiche dell'indirizzo e-mail e/o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalati all'Amministrazione comunale; in caso contrario, quest'ultima sarà esonerata da ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di raggruppamenti temporanei, aggregazioni di imprese o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, la comunicazione recapitata al mandatario capogruppo si intende validamente resa a tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati o consorziati.

## 2.5 Conoscenza dello stato dei luoghi

Per partecipare alla procedura concorsuale è necessario che il concorrente conosca lo stato dei luoghi, previa esecuzione di un **sopralluogo obbligatorio**. La sua mancata effettuazione è causa di esclusione dalla procedura di gara.

La richiesta di sopralluogo, da effettuarsi entro il termine indicato al punto 4, deve essere inviata, a mezzo PEC, all'indirizzo protocollo@cert.comune.trani.bt.it, **entro le ore 10,00 del giorno 10.10.2022** e deve riportare i seguenti dati:

- nominativo del concorrente;
- copia del documento di identità del concorrente e dell'eventuale delegato;
- recapito telefonico;
- recapito PEC;
- eventuale nominativo della persona incaricata ad effettuare il sopralluogo, unitamente a delega scritta del concorrente.

In allegato alla pec deve essere inviato il modello sopralluogo compilato in ogni sua parte.

Il sopralluogo può essere effettuato da soggetto diverso dal concorrente, purchè in possesso di apposita delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante.

Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

All'esito del sopralluogo sarà rilasciato un “**Attestato**”, da inserire, a pena di esclusione, nella BUSTA A – “Documentazione Amministrativa”.

## 3. SOGGETTI AMMESSI

**3.1** Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti di cui al punto **4.3.1** del presente avviso, da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa ivi indicata.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

Possono partecipare tutti i soggetti, singoli o associati, in possesso dei seguenti requisiti, prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte:

- Iscrizione alla C.C.I.A.A. o analogo registro professionale competente per territorio per lo svolgimento della specifica attività che si intende svolgere, rientrante nel campo della ristorazione e della ricettività;
- Possesso dei requisiti di moralità e professionalità previsti dall'art.80 del D.Lgs n.50/2016;
- Capacità economica-finanziaria da comprovare con idonea dichiarazione bancaria attestante il possesso del requisito ai fini della presente selezione, sottoscritta in data non anteriore alla data di pubblicazione del presente avviso;
- Capacità tecnico professionale, consistente nell'aver svolto attività analoga alla gestione di attività di ristorazione e/o bar per almeno un triennio nell'ambito del quinquennio antecedente alla data di pubblicazione del presente avviso.

Ai fini della partecipazione si richiede, inoltre, che i concorrenti dichiarino, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445, consapevoli di quanto previsto dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi:

- di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al Protocollo di Legalità sottoscritto dal Comune di Trani con la Prefettura di Barletta Andria Trani per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata negli affidamenti di lavori, servizi e forniture e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti;
- di non aver contenziosi e situazioni debitorie in atto con il Comune di Trani e di essere in regola con il pagamento di imposte e tasse nei confronti del medesimo Ente;
- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le disposizioni, gli obblighi e le condizioni contenuti nel bando di gara e nello schema del Contratto di locazione, senza riserva alcuna;
- di aver preso visione di tutti gli oneri, gli adempimenti e le spese a carico del Soggetto Aggiudicatario;
- di aver preso visione e conoscenza del bene per cui ha prestato domanda e di accettarlo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come visto e piaciuto nella sua consistenza, esonerando il Comune di Trani da qualsivoglia responsabilità;
- di essere ben edotto dell'alea contrattuale derivante dall'eventuale locazione del bene comunale e di accettarne i rischi;
- l'insussistenza di rapporti di parentela entro il quarto grado o di altri vincoli anche di lavoro o professionali in corso o riferibili ai due anni precedenti con gli amministratori, i dirigenti ed il personale dell'ente, che siano intervenuti e/o che siano coinvolti nel percorso di indirizzo politico-amministrativo o in quello di gestione tecnica-amministrativa-contabile del procedimento;

- di non avere offerto e di non aver ricevuto richieste di somme di denaro o qualsiasi altra ricompensa vantaggio o beneficio sia direttamente che indirettamente tramite intermediari al fine del rilascio di provvedimenti autorizzativi oppure abilitativi oppure concessori o al fine di distorcere l'espletamento corretto della successiva attività o valutazione da parte dell'Amministrazione;
- di impegnarsi a denunciare immediatamente alle Forze di Polizia ogni illecita richiesta di denaro o altre utilità ovvero offerta di protezione o estorsione di qualsiasi natura che venga avanzata nei confronti di propri rappresentanti o dipendenti, familiari dell'imprenditore o di eventuali soggetti legati all'impresa da rapporti professionali.

