

AVVISO DI GARA

**PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VIAREGGIO DENOMINATO "EX CAPRICE"
POSTO IN VIAREGGIO - TERRAZZA DELLA REPUBBLICA
IL COMUNE DI VIAREGGIO**

Premesso che:

- il Comune di Viareggio con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 13 del 19.03.2018, della Giunta Comunale n. 395 del 21.12.2018 e con la determinazione dirigenziale n. 181 del 12.02.2019 ha avviato il procedimento per la concessione dell'immobile di proprietà del Comune di Viareggio denominato "ex Caprice", sito in Viareggio, Terrazza della Repubblica;
- il Comune di Viareggio aveva proceduto a svolgere una consultazione preliminare di mercato, pubblicando sul proprio sito un avviso di manifestazione di interesse con scadenza il 26 ottobre 2017 ore 12,45 ;
- la concessione ricade nella disciplina del combinato disposto dell'art. 58, comma 6, del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni, dalla L. n. 133/2008 e s.m.i. e dell'art. 3bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.;
- l'immobile "ex Caprice" è bene inserito nel piano di valorizzazione degli immobili comunali e nel patrimonio disponibile del Comune di Viareggio, come risulta dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 19.03.2018, ubicato in un contesto paesaggisticamente rilevante e suscettibile di messa a reddito tramite lo svolgimento di attività commerciali, ricreative, ristorazione e caffetteria a favore dei cittadini e remunerative per investitori privati.

RENDE NOTO

che intende procedere alla concessione del bene sopra indicato

1. Oggetto della concessione

Sono oggetto della concessione:

- la realizzazione degli interventi necessari per la riqualificazione dell'immobile, in conformità alla Ipotesi Progettuale e agli elaborati oggetto della presente gara, assumendosi espressamente il concorrente ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- l'uso e il godimento dell'immobile per la durata che risulterà all'esito della gara, per l'esercizio dell'attività di ristorante-caffetteria in favore del pubblico degli utenti (attività principale).
- per il medesimo periodo è consentito, se non prevalente rispetto all'attività principale, l'esercizio di attività connesse, complete o accessorie a quella di ristorante-caffetteria, purchè svolte in favore del pubblico degli utenti (attività marginali).

Tale attività sarà svolta a rischio, profitto e responsabilità del concessionario, in linea con il PEF, e con espressa assunzione di ogni alea economica e finanziaria.

La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Per migliorare l'accessibilità all'interno del sito da parte della clientela e dei visitatori, l'Amministrazione Concedente potrà avviare con la società che gestisce i parcheggi nella zona contatti per acquisire la disponibilità di quest'ultima a valutare con il futuro Concessionario la possibilità per costui di utilizzare, a titolo oneroso, la disponibilità di aree a parcheggio adiacenti la struttura da riservare alla clientela.

Si rende, inoltre, noto che il Comune di Viareggio ha avviato un progetto generale di riqualificazione dell'intera area della Terrazza della Repubblica comprendente la riorganizzazione delle aree a parcheggio, la nuova pavimentazione della Terrazza, una diversa distribuzione degli spazi ed aree a verde.

Resta fermo che il Concessionario non potrà gestire l'immobile se non per le attività commerciali, ricreative, ristorazione e caffetteria oggetto della concessione.

Il concessionario sarà tenuto a garantire lo svolgimento dell'attività per l'intera durata della concessione.

E' ammessa la subconcessione, previa autorizzazione dell'amministrazione concedente, per la gestione delle attività marginali, con esclusione di quelle principali qui indicate.

2. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto al Comune di Viareggio a seguito di procedura di attuazione del federalismo demaniale con trasferimento da parte dello Stato.

L'immobile è composto da piano terra suddiviso in alcuni vani a servizio e un ampio vano pluriuso e porzione di piano seminterrato adibito a servizi della superficie di circa mq. 580 meglio identificato nelle planimetrie allegate al presente avviso (**Allegato 1**).

DATI CATASTALI

Foglio 1 - mappale 19 - CAT. D8, iscritto nell'inventario comunale come bene disponibile.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade in area classificata nelle tavole del PRG quale zona PP5 disciplinata, nello specifico, dalle Norme Tecniche di Attuazione del *Piano Particolareggiato dei viali a mare di Viareggio (PP5-F1)*.

