



COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO
DIREZIONE SVILUPPO DEL COMMERCIO**

**Mercato di Via Vincenzo Maculano 40r
BANDO DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE IMMOBILE
- Concessione amministrativa -**

Art. 1

(Finalità del presente bando)

Oggetto del presente bando è la valorizzazione, tramite concessione amministrativa, del Mercato rionale avente ingresso da Via Vincenzo Maculano 40r, comprensivo del manufatto, racchiudente locali di servizio al mercato stesso, sito in Via Paolo della Cella vicino al civ. 39r.

Ad oggi l'immobile è ancora utilizzato come mercato rionale coperto, ma considerato il ridotto numero degli operatori attivi è intenzione dell'amministrazione Comunale procedere alla valorizzazione dell'immobile con l'individuazione di un operatore commerciale disponibile, previa sottoscrizione di un atto di concessione amministrativa, alla riqualificazione del bene, la rivitalizzazione della struttura commerciale con l'obbligo di salvaguardare lo stato occupazionale degli operatori insediati alla data di pubblicazione del presente bando.

Il Comune di Genova si riserva di individuare il contraente mediante la valutazione di offerte non solo sulla base del canone annuo offerto al rialzo, ma anche di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche relative al tipo di interventi che verranno realizzati sull'immobile e alla tipologia di attività che l'acquirente intende insediare.

L'ipotesi progettuale contenuta nell'offerta prescelta farà parte integrante del contratto di concessione amministrativa che verrà stipulato tra le parti.

Le attività economiche proposte dal soggetto partecipante al presente bando e da insediarsi nell'immobile dovranno contribuire alla crescita del tessuto economico del quartiere di Oregina.

Sono ammissibili attività commerciali nella dimensione dell'esercizio di vicinato nonché attività ricomprese nel connettivo urbano (a titolo esemplificativo attività di servizi alla persona, pubblici esercizi)

Sono escluse dal Bando di gara le seguenti attività commerciali:

- Lavanderie automatiche;
- Attività di vendita al dettaglio e/o somministrazione effettuata mediante apparecchi automatici in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo o prevalente di cui all'art. 105 della L.R. 02/01/2007 e s.m.i;
- Phone center, telefonia, fax;
- Internet point-money transfer e money change sia che dette attività siano svolte in un esercizio ad esse esclusivamente dedicato sia che coesistano con attività di altro tipo;
- sexy shop;
- attività alimentari, artigianali e non, di preparazione/cottura finalizzata alla vendita di alimenti che preveda l'utilizzo nella preparazione di alimenti precotti (es. kebab...);
- esercizi di commercio al dettaglio e/o all'ingrosso del settore merceologico non alimentare che svolgono l'attività di "compro oro";
- esercizi di commercio al dettaglio e/o all'ingrosso di vendita dell'usato ad eccezione dell'abbigliamento e suoi accessori, arredamento e complementi di arredo e oggetti da collezione.
- esercizi di commercio al dettaglio e/o all'ingrosso, sia monotematiche sia come prodotto in rivendita con altri, della cannabis e dei suoi derivati in campo alimentare, cosmetico e nutrizionale con effetto farmaceutico;
- attività di vendita/noleggio bombole di gas infiammabili;
- esercizi di commercio al dettaglio e/o all'ingrosso per vendita di accessori per telefonia, esclusi i marchi di telefonia mobile;
- attività di centri massaggi ai sensi della Legge 14 gennaio 2013, n.4 "Disposizioni in materia di professioni non organizzate.

L'Amministrazione si riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora non si verificano i necessari presupposti di legge in materia urbanistica.

La disciplina del procedimento di cui al presente bando non soggiace alla disciplina dettata dal codice dei contratti pubblici di cui al D. Lgs. 50/2016.