**3.2** È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

**3.3** Nell'ambito della procedura di cui trattasi:

- è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
- è fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane e ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile, di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 c.p.

#### **4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**4.1** Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire, presso l'ufficio protocollo del comune di Trani, un plico cartaceo sigillato<sup>1</sup> contenente la documentazione indicata al punto **4.3**, **entro il termine perentorio del giorno 31.10.2022 ore 12:00.**

<b>RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA</b>	
Termine ultimo presentazione offerte	<b>31.10.2022 ore 12:00</b>
Prenotazione sopralluogo	<b>dalla pubblicazione del bando al 10.10.2022</b>
Effettuazione sopralluogo	<b>dalla pubblicazione del bando al 14.10.2022</b>
Inoltro quesiti	<b>fino al 14.10.2022</b>
Termine ultimo risposte quesiti	<b>21.10.2022</b>

**4.2** Il plico **ESCLUSIVAMENTE IN FORMATO CARTACEO**, (formato max A3), a pena di esclusione, deve essere trasmesso a mezzo del servizio postale (raccomandata A/R) o di agenzia di recapito autorizzata ovvero mediante consegna a mano al “**Comune di Trani – Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio, Via Ten. Morrigo, n. 2 – 76525 Trani (BT)**”. Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente del servizio postale o dell'agenzia di recapito autorizzata sul plico consegnato. In caso di consegna a mano, farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente del protocollo del Comune di Trani.

Il Comune di Trani non risponde delle offerte non pervenute o pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione

<sup>1</sup> L'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza e/o dell'inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Bando di gara.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno presi in considerazione e potranno essere riconsegnati al mittente, previa richiesta scritta.

**Non saranno accettate offerte che dovessero essere trasmesse tramite posta elettronica, in quanto non è possibile assicurare la segretezza dell'offerta prima dell'apertura delle buste.**

**4.3** Il plico deve recare all'esterno, la dicitura **“Procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in locazione di valorizzazione dell'immobile comunale denominato LA TERRAZZA SUL MARE – NON APRIRE”**, nonché le seguenti informazioni relative al concorrente:

- denominazione o ragione sociale;
- codice fiscale o P.IVA;
- indirizzo;
- numero di telefono;
- indirizzo PEC.

N.B.: In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

All'interno del plico dovranno essere inserite, **a pena di esclusione**, tre distinte buste sigillate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la seguente dicitura:

- I busta: **“A - Documentazione amministrativa”**;
- II busta **“B - Proposta Progettuale – Terrazza sul Mare”**;
- III busta **“C - Offerta Economico-Temporale – Terrazza sul Mare”**;

Si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da:

- per i documenti di cui alla BUSTA A: traduzione giurata in lingua italiana;
- per tutti gli altri documenti: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

#### **4.3.1 Contenuto BUSTA A**

Nella **BUSTA A - “Documentazione Amministrativa”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

**a) domanda di partecipazione alla procedura** oggetto del presente avviso, redatta in bollo da €

16,00<sup>2</sup>, in conformità all' **Allegato II**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall'eventuale procura del sottoscrittore, nella quale riportare:

- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita I.V.A. (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- la forma di partecipazione alla procedura, fermo restando che:
  - nel caso di consorzi tra società cooperative/consorzi, tra imprese artigiane e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
  - nel caso di RT/consorzi ordinari costituenti o costituiti, occorre indicare, per ciascun componente:
    - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
    - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza).