Per la disciplina di dettaglio si rimanda a quanto indicato nella documentazione tecnica e relativa cartografia di cui alla delibera di C.C. n. 38 del 08.08.2018 di adozione del Regolamento Urbanistico, della Variante semplificata al Piano Strutturale e del Rapporto Ambientale (VAS) ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

Ai sensi del Codice dei Beni Culturali, l'immobile è posto nella fascia costiera e quindi in zona di vincolo ambientale paesaggistico sottoposto alle specifiche disposizioni di tutela contenute nel predetto Codice.

3. Sopralluogo

3.1 Per partecipare alla procedura è necessario, a pena di esclusione, svolgere un sopralluogo dell'immobile.

3.2 Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo i concorrenti devono inviare al Comune di Viareggio, all'indirizzo di posta elettronica patrimonio@comune.viareggio.lu.it, una richiesta di sopralluogo indicando nome e cognome, con i relativi dati anagrafici e telefonici delle persone incaricate ad effettuarlo.

La richiesta deve, inoltre, specificare l'indirizzo di posta elettronica cui indirizzare la convocazione. Il termine indicato per l'inoltro della richiesta di sopralluogo è tassativo.

3.3 Il sopralluogo viene effettuato nei soli giorni stabiliti dal Comune. È obbligatoria la presenza al sopralluogo del legale rappresentate ovvero di un incaricato munito di apposita delega da parte del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura. All'atto del sopralluogo ciascun incaricato deve sottoscrivere il documento, predisposto dal Comune, a conferma dell'effettuato sopralluogo.

3.4 Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, che dovrà essere allegato alla documentazione amministrativa, Busta A (si veda art. 11 del presente avviso).

Copia del predetto attestato, debitamente sottoscritto dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo, sarà conservato agli atti dell'Ufficio Patrimonio.

La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla procedura nei limiti in cui la relativa copia sia presente agli atti del Comune di Viareggio; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura.

3.5 In caso di raggruppamento temporaneo, sia già costituito che non ancora costituito, aggregazione di imprese di rete o consorzio ordinario, il sopralluogo può essere effettuato a cura di uno qualsiasi degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati.

In caso di consorzio di cooperative, consorzio di imprese artigiane o consorzio stabile, il sopralluogo deve essere effettuato a cura del consorzio oppure dell'operatore economico consorziato indicato come esecutore del contratto.

3.6 Non sarà consentita la visita dei luoghi ad uno stesso soggetto per più di una impresa partecipante alla medesima gara.

4. Durata della concessione

La durata massima della concessione non potrà essere superiore ai 35 (trentacinque) anni, e sarà determinata al momento dell'aggiudicazione come risulterà dall'offerta economico-temporale ai sensi dell'art. 13 del presente avviso.

5. Canone concessione

5.1 Il concessionario dovrà corrispondere al Comune di Viareggio un canone annuo dell'importo minimo di Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00) oltre IVA di legge, (tale importo minimo è stato determinato sulla base del canone richiesto dal Comune di Viareggio per l'utilizzo in concessione di immobili della stessa consistenza e ridotto in ragione dell'attuale inutilizzabilità dell'immobile oggetto della presente procedura).

5.2 Il canone annuo è oggetto di rialzo in sede di offerta, verrà pertanto individuato nel suo esatto ammontare al momento dell'aggiudicazione.

5.3 Il concessionario dovrà corrispondere il canone entro il 31 Agosto di ogni di anno in un'unica soluzione.

5.4 Durante l'esecuzione dei lavori e comunque per un periodo non superiore a mesi 48 (quarantotto) dalla sottoscrizione del presente contratto di concessione il canone annuo sarà pari al 15% del canone offerto per i primi 12 mesi ed al 25% del canone offerto per i successivi 12 mesi. Resta, comunque, inteso che, qualora l'ultimazione dei lavori avvenga prima della scadenza dei 48 mesi, il canone dovrà essere corrisposto nella misura integrale.

6. Soggetti ammessi a partecipare

6.1 Sono ammessi alla gara gli operatori economici in possesso dei requisiti prescritti dai successivi paragrafi, tra i quali, in particolare, quelli costituiti da:

- operatori economici con idoneità individuale di cui alle lettere a) (imprenditori individuali anche artigiani, e le società, anche cooperative), b) (consorzi tra società cooperative e consorzi tra imprese artigiane), e c) (consorzi stabili), dell'art. 45, comma 2, del Codice;
- operatori economici con idoneità plurisoggettiva di cui alle lettere d) (raggruppamenti temporanei di concorrenti costituiti o costituendi), e) (consorzi ordinari di concorrenti, costituiti o costituendi), f) (le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete) e g) (gruppo europeo di interesse economico), dell'art. 45, comma 2, del Codice;
- operatori economici stranieri, alle condizioni di cui all'art. 49 del Codice nonché del presente avviso.