Art. 2

(Descrizione dell'immobile oggetto di valorizzazione)

Il bene preso in esame si trova nel quartiere genovese di Oregina, in un'area compresa tra Via Vincenzo Maculano 40r e Via Paolo della Cella civici 47r-39r; è altresì compreso il manufatto, racchiudente locali di servizio al mercato, sito in via Paolo della Cella vicino al civ. 39r. Esso è inserito nella Civica Consistenza alla partita DEM 313 E 1697 ed è utilizzato ad oggi come mercato rionale.

L'immobile oggetto di concessione è identificato al Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 3, Mapp. 511, Sub 1 (p) e corrisponde al piano primo dell'attuale mercato avente una superficie di mq 194,22 oltre ad un terrazzo coperto posto alla stessa quota avente superficie di mq. 63,88

E' altresì ricompresa nella concessione un locale al piano sottostante, con ingresso da Via Paolo della Cella ad uso magazzini/wc di circa mq 38,66 con una adiacente area pertinenziale di mq 20.93.

I locali del piano primo sono dotati di servizi igienici.

La struttura portante è in cemento armato, pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti tinteggiati, serramenti in metallo.

L'anno di costruzione è il 1958.

L'immobile è meglio descritto nelle planimetrie allegate al presente bando (non aggiornate alle ultime variazioni interne).

Durata della concessione amministrativa

La concessione avrà una durata di anni 9 (nove) decorrenti dalla sottoscrizione del contratto.

Nel caso di riscontrata necessità di esecuzione sull'immobile, al fine di consentire l'inizio dell'attività, di interventi strutturali di rilevante entità (ad es. per adeguamento alla normativa antisismica) potrà essere valutato un prolungamento della durata contrattuale tale da consentire al concessionario un ammortamento dei costi sostenuti per la progettazione, esecuzione e collaudo di tali interventi.

Canone di concessione annuo a base di gara

L'importo del canone annuo di concessione, è stato determinato dall'Ufficio Tecnico del Patrimonio in complessivi **Euro 25.172,00 (venticinquemilacentosettandue)**.

Detto valore, al netto degli oneri fiscali, rappresenta la base di gara per l'aggiudicazione del contratto di concessione. Le offerte economiche dovranno essere, a pena di esclusione, al rialzo rispetto a detto importo del canone.

Art. 3

(Risultati attesi e obblighi realizzativi)

L'aspettativa dell'Amministrazione comunale è quella di veder realizzato un programma di valorizzazione del bene che assicuri, tramite la realizzazione a cura dell'aggiudicatario

di un intervento di riqualificazione, il ripristino del decoro dell'immobile e degli spazi di presentazione della merce e di svolgimento dell'attività.

L'assegnatario dovrà rispettare nella realizzazione del progetto i principi di efficienza energetica, mobilità sostenibile, attenzione al ciclo dei rifiuti, utilizzo di materiali edili sostenibili.

Occorrerà garantire la più ampia fruibilità pubblica, con particolare riguardo agli orari di apertura, degli spazi interni dell'immobile, nell'esercizio di attività economiche di vendita.

Entro i limiti evidenziati, l'operatore potrà sviluppare la propria idea progettuale, decidendo della distribuzione delle varie funzioni all'interno degli spazi disponibili.

Art. 4

(Soggetti ammessi)

Possono partecipare alla procedura:

imprese individuali, società semplice, società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società a responsabilità limitata, società a responsabilità limitata con socio unico, società in accomandita per azioni, società per azioni, società per azioni con socio unico, società cooperative, Raggruppamenti Temporanei di imprese, 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 422/1909 e del DLCP 1577/1947, associazioni, fondazioni.

È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

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 eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma. In caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati.

Art. 5

(Termini, requisiti e modalità di presentazione delle offerte)

Il plico contenente la documentazione e l'offerta, come indicate nel prosieguo e redatte in lingua italiana, dovrà pervenire sigillato, a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano, entro il **termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 27/12/2021** al seguente indirizzo: **COMUNE DI GENOVA - UFFICIO ARCHIVIO GENERALE E PROTOCOLLO – VIA DI FRANCIA n. 1 – 16149 Genova.**

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato.