La domanda di partecipazione alla procedura oggetto del presente avviso, in conformità all' **Allegato II**, deve, altresì, contenere le seguenti dichiarazioni:

- l'iscrizione alla C.C.I.A.A. o ad analogo registro professionale competente per territorio per lo svolgimento della specifica attività che si intende svolgere, rientrante nel campo della ristorazione e della ricettività;
- il possesso dei requisiti di moralità e professionalità previsti dall'art.80 del D.lgs. n.50/2016;
- la capacità economica-finanziaria da comprovare con idonea referenza bancaria attestante il possesso del requisito ai fini della presente selezione, sottoscritta in data non anteriore alla data di pubblicazione del presente avviso;

---

<sup>2</sup> La mancata apposizione della marca da bollo comporterà la trasmissione degli atti per la regolarizzazione all'Ufficio del registro entro 30 giorni dalla data di esperimento della gara; nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 460/97 darne indicazione nella domanda.



- la capacità tecnico professionale, consistente nell'aver svolto attività analoga alla gestione di attività di ristorazione e/o bar per almeno un triennio nel quinquennio antecedente alla data di pubblicazione del presente avviso;
- l'autorizzazione al Comune di Trani, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. n. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura<sup>3</sup>;
- in caso di RT/consorzio ordinario costituendo, l'impegno, in caso di aggiudicazione, a stipulare l'atto in nome e per conto proprio e delle mandanti/consorziate in virtù del mandato collettivo da queste ultime alla stessa conferito.

**b) attestato di sopralluogo (Allegato X);**

c) le **tre dichiarazioni sostitutive di certificazione**, in conformità ai modelli a), b) , c) di cui all'Allegato IV, rilasciate ai sensi degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e tutte corredate da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, da inserire nella busta A, debitamente sottoscritte;

d) una **referenza bancaria** rilasciata da un istituto di credito;

e) **dichiarazione di impegno**, in conformità all'**Allegato V**, ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;

f) **cauzione provvisoria**, di importo fisso (non riducibile) pari a € 2.000,00 (euro duemila/00) che potrà essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di:

1) fideiussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 93, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016, che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 cc.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune;

I concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- [http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari\\_non\\_abilitati.pdf](http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf)
- [http://www.ivass.it/ivass/impresе\\_jsp/HomePage.jsp](http://www.ivass.it/ivass/impresе_jsp/HomePage.jsp)

<sup>3</sup> Qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un'apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B, le motivazioni a sostegno del diniego di accesso e indicare nella Proposta progettuale (Allegato VI) le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

2) bonifico intestato al Comune di Trani - Banca Popolare di Bari, sede in Trani al c.so Vittorio Emanuele, n. 281/283 - Trani – IBAN: **IT62 D054 2404 2970 0000 0000 224**.

Nella causale dovranno essere riportati i seguenti quattro gruppi di informazioni (separati tra di loro da uno spazio) con l'ordine di seguito indicato:

**I. cauzione provvisoria**

**II. cognome e nome o ragione sociale del depositante (anche se coincidente con l'ordinante) su un numero massimo di 26 caratteri;**

**III. numero di protocollo del Bando di gara cui si partecipa**

**IV. codice fiscale del depositante su un numero massimo di 16 caratteri (da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).**

In tal caso dovrà essere presentata copia della ricevuta di avvenuto bonifico rilasciata dalla Banca del depositante, sottoscritta dal concorrente.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto. In caso di mancata sottoscrizione dell'atto di locazione per fatto non imputabile all'Ente concedente, la cauzione sarà escussa integralmente.

Al momento dell'aggiudicazione l'Ente concedente provvederà a svincolare l'intero importo della cauzione provvisoria presentata dai concorrenti non risultati aggiudicatari. La cauzione provvisoria presentata dall'aggiudicatario sarà sostituita dalla cauzione definitiva e dalle altre garanzie, di cui al punto 8 del Bando di gara al momento della stipula dell'atto.

#### **In caso di partecipazione in forma di:**

##### ➤ **Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:**

- nell'ambito della Busta A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
  - in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
  - in caso di RT o Consorzio *costituendo*: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti (già inclusa nell'Allegato II);
- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) (**Allegato X**) del presente Bando potrà essere presentato da un solo componente all'uopo delegato;
- le dichiarazioni di cui al punto 4.3.1 lett. c) (**Allegato IV**) dovranno essere presentate da ciascun componente;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;

- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente.

➤ **Consorzio tra società cooperative e Consorzio stabile che NON partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) (**Allegato X**) del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre;
- le dichiarazioni di cui al punto 4.3.1 lett. c) (**Allegato IV**) dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 dovrà essere intestata al consorzio.