6.2 L'impresa che abbia partecipato in proprio, ovvero in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario, ovvero sia indicata come esecutrice di un consorzio stabile, cooperativo o artigiano non può partecipare alla procedura, in qualsiasi forma.

7. Requisiti di partecipazione

I soggetti partecipanti, a pena di esclusione, devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

7.1. Requisiti di ordine generale e idoneità professionale

- a) assenza delle cause di esclusione indicate dall'art. 80 del D. Lgs. 50/2016.
- b) di essere in grado di esercitare attività d'impresa e di non essere interdetto, neppure momentaneamente, dal suo esercizio, e di avere la capacità di esercitare l'attività di somministrazione bevande o cibo personalmente;

Regole di qualificazione:

- Raggruppamento temporaneo (costituito o costituendo) GEIE: i predetti requisiti debbono essere posseduti, a pena di esclusione del concorrente, da ciascuna impresa partecipante alla riunione;
- Consorzio ex art. 45, comma 2, **lettera a)** (costituito o costituendo): i predetti requisiti debbono essere posseduti, a pena di esclusione del concorrente, dal consorzio e da tutte le imprese in nome delle quali il consorzio presenta l'offerta;
- **Consorzio ex art. 45, comma 2, lett. b) del Codice:** i predetti requisiti debbono essere posseduti, a pena di esclusione del concorrente, sia dal Consorzio, sia dalle Consorziare esecutrici

7.2 Requisiti di capacità economico/finanziaria

n. 1 dichiarazione bancaria intesta al Comune di Viareggio e riferita alla presente procedura e rilasciata da un istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993 di data non anteriore a quella di pubblicazione dell'avviso di procedura.

Il requisito di cui sopra

- in caso di RTI/consorzio costituito o costituendo la referenza dovrà essere presentata da ciascun

componente;

- in caso di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative la referenza dovrà essere presentata dal consorzio.

8. Cauzione provvisoria

8.1 La cauzione provvisoria deve essere pari a Euro 9.600,00 (novemilaseicento/00)

8.2 La cauzione può essere costituita mediante fideiussione rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, o mediante fideiussione rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria e assicurativa.

8.3 La fideiussione dovrà:

- avere una validità non inferiore a giorni 180 dalla data di scadenza per la presentazione dell'offerta ed indicare come beneficiario il Comune di Viareggio;
- prevedere che, in caso di controversie con il Comune di Viareggio, il foro competente sarà, in via esclusiva, quello di Lucca;
- essere accompagnata dalla copia, chiara e leggibile, di un documento di identità, in corso di validità, del fideiussore;
- 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;
 - > l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune di Viareggio.

8.4 La polizza fideiussoria dovrà comunque essere conforme allo schema tipo 1.1 allegato al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19/01/2018, n. 31.

8.5 La cauzione dovrà essere intestata: in caso di RTI/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RTI/Consorzio; in caso di RTI/Consorzio costituendo, a ciascun componente.

In caso di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative la cauzione dovrà essere intestata al consorzio.

8.6 La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto di concessione dopo l'aggiudicazione dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli artt. 84 e 91 del d.lgs. 159/2011; la garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto.

9. Cauzione definitiva

9.1 L'offerta deve essere corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore (che può essere il medesimo soggetto che ha rilasciato la cauzione provvisoria) a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto.

9.2 Avvenuta l'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà costituire un deposito cauzionale definitivo pari al 10% dell'importo aggiudicato per la concessione (canone offerto X numero durata concessione proposta).

9.3 Ciascun deposito sarà svincolato 60 giorni dopo il termine del rapporto contrattuale e comunque solo dopo il completo e regolare adempimento degli obblighi contrattuali e sempre che non sussistano penali, pendenze o controversie tra il Comune di Viareggio e l'aggiudicatario. La costituzione della cauzione definitiva pertanto è richiesta all'aggiudicatario come garanzia per l'esatto adempimento degli obblighi assunti con il contratto di concessione.

9.4 La costituzione del deposito cauzionale dovrà avvenire con le stesse modalità di costituzione della

cauzione provvisoria di cui all'art. 8 del presente avviso

9.5 L'aggiudicatario è tenuto a ricostituire la cauzione qualora questa si riduca in tutto o in parte nel corso del contratto di concessione.

9.6 La polizza fideiussoria dovrà comunque essere conforme al Decreto del Ministero delle Attività Produttive 19/01/2018, n. 31.