Il Comune di Genova non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

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.

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà riportare la dicitura “Gara per la concessione amministrativa dell’immobile denominato Mercato di Via Vincenzo Maculano 40r – Non Aprire” e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla procedura.

In assenza di un indirizzo PEC, dovranno essere indicati un numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria; in tal caso le comunicazioni relative alla procedura saranno trasmesse all’uno o all’altro recapito.

In caso di raggruppamento, le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente al capogruppo.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

- una **busta A** con la **dicitura: “Documentazione amministrativa”**
- una **busta B** con la **dicitura: “Programma di Valorizzazione”**
- una **busta C** con **dicitura: “Offerta economica”**

Tutte le buste dovranno essere sigillate sui lembi di chiusura e recare, oltre alle predette diciture, anche l’intestazione del mittente.

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente.

Nel caso in cui la documentazione sia sottoscritta da un procuratore del concorrente, dovrà essere allegato, a pena di esclusione, l’atto di procura, anche in copia.

Nella **BUSTA A con la dicitura “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** chiusa e sigillata sui lembi di chiusura dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti, a pena di esclusione:

A.1 Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva

Il concorrente dovrà inserire nella Busta “A” la Domanda di partecipazione alla procedura accompagnata da una Dichiarazione sostitutiva in carta libera (resa in conformità all’**Allegato 1**) sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri, corredata dal documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, nella quale venga attestato, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, quanto segue:

- 1) di aver preso visione di tutte le condizioni e clausole contenute nel presente avviso di gara;
- 2) di non essere interdetto o inabilitato e che a suo carico non sono in corso procedure

per nessuno di tali stati;

3) che non esistono a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

- solo per le Società, Ditte commerciali:

4) che la Società/Ditta è iscritta al Registro delle imprese presso la Camera di Commercio;

5) che la Società/Ditta non ha procedure fallimentari o liquidazioni in corso;

- solo per le Società, Ditte commerciali, Enti:

6) le generalità del rappresentante/amministratore della Società, Ditta o Ente;

7) che il rappresentante della Società/Ditta/Ente, come generalizzato al precedente punto 6) ha i poteri per compiere atti di acquisto di beni immobili.

ATTENZIONE: verrà dichiarata l'esclusione del concorrente dalla procedura nel caso di mancata sottoscrizione della domanda e dichiarazione sostitutiva di cui al presente punto e la mancata allegazione del documento di identità del sottoscrittore.

A.2. Procura (solo nel caso di offerte per procura)

Il concorrente che partecipa alla gara per conto di altro soggetto (persona fisica, ovvero società o altra persona giuridica di cui non abbia la rappresentanza legale) dovrà inserire sempre nella Busta "A", in originale la procura autentica e speciale.

A.3. (solo nel caso di partecipazione di RTI o di Consorzio ordinario)

Nel caso di partecipazione al bando di RTI o Consorzio ordinario nell'ambito della Busta A "Documentazione Amministrativa" oltre a quanto sopra indicato, dovrà essere inserito, come meglio specificato al successivo Art. 6:

- in caso di RTI o Consorzio costituito: Atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata.

-in caso di RTI o Consorzio costituendo: dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo.

Nel caso in cui un concorrente partecipi alla gara per persona da nominare detto concorrente e il nominato, dovranno avere i requisiti personali necessari per essere ammessi alla gara.

In caso l'aggiudicazione definitiva avvenga in favore di chi ha espressamente fatto riserva di nominare un terzo, quale destinatario degli effetti dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione provvedere a nominarlo; la

nomina dovrà essere fatta per iscritto, firmata dall'aggiudicatario e controfirmata per accettazione dal nominato.

In luogo della dichiarazione di nomina, il soggetto aggiudicatario potrà entro lo stesso termine individuare il terzo esibendo apposita procura rilasciatagli da quest'ultimo per l'acquisto dell'immobile aggiudicato.

