

Comune di Genova

Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva

- Settore Amministrativo e Demanio -

AVVISO DI GARA

PER LA ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL PIANO SUPERIORE DEL MERCATO ORIENTALE DI GENOVA

1. INFORMAZIONI GENERALI E FINALITA' DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Genova rende noto che intende procedere alla concessione del bene descritto al punto 2 del presente Avviso. Il bene è costituito dal piano superiore del Mercato Orientale, in posizione centrale rispetto all'intera struttura mercatale.

In osservanza della deliberazione della Giunta Comunale n° 239 del 3 novembre 2016 recante le *Linee di indirizzo per la valorizzazione della parte superiore del Mercato Orientale* con la concessione oggetto del presente Avviso la Civica Amministrazione intende procedere ad un'operazione di valorizzazione del Piano Superiore del Mercato Orientale che, rilanciando le potenzialità del mercato e rivitalizzando una struttura commerciale di pregio architettonico, in pieno centro, consenta di affidare l'intero piano superiore del mercato ad un soggetto unico, che garantisca un progetto organico, compatibile e sinergico con le attività del piano terreno, tale da stimolare la ripresa dell'intera struttura.

Il nuovo soggetto affidatario della concessione, oltre a dover compiere gli interventi di manutenzione/recupero della struttura corrispondente all'intero primo piano del Mercato Orientale, dovrà gestire e valorizzare lo spazio oggetto della concessione svolgendo attività economiche compatibili con la destinazione urbanistica dell'immobile.

L'attività economica proposta dal soggetto partecipante al presente bando di valorizzazione dovrà avere caratteristiche di complementarietà con l'attività del mercato, privilegiando la vendita e/o somministrazione di prodotti di filiera corta e di alta gamma, con prevalenza del settore alimentare (DOP, IGT, DOC), l'artigianato sempre del settore alimentare ed eventuali campagne di educazione alimentare.

Il partecipante alla presente procedura di gara dovrà presentare, quale requisito di ammissione alla gara, un documento recante la proposta, già condivisa dal proponente con almeno la metà più uno degli attuali operatori occupanti il Piano Superiore del mercato, per la ricollocazione delle attività attualmente presenti all'interno dello spazio oggetto di valorizzazione, ovvero soluzioni alternative per il rilascio degli spazi, anche in forma equivalente, con il fine di salvaguardare gli attuali livelli occupazionali, producendo altresì un documento contenente l'impegno di corresponsione agli operatori non aderenti alla proposta, la maggior somma concordata a titolo di indennizzo con gli altri operatori.

Il piano superiore del Mercato Orientale fa parte di un complesso che già vede un mercato posto al piano terreno e uno spazio magazzini al piano seminterrato. Il progetto da presentarsi dovrà tenere conto delle attività e dei flussi che caratterizzano l'intera struttura. Il grado di integrazione con suddette attività sarà un elemento di valutazione da parte della Civica Amministrazione.

Il soggetto aggiudicatario dovrà presentare la richiesta di adesione al Consorzio di gestione del

Mercato Orientale.

Si ricorda che la concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche. Il rapporto di concessione sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016 salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

Il Comune di Genova si riserva di individuare il contraente sulla base del criterio **dell'Offerta Economicamente più Vantaggiosa** secondo quanto illustrato al punto 5 del presente Avviso, ferma restando la verifica della convenienza economica della migliore offerta a cura della Commissione di Gara, che verrà istituita, come previsto al paragrafo 6 "Individuazione del contraente" del presente Avviso.

Nella attribuzione del punteggio agli Elementi Quantitativi dell'offerta, come sarà meglio precisato al successivo punto 5, verrà tenuto conto dei seguenti elementi:

- **offerta economica**, ovvero misura del canone annuo che l'offerente si impegna a corrispondere per la durata della concessione proposta, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione: l'offerta economica dovrà essere al rialzo rispetto ad un canone annuo minimo di Euro 88.584,00= (ottantottomilacinquecentoottaquattro) oltre oneri fiscali.

Detto canone è stato così determinato tenendo in considerazione l'importo dei lavori obbligatori di manutenzione straordinaria specificati al seguente punto "qualità e opportunità della proposta progettuale", al fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione.

- **durata della concessione** espressa in anni, fino a un massimo di anni 30 (trenta).