➤ **Consorzio stabile che partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) (**Allegato III**) del presente Avviso dovrà essere presentato dal consorzio;
- le dichiarazioni di cui al punto 4.3.1 lett. c) (**Allegato IV**) dovranno essere presentate dal consorzio;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) dovrà essere presentata dal consorzio.

**N.B.:**

- **La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente;** nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.
- Per favorire la massima partecipazione alla procedura, nel rispetto del principio della *par condicio* tra concorrenti, le **carenze** di qualsiasi elemento formale **degli atti e dei documenti da inserire nella busta A** e, in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli stessi, con esclusione di quelle afferenti al contenuto sostanziale dell'offerta economica e dell'offerta tecnica, possono essere sanate attraverso la procedura di **soccorso istruttorio** di cui all'art. 83, comma 9, del D.lgs. 50/2016. L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare

l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi corredo dell'offerta. A titolo esemplificativo e non esaustivo, valgono le seguenti regole:

- a. il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;
- b. l'omessa, incompleta e/o irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- c. la mancata presentazione di elementi e/o dichiarazioni a corredo della domanda di partecipazione sono sanabili solo se preesistenti e comprovabili con elementi di data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta.

Ai fini del soccorso istruttorio il seggio di gara assegna al concorrente il termine di 5 giorni naturali e consecutivi (esclusi i festivi) successivi alla data di consegna della pec, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie. In caso di inutile decorso del termine anzidetto, l'Amministrazione procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Le integrazioni dovranno essere inviate all'indirizzo pec [protocollo@cert.comune.trani.bt.it](mailto:protocollo@cert.comune.trani.bt.it) entro e non oltre il termine indicato. Farà fede la data di accettazione della pec di riscontro.

#### 4.3.2 Contenuto BUSTA B

La **Busta B “Proposta Progettuale – Terrazza sul Mare”**, dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

**a) Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato VI)**, articolata in:

##### **Premesse**

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

##### **Elementi valutativi**

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Impatto socio-culturale
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
4. Tabella di sintesi

La Relazione Tecnico-Illustrativa dovrà, a pena di esclusione, essere compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta, secondo il format proposto nell'Allegato VI

**b) Materiali Illustrativi**, da elaborare secondo le specifiche indicate nell'Allegato VI e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, che consistono in:

##### **Elaborati**

1. Inquadramento
2. Nuovi usi
3. Interventi
4. Vision

Gli elaborati elencati dovranno essere tutti presentati, **a pena di esclusione**.

Tutti gli elaborati dovranno essere debitamente **sottoscritti**, fermo restando che, in caso di omessa sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale **l'operatore sarà escluso dalla procedura**.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione**;
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

**In caso di aggiudicazione della gara, l'affidatario si obbliga a produrre il progetto esecutivo delle opere a firma di tecnico abilitato, entro 60 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione. Entro tale data dovranno essere comunicati il nominativo delle imprese esecutrici delle opere e i professionisti incaricati. Il contraente dovrà assicurare la copertura economica relativa al compenso da riconoscere al collaudatore da nominarsi a cura del Comune di Trani.**

**N.B.:** in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

#### 4.3.3 Contenuto BUSTA C

La Busta C “**Offerta Economico–Temporale Terrazza sul Mare**” dovrà contenere:

- a) a pena di esclusione, il Format di cui all'Allegato VII “Offerta Economico-Temporale”, da sottoscrivere a pena di esclusione, previa compilazione di tutti i campi, indicando, a pena di esclusione, i seguenti dati (elementi di valutazione):**
- il **Canone annuo fisso** - da esprimere in Euro, in cifre e in lettere - proposto (in relazione alla durata che si intende offrire) per la locazione che, **a pena di esclusione**, dovrà essere superiore a 61.000,00 €;
  - la **Durata** proposta per la locazione - da esprimere in anni, in cifre e in lettere - che, **a pena di esclusione**, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 25 (venticinque).
- b) a pena di esclusione, un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti per l'esecuzione dei lavori, per le manutenzioni, per i costi di gestione, sulla base delle fonti di finanziamento e delle entrate. Il PEF deve essere debitamente sottoscritto dal proponente e asseverato da un'istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs 1/9/1993 n 385 o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della Legge**

23/11/1939 n 1966 .