Nella **BUSTA B con la dicitura "PROGETTO DI VALORIZZAZIONE"** chiusa e sigillata sui lembi di chiusura dovrà essere inserito il Progetto di Valorizzazione dell'immobile, consistente in:

a) **Relazione Illustrativa** sintetica che risponda alle voci e linee guida oggetto di attribuzione di punteggio riportate alle lettere "a" – "b" – "c" e "d" dell'articolo 7 del presente bando "*Valutazione delle offerte*". La relazione dovrà essere predisposta in fogli formato A4 e composta da un numero max di 15 facciate.

b) **Elaborati progettuali / Lay out** comprensivi degli arredi e attrezzature, redatti almeno a livello di studio di fattibilità in numero max di 10 fogli formato A3, indicanti gli Interventi che l'offerente intende realizzare, con la descrizione dei lavori di manutenzione dell'immobile necessari per adibirlo agli usi previsti, compatibili con gli strumenti urbanisti vigenti, con evidenza degli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi che verranno posti in essere.

ATTENZIONE: sia la Relazione Illustrativa che gli Elaborati progettuali/Lay Out dovranno riportare, a pena di esclusione, la sottoscrizione/firma del Rappresentante legale dell'partecipante.

Nella **BUSTA C con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA"**, chiusa e sigillata sui lembi di chiusura, si dovrà inserire, a pena di esclusione:

- Offerta redatta in conformità al modello di cui all'**Allegato 2**, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri corredata da una marca da bollo da € 16,00, nella quale indicare la misura del canone annuo di concessione offerto.
- Copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore.

Il canone annuo offerto dovrà essere al rialzo rispetto all'importo del canone posto a base di gara per la concessione amministrativa, pari ad Euro 25.172,00 (venticinquemilacentosettandue), oltre oneri fiscali.

Qualora vi sia discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

ATTENZIONE: Il canone annuo di concessione offerto al rialzo rispetto a quello posto a base di gara dovrà esser espresso in Valore monetario e Non Percentuale.

Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri. L'offerta non dovrà recare, a

pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Art. 6

(Partecipazione di RTI o Consorzi)

Si precisa che in caso di partecipazione in forma di:

► RTI o Consorzio ordinario:

- nell'ambito della Busta A "Documentazione Amministrativa" oltre a quanto sopra indicato 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 il contratto di concessione 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 il contratto di concessione in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;

- la domanda di partecipazione e dichiarazioni sostitutive di cui al punto A.1 dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;

- i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo.

► Consorzio Stabile:

- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;

- i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

► Consorzio fra società cooperative:

- si richiamano le indicazioni di cui supra relative ai consorzi stabili.

Art. 7

(Valutazione delle offerte)

La concessione amministrativa di durata anni nove sull'immobile sarà aggiudicata con il criterio dell'Offerta Economicamente più Vantaggiosa, sulla base degli elementi indicati nella **Tabella 1** sotto riportata.

TABELLA 1

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI
ELEMENTI QUALITATIVI (max P. 70)	a)	Qualità e specializzazione merceologica e modernizzazione forme di vendita	Offerta tecnica Pa = 25
	b)	Qualità architettonica del progetto, qualità delle soluzioni previste per l'impiantistica, ricorso a fonti rinnovabili per generazione energia, soluzioni per il miglioramento dell'indice di prestazione energetica di locali	Offerta tecnica Pb = 15
	c)	Fruibilità pubblica della struttura	Offerta tecnica Pc = 5
	d)	Salvaguardia dello stato occupazionale degli operatori insediati nel mercato alla data di pubblicazione del presente bando	Offerta tecnica Pe = 25
ELEMENTI QUANTITATIVI (max P. 30)		Importo del canone annuo di concessione (al rialzo rispetto al canone a base di gara)	Offerta economica Pf = 30

ELEMENTI QUALITATIVI - PROGETTO DI GESTIONE:

PUNTI ATTRIBUIBILI: MAX 70

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi di natura qualitativa che verranno presi in considerazione per l'attribuzione del punteggio:

a) Qualità e specializzazione merceologica e modernizzazione forme di vendita: max punti 25

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende perseguire l'obiettivo alla qualità dei prodotti, alla specializzazione dell'offerta merceologica.