- **qualità e opportunità della proposta progettuale** e massimizzazione del valore finale del bene al termine della relativa rifunzionalizzazione, secondo l'impegno economico derivante dal progetto presentato. Si fa presente che la proposta progettuale riguardante gli interventi sull'immobile **dovrà prevedere obbligatoriamente, a pena di esclusione della proposta** stessa, quale contenuto minimo degli interventi edilizi / tecnologici complessivi di riqualificazione dell'immobile, **l'esecuzione delle seguenti opere** di manutenzione straordinaria/ **recupero, restauro e ristrutturazione (Interventi obbligatori):**

- risanamento parti murarie ammalorate;
- rifacimento pavimentazione;
- rifacimento scale di accesso
- rifacimento impiantistica;
- rifacimento e adeguamento servizi igienici;
- sostituzione corpi illuminanti;
- verifica ed eventuale adeguamento rampa per il superamento delle barriere architettoniche;
- manutenzione straordinaria all'estradosso delle coperture previa verifica della soprastante pavimentazione e impermeabilizzazione del lucernaio, con esecuzione degli interventi di manutenzione atti ad eliminare eventuali infiltrazioni;
- manutenzione delle vetrate perimetrali;
- realizzazione di apposito percorso confinato da attivarsi negli orari di chiusura del Mercato per impedire l'accesso alle rimanenti porzioni del piano terra del Mercato

Orientale e analoghe realizzazioni di chiusure degli altri varchi di collegamento al piano terreno.

La concessione decorre dalla stipula del relativo atto. Nel caso in cui intervenga una formale consegna anticipata del bene nelle more della stipula dell'atto di concessione, la durata della concessione decorrerà dal giorno della consegna.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**12/12/2016**). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, il Comune di Genova e l'Aggiudicatario potranno convenire di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che il Comune riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

Il Responsabile del procedimento è il dott. Massimo Prato (e mail: mprato@comune.genova.it)

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'AVVISO

Il bene oggetto della concessione, che costituisce un unico lotto, è rappresentato dal piano superiore del Mercato Orientale di Genova, ubicato nel Municipio I Centro Est, lungo la Via XX Settembre ed è descritto graficamente contornato con linea in grassetto nell'**Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito www.comune.genova.it ed accessibili mediante il seguente percorso: "*cittadini / bandi di gara / bandi e gare altre direzioni / patrimonio*".

Il bene in gara, della superficie di mq 1200, si sviluppa su di un unico livello sopraelevato rispetto alla restante parte del complesso mercatale. L'accesso avviene direttamente da quest'ultima per mezzo di scale e rampe per disabili.

In oggi sono presenti una dozzina di volumi "prefabbricati" utilizzati per la vendita al dettaglio e/o deposito di materiali. La struttura portante verticale è in cemento armato, finita con intonaco e tinta. La pavimentazione è in cemento lisciato. Nella parte alta dei prospetti sono presenti ampie superfici vetrate con infissi in ferro. Lo stato di conservazione è complessivamente mediocre.

L'intera struttura del Mercato Orientale, ove è inserito il compendio oggetto del presente Avviso, risulta attualmente censita a Catasto Fabbricati nella sezione GEA, foglio 106, particelle 320, 331 sub 1, 334, 335, 337 sub 15, C sub 1 categoria D8 (dati di consistenza inventario patrimonio comunale: DEM 290 – E 1590/1).

Si precisa che l'immobile è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 1 della Legge n°1089/1939 e s.m.i. ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela del vigente Codice dei Beni Culturali di cui al D.Lgs. n°42/2004.

Come richiesto al punto A.2 del presente Avviso è' **obbligatorio eseguire un sopralluogo** presso il bene, da effettuarsi **fino al 5 dicembre 2016**, secondo i tempi e le modalità da concordare con i referenti della Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva o della Direzione Sviluppo Economico reperibili all'indirizzo di posta elettronica di seguito indicati: eugeniologomarsino@comune.genova.it oppure rmichieli@comune.genova.it

A tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici).

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un **attestato di visita dei luoghi**, di cui l'Ufficio conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso.

L'attestato in questione dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. **La mancata presentazione dell'attestato non comprometterà l'ammissione del concorrente alla successiva fase della procedura nei limiti in cui la relativa copia agli atti dell'Ufficio risulti effettivamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo; diversamente, il concorrente sarà escluso dalla procedura.**

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito e mediante il percorso indicati al punto 2 del presente Avviso ed è altresì in visione presso la Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva – Settore Amministrativo e Demanio, Via di Francia, 1 – 17° piano – 16149 Genova.

3. SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare alla procedura tutti i soggetti in possesso dei requisiti indicati nel presente Avviso: imprese individuali, società semplice, società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società a responsabilità limitata, società a responsabilità con socio unico, società in accomandita per azioni, società per azioni, società per azioni con socio unico, società cooperative, Raggruppamenti Temporanei di imprese e i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituenti, i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422, e del DLCPS 14 dicembre 1947, n. 1577 (di seguito e nei modelli allegati, "consorzi fra società cooperative"), associazioni, fondazioni.

E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

E' 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.

E' 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.

4. 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 12 dicembre 2016** al seguente indirizzo: **COMUNE DI GENOVA - UFFICIO ARCHIVIO GENERALE E PROTOCOLLO – PIAZZA DANTE n. 10 – 16121.**

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 del Piano Superiore del Mercato Orientale di Genova”** 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 con la dicitura: **“A - Documentazione amministrativa”**;
- una busta con la dicitura: **“B - Offerta tecnica”**;
- una busta con dicitura: **“C - Offerta economico/temporale”**.

Tutte le buste dovranno essere sigillate e controfirmate 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.

Sarà causa di esclusione l'indicazione nei documenti contenuti nelle buste A e B del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto.

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.

Nella **BUSTA A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti, **a pena di esclusione:**

A.1 in conformità all'**Allegato II**, domanda di partecipazione alla procedura, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri, corredata dal documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i e dall'eventuale procura, nella quale specificare:

a) la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:

- nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative, per quali consorziati il consorzio concorre, indicando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;

- nel caso di RTI o consorzi ordinari di concorrenti costituenti o costituiti la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA del capogruppo e delle mandanti;

b) che eventuali comunicazioni da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. siano trasmesse al numero di fax o all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato sul plico.

A.2 l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo obbligatorio.

A.3 in conformità all'**Allegato III**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

a. l'iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'impresa e nominativo degli eventuali procuratori speciali con poteri di rappresentanza (*per tutte le forme giuridiche di partecipazione*), del titolare e dei direttori tecnici (*in caso di impresa individuale*), dei soci e dei direttori tecnici (*in caso di società in nome collettivo*), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (*in caso di società in accomandita semplice*), dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico, del socio unico persona fisica o, in caso di società con meno di quattro soci, del socio di maggioranza o dei soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*)

(N.B.: per procuratori speciali si intendono coloro che siano in possesso di poteri consistenti nella rappresentanza dell'impresa e nel compimento di atti decisionali, di ampiezza tale da renderli assimilabili ad amministratori di fatto ai sensi dell'art. 2639 c.c.

ovvero, in alternativa, potrà essere presentato

il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta, corredato da una dichiarazione che indichi i nominativi e la qualifica dei soggetti di cui alla precedente opzione che non dovessero risultare dal certificato stesso

b. che nei propri confronti non ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016

ovvero

qualora nei propri confronti sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato, di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti;

(N.B.: si segnala, al fine di rendere in maniera completa ed esaustiva la dichiarazione di cui all'art. 80 comma 1, che il casellario giudiziale richiesto ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 2113/2002 non contiene l'elenco di tutte le iscrizioni riferibili all'interessato. Pertanto, tenuto conto che l'esistenza di false dichiarazioni si configura di per sé come causa autonoma di esclusione sarà cura del concorrente attestare tutte le condanne penali riportate, con la sola esclusione delle condanne penali per reati depenalizzati ovvero dichiarati estinti dopo la condanna stessa con formale provvedimento della competente autorità giudiziaria, delle condanne revocate e delle condanne per le quali sia intervenuta la riabilitazione)

c. di non trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 80, comma 5, lettere a), c), d), e), f), g), h), l) del D.Lgs. 50/2016;

ovvero

(nel caso in cui ricorrano le situazioni di cui all'art. 80, comma 5 del D.Lgs. 50/2016) di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti;

d. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80, comma 5 lettera b) del D.Lgs. 50/2016