10. Modalità di presentazione della documentazione

10.1 A pena di esclusione, ciascun concorrente dovrà far pervenire un plico, debitamente sigillato, non trasparente, a mezzo raccomandata del servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ad esclusivo rischio del mittente, perentoriamente entro le ore 12,30 del giorno 15/04/2019 presso l'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Viareggio, in Piazza Nieri e Paolini – 55049 – Viareggio (Lucca).

È altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi, dalle ore 8,30 alle ore 12,30 dal lunedì al venerdì e dalle ore 15,00 alle ore 17,00 nei soli giorni di lunedì e mercoledì, all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Viareggio, in Piazza Nieri e Paolini – Viareggio (Lucca), che rilascerà apposita ricevuta.

10.2 Ai fini del rispetto del termine indicato, farà fede esclusivamente l'apposizione di data e ora di arrivo apposta sul plico a cura dell'Ufficio ricevente sul plico consegnato. Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi verranno considerati come non consegnati e verranno restituiti.

Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/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 Avviso.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

10.3 Il plico dovrà riportare all'esterno le seguenti indicazioni:

- intestazione completa del mittente (nome o cognome o ragione sociale – indirizzo – PEC - email); nel caso di Raggruppamenti sul plico deve essere indicato il nominativo di tutti i soggetti facenti capo al Raggruppamento, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti anche gli ulteriori dati sopra indicati e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo;
- la seguente dicitura “NON APRIRE, contiene offerta per la Gara per la concessione dell'immobile di proprietà del Comune di Viareggio denominato “Ex Caprice”.

10.4 Il predetto plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione 3 (tre) buste separate e a loro volta non trasparenti, sigillate e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e le diciture rispettivamente di: “Busta A – Documentazione amministrativa”, “Busta B – Offerta Tecnica” e “Busta C- Offerta Economico-Temporale”.

10.5 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 i documenti di cui alle BUSTE B e C: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

11. BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La **BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** dovrà contenere i seguenti atti e documenti:

A.1 istanza di partecipazione alla procedura e dichiarazione sostitutiva, da redigersi conformemente al Modello A di cui all'**Allegato 2** del presente avviso, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 recante la sottoscrizione non autenticata nell'ultima pagina con firma per esteso da parte del titolare o del legale

rappresentante del concorrente.

In caso di RTI/Consorzio costituito l'istanza dovrà essere sottoscritta dalla capogruppo (mandataria).

In caso di RTI/Consorzio costituendo l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i componenti.

In caso di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative l'istanza dovrà essere presentata dal legale rappresentante del consorzio e dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre.

La domanda potrà essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va allegata la relativa procura in copia autenticata, ovvero per i concorrenti non residenti in Italia, la documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

All'istanza deve essere allegata fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000.

Il concorrente dovrà dichiarare:

I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016;

II. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente, nazionale e comunitaria, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;

III. di autorizzare il Comune, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. n. 241/1990 ovvero del D.Lgs. n. 33/2013, il diritto di "accesso agli atti", a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura

ovvero

di aver indicato in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale

IV. Il concorrente dovrà dichiarare: di aver preso piena e puntuale conoscenza dell'avviso di gara, dei documenti allegati nonché delle risposte ai quesiti pubblicate sul sito web del Comune di Viareggio e di accettarne completamente ed incondizionatamente tutte le norme e prescrizioni in esse contenute.

A.2 l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo (vedi art. 3 del presente avviso);

A.3 una referenza bancaria rilasciata da un istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993 di data non anteriore a quella di pubblicazione dell'avviso di procedura (si veda art. 7 del presente avviso);

A.4 impegno:

- ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico di un professionista in possesso dei requisiti previsti dalla normativa di riferimento rispetto alla natura del bene;

- ad avvalersi per l'esecuzione degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, esclusivamente di imprese qualificate ai sensi della normativa vigente;

- a richiedere i necessari titoli edilizi per la realizzazione del progetto presentato entro e non oltre 2 (due) mesi dal rilascio della concessione;

- a dare inizio entro 2 (due) mesi dal rilascio dei titoli edilizi alle opere per la realizzazione del progetto presentato;

- a ultimare i lavori nella tempistica indicata nel piano economico finanziario;

- a dare inizio all'attività commerciale proposta entro 3 (tre) mesi dall'ultimazione dei lavori.

Il mancato rispetto anche di uno solo degli impegni indicati comporta la decadenza dalla concessione.

In caso di RTI/Consorzio costituito l'impegno dovrà essere dichiarato dalla capogruppo (mandataria).