Ai fini della redazione del PEF si fornisce il modello di cui all'**Allegato VIII**, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l'**Allegato VIII** ovvero predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.

In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell' Offerta Economico-Temporale di cui all'**Allegato VII** ed essere sviluppato per l'intera durata della locazione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

- c) la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX**, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta;

**In relazione a quanto richiesto alla lettera a) si precisa che:**

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5 del presente Bando: per l'elemento "canone" il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto; per l'elemento "durata" il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 75% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- per il tempo necessario all'ultimazione dei lavori come riveniente dall'offerta (comunque non superiore a 365 gg naturali e consecutivi dalla firma del contratto), il canone annuo sarà pari al 25% del canone proposto. Successivamente, e per tutta la residua durata della locazione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale. Il canone dovrà essere corrisposto in maniera integrale anche in caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori.

**In relazione a quanto richiesto alla lettera b) si precisa che:**

- Il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio;
- in caso di omessa sottoscrizione del PEF, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

**In relazione a quanto richiesto alla lettera c) si precisa che:**

- la "Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti" di cui all'**Allegato IX** è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata, e non è oggetto di attribuzione di punteggio; in caso di mancata presentazione della Scheda in questione ovvero di omessa compilazione dei relativi campi, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

**N.B.: in caso di partecipazione in forma di:**

- raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;

- in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

## 5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La locazione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E APPEAL ARCHITETTONICO	Proposta progettuale	P1 = 24	70
	2)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA		P2 = 24	
	3)	PROGETTO DI RECUPERO E RIFUNZ. BAGNI PUBBLICI – EVENTUALE PROPOSTA DI GESTIONE		P3 = 10	
	4)	PIANO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE		P4 = 12	
ELEMENTI QUANTITATIVI	5)	CANONE ANNUO (> € 61.000,00)	Offerta Economico – Temporale	P5 = 25	30
	6)	DURATA (da 6 a 25 anni)		P6 = 5	

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

### 5.1 IPOTESI DI RECUPERO E APPEAL ARCHITETTONICO – max 24 punti

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con il contesto di riferimento e con la destinazione dell'immobile e rappresentare le modalità di intervento previste. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il

sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

Punti di attenzione di rilevante impatto nell'attribuzione del punteggio:

- Recupero del locale, attualmente adibito a servizio igienico pubblico e ubicato sul retro del manufatto (vedi punto 2.1);
- Obbligatoria rimozione e smaltimento chiosco (vedi punto 2.1);
- Realizzazione di idoneo/a ascensore / montacarichi / piattaforma elevatrice, di basso impatto visivo, in grado di trasportare persone diversamente abili dal piano terra al piano primo e rendere pienamente fruibile anche la porzione terrazzata (vedi punto 2.1);
- Riqualficazione dell'area pertinenziale esterna con rimozione delle superfetazioni presenti già evidenziate nella planimetria di cui all'All. I; (vedi punto 2.1);
- Interventi su copertura, infissi, facciate e altri elementi da individuarsi, che consentano una migliore gestione delle attività manutentive e un decremento degli oneri ad esse legate.

Si precisa che al termine del periodo di locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in condizioni manutentive buone; la verifica dello stato manutentivo sarà condotta in contraddittorio dalle parti ed eventuali inadempienze, opportunamente segnalate e contabilizzate, dovranno essere liquidate dal concessionario alla proprietà.

## **5.2 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – max 24 punti**

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

## **5.3 PROGETTO DI RECUPERO E RIFUNZ. BAGNI PUBBLICI – EVENTUALE PIANO DI GESTIONE A CARICO DEL PROPONENTE – max 10 punti**

Descrizione delle lavorazioni a farsi, dei materiali da impiegare con particolare riguardo ai pezzi igienici e alle finiture. Descrizione degli impianti tecnologici da realizzare e degli allacci alle pubbliche reti. Sistemi di videosorveglianza. Sistema per il superamento delle barriere architettoniche. Eventuale proposta di gestione dei bagni pubblici, orari di apertura, sorveglianza pulizie, forniture dei materiali di consumo e manutenzione ordinaria e straordinaria,

## **5.4 PIANO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE – max 12 punti**

Dovrà essere presentato un piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie con descrizione degli interventi e relativo cronoprogramma, costi e metodologie operative che si intendono adottare per una manutenzione economica ed efficace. Il piano dei costi deve essere considerato nell'ambito del Piano Economico e Finanziario

## **5.5 CANONE – max 25 punti**

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della locazione. Si precisa che il canone annuale minimo è da intendersi pari a 61.000,00 € e non sarà presa in considerazione alcuna offerta con canone inferiore.

Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

## **5.6 DURATA – max 5 punti**

La durata proposta per la locazione dovrà, **a pena di esclusione**, essere compresa tra un minimo di



anni 6 (sei) e un massimo di anni 25 (venticinque). Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore.

## 5.7 Metodo per l'attribuzione del punteggio totale

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore<sup>4</sup>.

### 5.6.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

### 5.6.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al **Canone offerto** dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 25 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

Dove:

$P(a)C$  = Punteggio dell'offerta  $a$  relativo al Canone

<sup>4</sup>L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$P(a) = \sum_n (P_i * V(a)_i)$$

dove:

- $P(a)$  Valutazione in punti dell'offerta ( $a$ )
- $n$  Numero totale degli elementi di valutazione
- $P_i$  Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione ( $i$ )
- $V(a)_i$  Coefficiente della prestazione dell'offerta ( $a$ ) rispetto all'elemento di valutazione ( $i$ ) variabile tra 0 e 1
- $\Sigma$  Sommatoria

$PC$  = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 25

$V(a)C$  = Coeff. della prestazione dell'offerta  $a$  rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$C(a)$  = Canone offerto dal concorrente  $a$

$C(max)$  = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla **Durata offerta** dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 5 * \frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

$P(a)D$  = Punteggio dell'offerta  $a$  relativo alla Durata

$PD$  = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 5

$V(a)D$  = Coeff. della prestazione dell'offerta  $a$  rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$D(a)$  = Durata offerta dal concorrente  $a$

$D(min)$  = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi,  $P(a)C$  e  $P(a)D$ , rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

## 6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

- 6.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 3.11.2022 dalle ore 10:00** presso la sede del Comune di Trani, il Seggio di gara, composto dal responsabile del procedimento, dal segretario verbalizzante e da due testimoni, procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi, all'esame e alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità prevista di richiedere chiarimenti/integrazioni.
- 6.2 Successivamente, la Commissione giudicatrice, appositamente costituita e composta da tre membri, dei quali un presidente interno alla struttura comunale, due componenti esterni e un segretario verbalizzante, procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto.
- 6.3 In seduta riservata, la Commissione giudicatrice esaminerà le offerte tecniche con attribuzione dei punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Bando di gara e, in particolare, al punto 5.6.1. **Il punteggio minimo accettabile per ogni singola offerta, relativo ai soli elementi qualitativi, non potrà essere inferiore a 42. Il calcolo del punteggio minimo sarà effettuato anche in caso di singola offerta e il mancato raggiungimento di un punteggio almeno pari a 42 comporterà l'esclusione del concorrente. La Soglia di ammissione (42 punti) va riferita al punteggio non riparametrato.**
- 6.4 Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico – Temporale di cui all'**Allegato VII**.
- 6.5 Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico - Temporale secondo quanto indicato al punto 5 del presente Avviso, ed in particolare al punto 5.6.2. Il punteggio in questione

sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta. Successivamente in seduta riservata la commissione procederà alla valutazione degli ulteriori elaborati presenti nell'offerta economica valutandone l'accettabilità senza assegnare punteggio alcuno e quindi trasmetterà tutto l'incartamento di competenza al RUP.

**6.6** Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sugli elementi qualitativi.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

**6.7** Individuata la migliore offerta, l'Ente concedente formalizzerà la **determina di aggiudicazione** condizionando l'efficacia del provvedimento al **buon esito della verifica del possesso dei requisiti** dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara.

**6.9** Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito internet del Comune di Trani. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

## **7. ELEMENTI ESSENZIALI**

**7.1** Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto locativo:

I. non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte del Comune di Trani, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all'aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali. In tale evenienza, nulla sarà dovuto ai concorrenti.