ovvero

di aver depositato il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale, di cui all'art. 186-bis del R.D. 267/1942, e di essere stato autorizzato alla partecipazione a procedure per l'affidamento di contratti pubblici dal Tribunale, sentita l'ANAC, con apposito provvedimento, di cui indicare gli estremi;

ovvero, in alternativa

di trovarsi in stato di concordato preventivo con continuità aziendale di cui all'art. 186 bis del R.D. 267/1942, giusto decreto del Tribunale, indicandone gli estremi;

e. che nei propri confronti nonché nei confronti dei direttori tecnici e del titolare (in caso di impresa individuale), dei direttori tecnici e dei soci (in caso di società in nome collettivo), dei direttori tecnici e dei soci accomandatari (in caso di società in accomandita semplice), dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti dei poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (in caso di altro tipo di società o consorzio) non ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016

ovvero

qualora nei propri confronti e/o nei confronti dei citati soggetti sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato, di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti;

(N.B.1: si segnala agli operatori economici, al fine di rendere in maniera completa ed esaustiva la dichiarazione di cui all'art. 80 comma 1, che il casellario giudiziale richiesto ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 2113/2002 non contiene l'elenco di tutte le iscrizioni riferibili all'interessato. Pertanto, tenuto conto che l'esistenza di false dichiarazioni si configura di per sé come causa autonoma di esclusione sarà cura del concorrente attestare tutte le condanne penali riportate, con la sola esclusione delle condanne penali per reati depenalizzati ovvero dichiarati estinti dopo la condanna stessa con formale provvedimento della competente autorità giudiziaria, delle condanne revocate e delle condanne per le quali sia intervenuta la riabilitazione. Il

concorrente non è tenuto ad indicare le condanne quando il reato è stato depenalizzato ovvero per le quali è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della medesima;
N.B.2: la dichiarazione deve riguardare anche i soggetti di cui alla lettera d) cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso (di cui indicare nome, cognome e carica cessata) ovvero il concorrente deve dimostrare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata.

In caso di incorporazione, fusione societaria o cessione d'azienda, la suddetta attestazione deve essere resa anche in relazione agli amministratori e ai direttori tecnici che hanno operato presso la società incorporata, fusasi o che ha ceduto l'azienda nell'ultimo anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso ovvero il concorrente deve dimostrare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata)

f. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 comma 2 del D.Lgs. 50/2016;

g. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui l'impresa è stabilita indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale;

ovvero

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte dovute, compresi eventuali interessi o multe allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

(N.B.: ai sensi dell'art. 80, comma 4, D.Lgs. 50/2016, è necessario che il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la presentazione dell'offerta)

h. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui l'impresa è stabilita), e di essere in possesso, al momento della presentazione dell'offerta, dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare;

ovvero

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

i. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili secondo le disposizioni di cui alla legge 68/99 indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza

ovvero, in alternativa,

di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie;

j. di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile con nessun'altra impresa che concorre per il/i medesimo/i lotto/i e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero

di non essere a conoscenza della partecipazione per il/i medesimo/i lotto/i di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero

di essere a conoscenza della partecipazione per il/i medesimo/i lotto/i di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;

k. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;

l. di autorizzare il Comune di Genova, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. 241/90, il diritto di "accesso agli atti", a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura

ovvero, in alternativa

di indicare in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale;

m. (*se del caso*) di voler subconcedere temporaneamente degli spazi per il tipo di attività di cui al presente Avviso;

n. di accettare il contenuto del presente Avviso con particolare riferimento alle previsioni di cui al paragrafo 7 "*Elementi essenziali del rapporto concessorio*" e paragrafo 8.

A.4 idonee referenze bancarie rilasciate da almeno due istituti di credito attestanti la solidità economica e finanziaria del soggetto interessato a partecipare alla selezione;

(NB: Se il concorrente non è in grado, per giustificati motivi, ivi compreso quello concernente la costituzione o l'inizio dell'attività da meno di tre anni, di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante altri documenti da rimettere all'esame dell'ente concedente)

A.5 come indicato al precedente punto 1 il documento, in originale o copia autenticata, contenente la proposta, già condivisa dal proponente con almeno la metà più uno degli attuali operatori occupanti il Piano Superiore del mercato, per la ricollocazione delle attività attualmente presenti all'interno dello spazio oggetto di valorizzazione, ovvero soluzioni alternative per il rilascio degli spazi, anche in forma equivalente, producendo altresì un documento contenente l'impegno di corresponsione agli operatori non aderenti alla proposta, la maggior somma concordata a titolo di indennizzo con gli altri operatori.