In caso di RTI/Consorzio costituendo l'impegno dovrà essere dichiarato da tutti i componenti.

In caso di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative l'impegno dovrà essere dichiarato dal consorzio.

A.5 Originale della garanzia a corredo dell'offerta (cauzione provvisoria), secondo le modalità specificate nell'art. 8 del presente avviso.

A.6 Impegno del fideiussore a rilasciare la cauzione definitiva, confezionato con le modalità indicate nell'art. 9 del presente avviso.

A.7 Eventuale copia della procura attestante i poteri del sottoscrittore della domanda di partecipazione (e delle dichiarazioni) di cui ai precedenti punti, se diverso dal concorrente o dal legale rappresentante.

A.8 In caso di partecipazione in forma di RTI/Consorzio dovrà essere inserito:

- in caso di RTI 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 RTI 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;
- in caso di RTI/consorzi non ancora costituiti, atto contenente l'impegno che in caso di aggiudicazione gli operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di esse, indicato nel Modello A e qualificato come mandatario, il quale stipulerà contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

12. BUSTA B - OFFERTA TECNICA

La **BUSTA B - OFFERTA TECNICA**, dovrà contenere, a pena di esclusione i seguenti documenti:

B.1 Relazione Tecnico-Illustrativa, articolata nel modo seguente:

1) Premesse

a. Intenti progettuali.

Dovranno essere illustrate le scelte progettuali per il recupero e il riuso dell'immobile.

b. Dichiarazione di Conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti.

Le proposte avanzate dovranno rispettare le norme derivanti dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti e dovranno proporre soluzioni architettoniche ed edilizie, in conformità alle normative vigenti adeguate alle nuove funzioni che si prevede di insediare, con particolare riferimento alla distribuzione degli spazi, anche scoperti.

2) Elementi valutativi

a. Ipotesi di recupero e di riuso.

b. Opportunità turistica.

c. Sostenibilità ambientale e cantiere.

Ad ogni elemento di valutazione sarà attribuito un punteggio, come dettagliato all'art. 14.2 del presente avviso.

B.2 Elaborati tecnici, schede progettuali/architettoniche, impiantistiche, ambientali, relativi agli intenti progettuali.

La relazione tecnico-illustrativa e tutti gli elaborati dovranno essere debitamente sottoscritti, a pena di esclusione da tecnici abilitati in base alla normativa vigente.

Per ogni elemento di valutazione dell'offerta tecnica dovrà essere fornito un apposito elaborato o scheda tecnica che dovrà riportare come numero identificativo quello dell'elemento di valutazione cui si riferisce di cui all'art. 14.2 del presente avviso.

La progettazione dovrà essere svolta nel rispetto delle specifiche tecniche dei criteri Ambientali Minimi (CAM) di cui al D.M. 11/10/2017.

La relazione dovrà altresì contenere uno studio preliminare di inserimento dell'intervento che tenga conto dei vincoli paesaggistici di zona, e che sia stato altresì sottoposto in visione alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Lucca e Massa Carrara per un assenso di massima.

Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica, da inserire nella BUSTA B, non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica – Temporale; pertanto, l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti, ovvero di elementi economici da cui possano essere inequivocabilmente desunti, 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.

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

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

13. BUSTA C - OFFERTA ECONOMICO-TEMPORALE

La **BUSTA C - OFFERTA ECONOMICO - TEMPORALE** dovrà contenere, a pena di esclusione:

C.1. Offerta Economico – Temporale, da redigersi conformemente al Modello B di cui **all'Allegato 3** del presente avviso, articolato in:

1. Canone della concessione
2. Durata della concessione

Il modello B - Offerta Economico-Temporale - dovrà essere, a pena di esclusione, compilato in tutte le sue parti secondo il modello proposto e debitamente sottoscritto.

Ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato all'art. 14.3 del presente Avviso.

La mancata indicazione del canone della concessione, ovvero della durata costituiscono causa di esclusione.

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;
- il canone della concessione è la misura in Euro del canone annuo che il concorrente s'impegna a corrispondere per la durata proposta della concessione, che dovrà essere indicata nell'Offerta Economico-Temporale, sia in cifre che in lettere;
- il canone proposto è fisso e, a pena di esclusione, non può essere pari al minimo indicato all'art. 5 del presente avviso;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- la durata della concessione è la misura in anni della durata proposta per la concessione, da esprimere tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 35 (trentacinque), che dovrà essere indicata nell'Offerta Economico-Temporale, sia in cifre che in lettere. Il punteggio massimo per tale elemento di valutazione sarà attribuito alla durata più bassa.