Saranno valutate favorevolmente l'introduzione di processi di innovazione, la messa a disposizione della clientela di modalità di consegna a domicilio del cliente o altri servizi, con eventuali implementazioni di piattaforme informatiche per la raccolta ordini.

b) Qualità architettonica - impiantistica del progetto: max punti 15

Il concorrente dovrà dimostrare, tramite rappresentazioni grafiche al livello di studio di fattibilità le soluzioni progettuali per la riqualificazione edilizia della struttura

dell'immobile, che tengano conto dell'adattabilità degli interventi di allestimento e degli arredi al contesto della struttura e del tessuto urbano di contorno. Dovranno essere dimostrate la qualità, valore estetico e alla funzionalità degli ambienti, degli arredi e attrezzature di cui intendono dotare i locali. Saranno valutate favorevolmente proposte progettuali volte all'istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e soluzioni per il miglioramento dell'indica di prestazione energetica di locali.

c) Fruibilità pubblica della struttura: max punti 5

La proposta dovrà prevedere una gestione che garantisca la massimizzazione temporale della fruibilità pubblica del bene anche tenendo conto del contesto. Dovrà essere specificato come verrà garantita l'apertura in determinati periodi o fasce orarie.

d) Salvaguardia dello stato occupazionale degli operatori insediati nel mercato alla data di pubblicazione del presente bando: max punti 25

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende provvedere alla salvaguardia occupazionale degli attuali concessionari del mercato (alla data di approvazione del presente bando).

7.1.a. Metodo per l'attribuzione dei punteggi riferiti agli elementi qualitativi

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

Σ = Sommatoria

7.1.b. Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte V(a)_i

I coefficienti V(a)_i, relativi agli elementi di valutazione di cui alle lettere a), b), c), d) della Tabella 1 sopra riportata, sono determinati mediante la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base alla seguente tabella:

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

Successivamente, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni elemento da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

OFFERTA ECONOMICA

PUNTI ATTRIBUIBILI: MAX 30

7.2. Metodo per l'attribuzione dei punteggi riferiti agli elementi qualitativi

Il massimo del punteggio verrà attribuito al canone annuo offerto per la concessione con il valore monetario più alto, al rialzo rispetto al canone a base di gara. Alle altre offerte verranno attribuiti punteggi con criterio di proporzionalità.

Il punteggio da attribuirsi in misura direttamente proporzionale, verrà assegnato sulla base della seguente formula matematica: $PCi = (Ci * 30) / C \text{ max}$

Dove:

PCi = Punteggio per il valore percentuale offerto dal singolo concorrente

Ci = Valore monetario del canone annuo offerto dal concorrente

Cmax = Valore monetario più alto offerto dai concorrenti

Art. 8

(Svolgimento operazioni di gara)

8.1. Apertura della busta "A" – Verifica documentazione amministrativa

La **prima seduta pubblica** avrà luogo nel giorno, orario e sede che verranno comunicati tramite pubblicazione nel sito internet istituzionale del Comune di Genova, al seguente percorso: smart.comune.genova.it / Amministrazione / Bandi di Gara / Settore: patrimonio, nello spazio appositamente dedicato alla presente procedura, entro tre giorni dal termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

Alla seduta pubblica potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

Parimenti le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti sempre a mezzo pubblicazione sul sito informatico, all'indirizzo sopra riportato almeno tre (3) giorni prima della data fissata.