A.6 come indicato nel modello di cui all'**Allegato IV, l'impegno ad avvalersi:**

- per la **redazione del progetto tecnico, di un professionista** ovvero di **un gruppo di progettazione** dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro e valorizzazione effettivamente realizzati su di immobili di pregio comparabili, per rilievo storico-architettonico e/o destinazione d'uso, agli immobili oggetto della presente procedura.

- per la **esecuzione degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione**, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.

A.7 Cauzione provvisoria di importo pari ad **Euro 10.000,00 (euro diecimila/00)** da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3), che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, con rinnovo automatico fino allo scadere della procedura di aggiudicazione;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune di Genova.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario; essa è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione dell'atto. Ai non aggiudicatari sarà restituita dopo la stipula dell'atto di concessione.

Nella **BUSTA B “OFFERTA TECNICA”** andrà inserita, **a pena di esclusione, la proposta progettuale** redatta in conformità all'**Allegato V** e debitamente sottoscritta, che dovrà comprendere i seguenti documenti:

- A) Relazione sintetica;
- B) Programma di valorizzazione;
- C) Piano di gestione;
- D) Cronoprogramma;

Si precisa che sarà **causa di esclusione** l'indicazione nei suindicati documenti del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto.

Nella **BUSTA C “OFFERTA ECONOMICO/TEMPORALE”** si dovrà inserire, a pena di esclusione:

- **C.1. l'offerta** redatta in conformità al modello di cui all'**Allegato VI**, debitamente sottoscritta, corredata da una marca da bollo da € 16,00, nella quale indicare:

C.1.A. la misura del canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata proposta per la concessione, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione. L'offerta economica dovrà essere al rialzo rispetto ad un canone annuo minimo par ad Euro 88.584,00= (ottantottomilacinquecentottantaquattro) oltre oneri fiscali.

C.1.B. la durata proposta per la concessione, da esprimere in anni, fino a un massimo di anni 30 (trenta);

- **C.2. un piano economico finanziario** di copertura degli investimenti previsti di recupero e valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione che dovrà essere asseverato – a pena di esclusione - da uno dei seguenti soggetti: a) Istituti di credito; b) Società di revisione iscritte nell'elenco del Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi dell'art. 1 legge n. 1966/1939; c) Società di servizi ai sensi dell'art. 106 D.lgs n. 385/1993 costituite da un istituto di credito; d) persona fisica o società iscritta presso il Registro dei Revisori Legali presso il Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi del D.Lgs. n. 39/2010.

Il piano economico finanziario dovrà chiaramente indicare e dimostrare l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del

rendimento attesi dall'attività di gestione. Tale piano economico finanziario dovrà indicare in modo chiaro e incondizionato il valore degli investimenti previsti per la realizzazione degli interventi (distinguendo tra investimenti finalizzati al recupero ed alla rifunzionalizzazione e investimenti finalizzati alla gestione).

Si precisa che:

- il canone offerto 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;
- in caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune di Genova;
- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;

N.B.: si precisa che in caso di partecipazione in forma di:

► **RTI 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 mandati 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;
- la domanda di partecipazione 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 RT/Consorzio costituendo;
- l'attestato di visita dei luoghi potrà essere presentato da un solo componente;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate da ciascun componente;
- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate da ciascun componente;
- il requisito di cui al punto A.5 dovrà essere posseduto dal raggruppamento/consorzio nel suo complesso, fermo restando che il capogruppo vi dovrà contribuire in misura maggioritaria;
- l'impegno di cui al punto A.6 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 A.7 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;
- i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.

► **Consorzio Stabile:**

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

- l'attestato di visita dei luoghi potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio eventualmente concorre;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre;
- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre;
- il requisito di cui al punto A.5 dovrà essere posseduto dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto A.6 dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto A.7 dovrà essere intestata al 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 superiori indicazioni relative ai consorzi stabili, ad eccezione della previsione riferita alle referenze di cui al punto A.4 che dovranno essere presentate solo dal consorzio.