Il canone e la durata dovranno essere gli stessi riportati nel Piano Economico Finanziario di cui al successivo punto C.2 in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, coerentemente con quanto proposto nell'Offerta Tecnica.

L'Offerta Economico - Temporale:

- in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

C.2 Una busta sigillata e non trasparente che contenga al suo interno un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti che dovrà essere, a pena di esclusione, asseverato da parte di un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del d.lgs. n. 385/1993, o da una società di revisione.

I dati contenuti nel PEF e, in particolare, il valore degli investimenti in esso riportati non sono oggetto di valutazione da parte della Commissione di gara e non comportano l'attribuzione di punteggio.

La presentazione del PEF è finalizzata a rappresentare, secondo le valutazioni effettuate dal proponente, a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

Al fine di rappresentare l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e la coerenza del valore del canone e della durata proposti nell'Offerta Economico - Temporale di cui al precedente punto C.1, il PEF dovrà essere redatto secondo i seguenti criteri:

- riportare il canone e la durata così come proposti nell'Offerta Economico - Temporale di cui al precedente punto C.1, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa di recupero e riuso, coerentemente con quanto proposto nell'Offerta Tecnica. Si precisa che, in caso di difformità tra il canone e la durata riportati nell'Offerta Economico - Temporale di cui al precedente punto C.1 e quelli indicati nel PEF, si darà prevalenza a quanto indicato nell'Offerta Economico- Temporale;
- coprire tutti gli anni previsti secondo la durata proposta nell'Offerta Economico - Temporale di cui al precedente punto C.1;
- riportare quanto previsto nell'Offerta Tecnica di cui all'art. 12;
- indicare le lavorazioni necessarie per la realizzazione dell'ipotesi di recupero dell'immobile descritta nell'Offerta Tecnica di cui all'art. 12.

Si precisa che la mancata presentazione e la mancata asseverazione del PEF costituiscono causa di esclusione dalla procedura.

14. Valutazione delle offerte

14.1 La Commissione potrà assegnare alle offerte fino ad un massimo di 100 punti, così distinti:

- | | |
|--------------------------------|----------|
| A) Offerta tecnica | punti 70 |
| B) Offerta economica-temporale | punti 30 |

14.2 A) OFFERTA TECNICA (massimo punti 70)

Quanto all'offerta tecnica, gli elementi e i sub-elementi di valutazione e i punteggi massimi attribuibili sono i seguenti:

	Elementi di valutazione	Punteggio sub criterio	Punteggio criterio
1	Ipotesi di recupero e riuso		35
1.1	Migliore soluzione dei materiali e delle finiture utilizzate	9	
	La Commissione valuterà la migliore soluzione in relazione alla qualità dei materiali e delle finiture utilizzate, anche con riferimento alla resa estetica, durabilità e manutenibilità, in considerazione della esposizione ad agenti marini. Verranno in particolare premiate le soluzioni che utilizzano maggior percentuale di materiali rinnovabili (ad esclusione delle strutture portanti).		
1.2	Migliore soluzione architettonica e plano-volumetrica	9	

	La Commissione valuterà la soluzione prescelta in base al grado di resa estetica complessiva dell'edificio, della suddivisione degli spazi, del miglior utilizzo delle eventuali aree scoperte anche in funzione di garantire la possibilità di vista all'area marina circostante		
1.3	Migliore soluzione di inserimento ambientale	8	
	La Commissione valuterà la proposta in base al miglior inserimento ambientale da valutare in base alla migliore integrazione dell'opera proposta nel contesto storico architettonico della Terrazza della Repubblica e della vicinanza al mare		
1.4	Migliore soluzione tecnologica per gli impianti tecnologici e di illuminazione degli ambienti esterni ed interni	9	
	La Commissione valuterà le migliori soluzioni tecnologiche proposte per gli impianti tecnologici e di illuminazione sia degli ambienti esterni che interni. Le soluzioni proposte verranno valutate in particolare sulla base della sostenibilità ambientale e quindi valorizzando l'installazione di impianti che garantiscano il risparmio idrico, energetico e di approvvigionamento da fonti rinnovabili in relazione al miglioramento delle prestazioni previste dal DM 11/10/2017		
2	Opportunità turistica <i>La proposta sarà valutata in termini anche di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, anche in termini di sostenibilità. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini dello sviluppo delle infrastrutture di mobilità dolce di riferimento</i>		25
2.1	Programma di attività promozionali e di intrattenimento offerte dalla struttura	9	
	La Commissione valuterà la proposta che meglio garantisca la creazione di un punto qualificato di incontro e ristoro, sosta ed animazione, in grado di rendere il locale punto di attrattiva dell'area della Terrazza della Repubblica. Sarà		