La Commissione esaminatrice istituita ad hoc procederà, nella prima seduta pubblica, a verificare il tempestivo deposito e l'integrità dei plichi inviati dai concorrenti e, una volta aperti, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente la Commissione esaminatrice procederà a:

- a) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente bando;
- b) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte, nel quale documento saranno espresse le esclusioni e le ammissioni dalla procedura di gara.

8.2. Apertura delle buste "B" e "C" – Valutazione delle offerte tecniche ed economiche

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, la Commissione esaminatrice, sempre in seduta pubblica, procederà all'apertura della busta concernente l'offerta tecnica relativamente ai partecipanti per i quali sia stata definita l'ammissione a questa fase della procedura, alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente bando ed alla loro regolarità.

In una o più sedute riservate la Commissione procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel presente bando.

Nel caso in cui sia dichiarata la irregolarità dell'offerta tecnica la commissione non procederà alla apertura dell'offerta economica dei predetti operatori.

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e darà atto delle eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

Nella medesima seduta la Commissione procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica e quindi alla relativa valutazione, secondo i criteri e le modalità descritte all'articolo 7 del presente bando.

La Commissione di gara, terminata l'attribuzione dei punteggi anche agli elementi quantitativi, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione del punteggio finale tramite la sommatoria, per ogni singolo concorrente del punteggio ottenuto dallo stesso in relazione agli elementi qualitativi e agli elementi quantitativi e provvederà alla formulazione della graduatoria finale. L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato.

In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti si procederà al sorteggio in seduta pubblica.

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

Il Comune di Genova si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione

all'oggetto del presente bando, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, la commissione provvede a **pronunciare l'esclusione** nei casi di:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste A e B;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari, in quanto non rispettano i documenti di gara;
- presentazione di offerte economiche inammissibili in quanto la commissione giudicatrice ha verificato essere in ribasso rispetto all'importo a base di gara.

Art. 9

(Commissione esaminatrice)

La Commissione esaminatrice verrà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte e sarà composta da un numero dispari pari a n 3 membri. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'art. 77, comma 9, del Codice dei contratti pubblici DLgs. 50/2016. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione alla stazione appaltante.

La commissione è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti.

Art. 10

(Contratto di concessione amministrativa – condizioni contrattuali)

1. Il contratto di concessione amministrativa sull'immobile oggetto del presente bando verrà stipulato per una durata pari ad anni nove decorrenti dalla data di stipula del contratto, previa verifica da parte della competente Direzione Urbanistica della compatibilità dell'intervento di valorizzazione con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.
2. La concessione viene effettuata con riferimento all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e come è posseduto dal Comune di Genova, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, nonché con tutti i pesi che vi fossero inerenti.
3. Il concessionario assume l'obbligo di utilizzare il bene esclusivamente per la realizzazione delle attività commerciali per le quali ha presentato offerta nel presente bando.
4. Il concessionario assumerà l'obbligo di pagare il canone. Alla scadenza di ciascun anno della durata contrattuale, il canone sarà sottoposto ad adeguamento ISTAT

5. Il concessionario assume l'obbligo di ottemperare agli oneri di qualunque natura gravanti sul bene, compresi gli interventi necessari per l'agibilità dell'immobile e per l'adeguamento dello stesso ad ogni normativa vigente in materia di sicurezza ed ogni altra autorizzazione/certificazione richiesta dalla normative vigente e indispensabile per lo svolgimento dell'attività esercitata nell'immobile, ivi compresa la certificazione di prevenzione incendi - se l'attività esercitata rientrasse tra quelle elencate del D.P.R. 151/2011 - e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

6. Il concessionario deve mantenere i beni che formeranno oggetto di contratto in perfetta efficienza. Saranno a carico del concessionario, per tutta la durata della concessione, tutti gli oneri e le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria sull'immobile, sugli impianti e sulla copertura dello stesso.