Fermo restando quanto indicato nel precedente capoverso, l'aggiudicatario - a seguito dell'efficacia della determina di aggiudicazione - sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di locazione e, contestualmente, invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita e, fermo restando l'eventuale ottenimento da parte del Comune di Trani di altre autorizzazioni, si procederà alla sottoscrizione dell'atto; si precisa che l'aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall'Italia, ai fini della stipula dovrà fornire il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell'interessato dall'Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana.

In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della locazione, e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione versata da parte dell'Ente; in tale evenienza, il Comune di Trani si riserva la facoltà, a sua discrezione, di aggiudicare ai successivi concorrenti, scorrendo la graduatoria o di attivare una nuova procedura;

II. a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dalla locazione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare le **garanzie definitive** di cui al **punto 8**;

III. il contraente si impegna ad **eseguire gli interventi entro il termine di 12 mesi dalla sottoscrizione del contratto**, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire al Comune di Trani la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il contraente deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale.

L'affidatario assume il rischio della esecuzione delle opere e della gestione per il periodo di messa a disposizione dell'immobile. I rischi sulla realizzazione delle opere e gestione dell'immobile derivanti da mancato o ritardato rilascio di autorizzazioni, pareri, nulla osta e ogni altro atto di natura amministrativa sono a carico del soggetto aggiudicatore

IV. il contraente si impegna a sottoscrivere, prima della stipula del contratto di locazione, le **polizze assicurative** di cui al **punto 9**;

V. l'immobile locato dovrà essere **destinato esclusivamente a ristorante e/o bar/ristoro**, con espresso divieto per il conduttore di mutare, di fatto o di diritto, l'anzidetta destinazione d'uso;

VI. il contraente non potrà installare apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (slot-machine), comprese le lotterie istantanee e qualsiasi altra forma, pena la risoluzione di diritto del contratto di locazione e le sanzioni previste dalla legislazione vigente, in ottemperanza alla normativa di settore;

VII. le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo e lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare locata, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione dell'immobile costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici;

VIII. sono vietate la cessione del contratto, la sublocazione e la cessione dell'immobile locato;

IX. in deroga agli artt. 1576 e 1609 del Codice civile, l'esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali, degli impianti e delle aree di pertinenza dell'immobile oggetto della locazione, con annesse pertinenze sono interamente a carico del conduttore;

X. sono, altresì, a carico del conduttore i seguenti oneri:

- spese di gestione, ivi comprese quelle relative a fornitura di acqua, energia elettrica, gas; a tal proposito, il conduttore dovrà provvedere ad intestare a proprio nome le relative utenze;
- tassa sui rifiuti;
- pulizia, corretto utilizzo e riordino degli spazi adiacenti e connessi alla struttura concessa in locazione;

XI. alla scadenza del contratto, è stabilita l'acquisizione automatica e gratuita al Patrimonio Comunale, senza alcuna possibilità di rivendicazione di diritti da parte del conduttore, di tutte le migliorie apportate nel corso del rapporto locatizio.

## 8. GARANZIE DEFINITIVE

In occasione e ai fini della stipula del contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà:

1. effettuare, a garanzia della corretta corresponsione del canone di locazione, nonché della regolare esecuzione degli interventi, un **deposito cauzionale** pari al canone annuo offerto in sede di gara con versamento presso la Tesoreria comunale oppure presentare polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, di durata corrispondente a quella della locazione, rilasciata da imprese bancarie o assicurative autorizzate ai sensi di legge all'esercizio del ramo

cauzione, per un importo minimo pari al canone annuo offerto in sede di gara. La polizza fideiussoria dovrà riportare le seguenti condizioni:

- espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c., volendo ed intendendo il fideiussore restare obbligato in solido fino al momento in cui l'Amministrazione provvederà a svincolare la fideiussione;
- ove ricorra la circostanza di dover provvedere al totale o parziale incameramento delle somme garantite dalla fideiussione in favore della Amministrazione, il fideiussore si impegna irrevocabilmente a pagare immediatamente alla Amministrazione, dietro semplice richiesta scritta, tutte le somme che l'Ente concedente richiederà fino alla concorrenza dell'intero importo, entro il termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, senza necessità alcuna di prova o motivazione e senza necessità di alcuna previa comunicazione, intimazione, messa in mora o richiesta nei confronti del concessionario, anche nelle ipotesi di opposizioni proposte dal contraente o da altri soggetti comunque interessati;
- espressa rinuncia all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1955 e 1957 c.c.;
- efficacia della polizza fideiussoria dalla data di rilascio fino al primo mese successivo alla data di scadenza della concessione, salvo l'eventuale svincolo anticipato in forma scritta da parte della Amministrazione e la possibilità per la stessa di richiedere la proroga.