	<p>valutata positivamente la proposta che garantisca un più lungo orario di apertura dei locali durante la giornata, consentendo di ideare una proposta gestionale diversificata anche nelle ore serali. Sarà oggetto di valutazione anche il programma di attività ed iniziative che verranno offerte dalla struttura che verranno valutate anche in base al grado di originalità ed innovazione.</p>		
2.2	Destagionalizzazione dei flussi turistici, sviluppo locale e networking	5	
	<p>La Commissione premierà la proposta che garantisca l'attivazione di iniziative che meglio favoriscono la destagionalizzazione dei flussi turistici, anche con il coinvolgimento del territorio, nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda anche fuori stagione. Si valuterà la proposta che consenta di innescare un più duraturo processo di sviluppo dell'area e che favorisca il miglioramento della visibilità del contesto, favorendo anche l'interazione con le altre attività e realtà turistiche del territorio. Sarà valutata positivamente la proposta che consenta, attraverso idonee modalità di comunicazione, condivisione e promozione, la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o territorio.</p>		
2.3	Sfruttamento potenzialità turistiche e delle risorse del territorio anche in ambito enogastronomico	8	
	<p>La proposta presentata dovrà tenere conto della vocazione turistica e dell'importanza delle tradizioni della città. Si valuterà positivamente la proposta gestionale che sia volta a sfruttare anche prodotti tipici enogastronomici del territorio versiliese, con particolare attenzione anche all'offerta di prodotti biologici, a Km. 0 e diversificando l'offerta anche a favore della cucina vegana e senza glutine.</p>		
2.4	Servizi connessi alle infrastrutture di	3	

	mobilità dolce		
	La Commissione valuterà la proposta che indichi le migliori soluzioni adottate al fine di garantire servizi ed attività a favore della mobilità ciclabile.		
3	Sostenibilità ambientale e cantiere <i>Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di sostenibilità ambientale e delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente.</i> La Commissione valuterà la soluzione proposta in base alla diminuzione di impatto del cantiere sulle attività esistenti nella zona e sul contesto delle risorse naturali, paesaggistiche ed ambientali oltre che in base all'organizzazione del cantiere ai fini della limitazione dei emissioni di polveri, di rumori nell'area circostante e di soluzioni di gestione differenziata dei rifiuti		10

Ogni elemento di valutazione sarà giudicato da tutti i membri della commissione che attribuiranno allo stesso un punteggio secondo la seguente tabella valutativa:

assenza di elementi	0
irrilevante	0,1
inadeguato	0,2
poco adeguato	0,3
scarso	0,4
insufficiente	0,5
sufficiente	0,6
discreto	0,7
buono	0,8
ottimo	0,9
eccellente	1

Per ogni elemento di valutazione sarà applicato, per ogni partecipante alla procedura, la media aritmetica dei giudizi espressi dai commissari. A colui che ha ottenuto il coefficiente più alto sarà attribuito il coefficiente 1.

I coefficienti degli altri partecipanti saranno conseguentemente riparametrati.

Verranno quindi moltiplicati i coefficienti così ottenuti per il punteggio massimo attribuibile ad ogni singolo elemento di valutazione, per la determinazione del punteggio effettivo conseguito da ogni singolo partecipante.

Saranno ammessi alla fase successiva – apertura delle offerte economiche/temporali - solamente i partecipanti che avranno conseguito un punteggio nella fase di valutazione dell'offerta tecnica non inferiore

complessivamente a 40 punti.

14.3 B) OFFERTA ECONOMICA-TEMPORALE (massimo punti 30)

B.1) CANONE (massimo punti 20)

Indicazione della misura (sia in cifre che in lettere), da esprimere in Euro, del canone annuo che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione, che non potrà mai essere inferiore al canone annuo indicato all'art. 5 del presente avviso.

Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto, secondo la seguente formula:

$$\frac{\text{importo del canone offerto in esame}}{\text{miglior importo offerto}} \times 20$$

B.2) DURATA (massimo punti 10)

Indicazione della misura (sia in cifre che in lettere), da esprimere in anni, della durata proposta per la concessione/locazione, che potrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 35 (trentacinque).

Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, secondo i seguenti criteri:

- > fino a 10 anni=10 punti;
- > da 11 anni a 12 anni= 9 punti;
- > da 13 anni a 15 anni =8 punti;
- > da 16 anni a 19 anni =7 punti;
- > da 20 anni a 23 anni= 6 punti;
- > da 24 anni a 27 anni= 5 punti;
- > da 28 anni a 30 anni= 4 punti;
- > da 31 anni a 33 anni= 3 punti.
- > da 34 anni a 35 anni= 2 punti

15. Modalità di svolgimento della procedura

15.1 La prima seduta aperta di gara si svolgerà il giorno 16.04.2019 alle ore 10.00, presso il Comune di Viareggio. Eventuali variazioni saranno comunicate mediante pubblicazione di un avviso sul sito web del Comune.

15.2 La commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, secondo l'ordine cronologico di arrivo dei plichi, all'esame e alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella BUSTA A - Documentazione amministrativa.

15.3 Al termine della verifica verranno dichiarati i partecipanti ammessi alla fase successiva e quelli non ammessi, esplicitando la motivazione della mancata ammissione.

15.4 Ove occorranzo approfondimenti o valutazioni non immediatamente formulabili o in ogni altro caso stabilito ad insindacabile giudizio della Commissione, si potrà sospendere la seduta pubblica, rinviando la sessione ad altra data (che sarà preventivamente comunicata mediante pubblicazione di un avviso sul profilo del Comune) nella quale saranno comunicate le determinazioni adottate e/o si procederà con gli ulteriori adempimenti di competenza.

15.5 Successivamente sarà convocata una nuova seduta aperta, in occasione della quale sarà dato conto dell'esito della medesima e si procederà all'apertura della BUSTA B – Offerta Tecnica, dei partecipanti ammessi, al fine di verificarne la conformità formale alle prescrizioni dell'avviso di gara.

15.6 Successivamente, in seduta riservata, la commissione esaminerà le offerte tecniche.

Di seguito la commissione passerà ad attribuire i punteggi in base a quanto indicato nell'art. 14 del presente avviso.

Terminata l'attribuzione dei punteggi la Commissione procederà in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte tecniche e a dare lettura dei punteggi attribuiti.

Nella medesima seduta pubblica la commissione aprirà la Busta C - Offerta economico-temporale e darà lettura dell'offerta economico-temporale, di cui al punto C1 dell'art. 13 e verificherà la presenza del Piano Economico Finanziario, di cui al punto C2 dell'art. 13.

Il punteggio relativo all'offerta economico-temporale sarà calcolato in base a quanto indicato nell'art. 14 del presente avviso.

Si precisa che in caso di parità di punteggio sarà privilegiata l'offerta che presenti il canone più alto e successivamente l'offerta che proponga la minore durata della concessione.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito del Comune di Viareggio.

Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche personalmente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

Prima della proclamazione del vincitore il Comune di Viareggio procederà alla verifica del possesso dei requisiti dichiarati dal vincitore stesso.

16. Adempimenti aggiudicatario

L'aggiudicatario entro 45 giorni dall'aggiudicazione dovrà produrre il progetto delle opere conforme a quanto formulato nell'offerta tecnica di cui all'art. 12 del presente avviso, in formato e con contenuto idonei all'ottenimento dei necessari titoli abilitativi.

Il progetto definitivo sarà allegato all'atto di concessione.

17. Disposizioni finali

Le eventuali richieste di chiarimenti relative alla procedura in oggetto, dovranno essere formulate al seguente indirizzo e-mail: patrimonio@comune.viareggio.lu.it.

L'Amministrazione si impegna a rispondere in tempo congruo alle richieste e quesiti formulati.

NON si garantiscono risposte a quesiti pervenuti negli ultimi 8 giorni antecedenti la data di scadenza per il termine di ricezione dell'offerta.

Il Comune di Viareggio non garantisce l'evasione delle richieste giunte successivamente al termine di cui sopra e si impegna a fornire le risposte ai quesiti formulati almeno 6 giorni prima del termine stabilito per la ricezione delle offerte sul proprio profilo alla pagina dedicata alla presente procedura.

Non saranno inviate risposte e/o documenti via fax o via posta.

Il trattamento dei dati dei Soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria.

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Giovanni Mugnani.

17. Allegati

- 1) Planimetrie;
- 2) Modello A "Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva";
- 3) Modello B "Offerta economico-temporale";
- 4) Schema contratto di concessione di valorizzazione.

Il Dirigente
Unità di Staff Politiche del Territorio
Arch. Giovanni Mugnani