7. Ogni intervento di adeguamento normativo e funzionale dell'immobile necessario per rendere l'utilizzo dell'immobile coerente con la finalizzazione dell'immobile proposta nel Programma di valorizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

8. Sono poste a carico del concessionario le spese afferenti le utenze ed ogni tributo facente carico al concessionario, nonché ogni altro onere fiscale afferente e consequenziale alla concessione. Sono inoltre poste a carico del concessionario le eventuali spese di amministrazione.

9. Saranno ad esclusivo carico e onere dell'aggiudicatario le spese e gli interventi per la rimozione e lo smaltimento di mobili, attrezzature, impianti e quant'altro oggetto presente nell'immobile e non ritenuto necessario per lo svolgimento dell'attività da insediare.

10. Costituirà allegato dell'contratto di concessione il Programma di Valorizzazione presentato in sede di partecipazione alla presente procedura, dal quale si evinca la finalizzazione del bene, per tutta la durata della concessione stessa.

11. Il contratto prevedrà l'obbligo del terzo di costituire un deposito cauzionale d'importo pari a tre quote mensili del canone di concessione e con validità non inferiore alla durata contrattuale. Tale garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Il garante sarà liberato dalla garanzia prestata solo previo consenso espresso in forma scritta da parte del Comune.

12. Per tutta la durata contrattuale, a pena di decadenza, sarà fatto obbligo al contraente di non cedere il contratto (ad eccezione della contestuale cessione della azienda), di non subconcedere l'immobile oggetto del contratto come pure di non mutarne, neppure parzialmente, la destinazione d'uso.

13. L'aggiudicatario dovrà corrispondere tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata ed esclusa, ivi compresi gli oneri fiscali e le spese relative alle eventuali pratiche catastali necessarie. Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di gara, comprese quelle eventuali di stampa, affissione e inserzione degli avvisi, che verranno comunicate all'atto del verbale di aggiudicazione.

14. La concessione amministrativa dell'immobile di cui al presente bando, ancorché effettuata sulla base della presentazione di un progetto di adeguamento normativo e funzionale dell'immobile non terrà in alcun caso luogo di tutte le autorizzazioni, ivi comprese quelle urbanistico/edilizie, che si renderanno necessarie per la realizzazione dello stesso.

15. Costituisce condizione e titolo per la stipulazione dell'atto di concessione il pagamento, da parte dell'aggiudicatario, di eventuali debiti a carico dello stesso a qualunque titolo esistenti nei confronti del Comune di Genova.

Art. 11

(Pubblicità atti sopralluoghi e richieste chiarimenti)

Gli atti di gara sono pubblicati, in versione integrale, nella sezione "Amministrazione – Bandi di Gara – Settore Patrimonio" del sito istituzionale del Comune di Genova (al seguente link: <https://smart.comune.genova.it/patrimonio>) dalla quale sono scaricabili il bando e la modulistica necessaria per la partecipazione.

Si segnala la necessità di verificare costantemente la presenza di comunicazioni, anche in prossimità della scadenza.

Ogni richiesta di visione dell'immobile dovrà essere fatta pervenire alla Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo - Ufficio Tecnico e Consistenza all'indirizzo e-mail: tecnicopatrimonio@comune.genova.it entro il decimo giorno precedente a quello fissato per l'espletamento della gara.

Le eventuali richieste di chiarimenti in merito alla presente selezione devono essere formulate via e-mail all'indirizzo: bandivalorizzazione@comune.genova.it e nell'oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura "BANDO PER LA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DEL MERCATO DI VIA MACULANO 40 R - RICHIESTA DI CHIARIMENTI".

Art. 12

(Trattamento dei dati personali)

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 il Settore, quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente bando, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della partecipazione alla gara e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

Il Dirigente
Direzione Sviluppo del Commercio

Dott.ssa Sandra Perego

Il Dirigente
Direzione Valorizzazione del Patrimonio
e Demanio Marittimo

Dott. Giovanni Chiappe

ALLEGATI:

- Allegato 1 - Modello Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva
- Allegato 2 - Modello Offerta Economica
- Planimetrie Immobile