2. versare, a titolo di **cauzione** per danni ed ogni altra violazione degli obblighi contrattualmente assunti, una somma pari a 2/12 (due dodicesimi) del canone annuo offerto mediante versamento sul c/c intestato al Comune di Trani. Tale cauzione non può essere imputata in conto canoni.

3. versare, a titolo di **cauzione** per danni ed ogni altra violazione degli obblighi contrattualmente assunti in merito ai lavori da effettuare una cauzione ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs 50/2016

Le garanzie devono essere mantenute valide per tutto il periodo di detenzione dell'immobile da parte del conduttore, anche oltre la scadenza del contratto; in caso di utilizzo da parte dell'Ente, le stesse devono essere ricostituite nel loro originario importo entro 30 giorni determinandosi, in caso contrario, grave inadempienza legittimante risoluzione contrattuale.

I depositi cauzionali di cui ai numeri 1 e 2 sono resi al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. La cauzione di cui al punto 3 verrà svincolata secondo le disposizioni di legge.

## 9. POLIZZE ASSICURATIVE

Il Conduttore dovrà consegnare, all'atto della stipula del contratto di locazione, idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi (**R.C.T.**) e per eventuali danni da scoppio o incendi per fatti derivanti dall'esercizio dell'attività, nonché idonea polizza assicurativa per la responsabilità verso i prestatori d'opera (**R.C.O.**), con un massimale unico non inferiore a € 500.000,00.

Le suddette polizze dovranno mantenersi valide ed efficaci per tutto il tempo di durata del contratto, pena la risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

## 10. DISCIPLINA APPLICABILE

L'intera procedura è disciplinata, sia per gli aspetti giuridici che per quelli economico-patrimoniali, da quanto disposto e/o espressamente richiamato nel presente bando, nello schema di contratto di

locazione e negli ulteriori documenti di gara di cui al punto 2.2, che costituiscono parte integrante e sostanziale.

Per tutto quanto non previsto, né espressamente derogato dalla suindicata documentazione di gara, troveranno applicazione le disposizioni normative vigenti in materia di locazione (Codice Civile e L. n. 392/1978) e il Regolamento comunale per la Gestione del patrimonio immobiliare, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 10/03/2022.

## **11. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI EX ARTT. 13-14 REG. UE N.679/2016 (GDPR)**

Il Comune di Trani, nella sua qualità di Titolare del Trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679, come indicato nella Informativa Privacy di cui all'Allegato IV.

## **12. ALTRE INFORMAZIONI**

L'Amministrazione si riserva la facoltà di annullare, revocare, modificare o sospendere la gara, per motivi di legittimità e/o opportunità, senza che i concorrenti abbiano alcunché a pretendere a qualsiasi titolo.

La Commissione di gara si riserva la facoltà di sottoporre a verifica d'ufficio la documentazione concorsuale prodotta dai partecipanti, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Tutte le spese contrattuali, di bollo, di registrazione e ogni altro onere inerente alla locazione, ivi comprese le fidejussioni e le cauzioni definitive, nessuno escluso ed eccettuato, nonché qualsiasi altra imposta e tassa sia ordinaria che straordinaria, presente e futura, cui l'aggiudicatario dovesse essere comunque tenuto in dipendenza dell'affidamento, andranno, senza eccezioni di sorta, a completo ed esclusivo suo carico, senza che lo stesso possa esercitare alcun diritto di rivalsa verso il Comune.

È fatto obbligo ai concorrenti di rispettare la legislazione sociale, la normativa in tema di sicurezza e igiene di lavoro, nonché di applicare il C.C.N.L. di categoria vigente in favore del proprio personale.

Trani, \_\_\_\_\_

Il Dirigente della terza area LL.PP.  
e patrimonio  
(ing. Luigi Puzziferri)