5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione 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. 60)	a)	Grado di integrazione con le attività e i flussi nei restanti spazi del mercato posti al piano terreno.	Pa = 12
	b)	Attività di somministrazione di prodotti di filiera corta e/o di alta gamma	Pb = 16
	c)	Fruibilità pubblica della struttura	Pc = 10
	d)	Contributo allo sviluppo locale sostenibile e attività di networking	Pd = 12
	e)	Laboratori e degustazioni, musica e cibi di strada	Pe = 10
ELEMENTI QUANTITATIVI (max P. 40)	f)	Valore dell'offerta economico/temporale	Pf = 40

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi di natura qualitativa:

a) Grado di integrazione con le attività e i flussi nei restanti spazi del mercato posti al piano terreno: massimo punti 12

Il concorrente dovrà illustrare la complementarietà dell'attività economica proposta con il mercato posto al piano inferiore e descrivere le misure organizzative o le modifiche strutturali che intende porre in essere per conciliare l'accesso dei clienti e gli orari di funzionamento.

b) Attività di somministrazione di prodotti di filiera corta e di alta gamma: massimo punti 16

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende, nelle attività di somministrazione, dare valore ai prodotti derivanti da agricoltura di piccola scala e ai trasformatori artigiani, privilegiando attività che fanno parte della filiera alimentare "corta" e vogliono difendere l'agricoltura, la pesca e l'allevamento sostenibili, per promuovere una nuova gastronomia, fondata sulla tutela della biodiversità, la protezione dell'ambiente e il rispetto delle culture e delle tradizioni locali.

c) Fruibilità pubblica della struttura: massimo punti 10

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

d) Contributo allo sviluppo locale sostenibile e attività di networking: massimo punti 12

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare, dal punto di vista socio-economico, l'intero spazio del Mercato Orientale e l'ambito urbano di riferimento, anche con il coinvolgimento di altri soggetti pubblici e/o privati, al fine di valorizzare logiche di sistema e di rete tra le diverse iniziative di promozione della città e di recupero e valorizzazione immobiliare.

A tal fine, potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni pubblici e privati di valore storico-artistico.

L'obiettivo sarà quello di sviluppare logiche di sistema e di rete tra le diverse iniziative di promozione della città e di recupero e valorizzazione immobiliare, anche attraverso la creazione di reti tra le attività proposte e altre iniziative a carattere ricettivo – culturale - commerciale, la condivisione di attività tra i soggetti operanti sul territorio e il sostegno delle relazioni tra le imprese locali.

e) Laboratori e degustazioni, musica e cibi di strada: massimo punti 10

Il concorrente dovrà presentare un piano di eventi con carenza periodica con finalità educativa e promozionale che costituiscano motivo di attrattiva anche turistica per il mercato.

5.1. Metodo per l'attribuzione dei punteggi

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

5.2. Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte V(a);

I coefficienti V(a)_i, relativi agli elementi di valutazione di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) 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:

TABELLA 2

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.

5.3. Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Gli elementi di valutazione di natura quantitativa di cui alla lettera f) della Tabella 1 sono presi in considerazione congiuntamente ai fini della determinazione di un unico coefficiente attraverso la seguente formula:

$$VAN(a) = \left(\sum_{i=1}^n \frac{C_{o_i}}{(1+r)^i} \right) + \frac{V_o + C_c + C_r}{(1+r)^n}$$

dove:

VAN(a): è il valore della prestazione dell'offerta (a) per gli aspetti quantitativi;

n: è la durata della concessione offerta espressa in anni;

r: è il tasso di attualizzazione dell'investimento;

Co i: è il canone offerto, articolato nel tempo come descritto in precedenza

Vo: è il valore di mercato attuale dell'immobile nello stato di conservazione in cui si trova alla data di approvazione del presente bando pari ad Euro 1.316.250,00=;

Cc: costo degli interventi di **manutenzione straordinaria manutenzione straordinaria/ recupero, restauro e ristrutturazione (Interventi obbligatori)** indicati al precedente paragrafo 1:

risanamento parti murarie ammalorate; rifacimento pavimentazione; rifacimento scale di accesso; rifacimento impiantistica; rifacimento e adeguamento servizi igienici; sostituzione corpi illuminanti; verifica ed eventuale adeguamento rampa per il superamento delle barriere architettoniche; manutenzione straordinaria all'estradosso delle coperture previa verifica della soprastante pavimentazione e impermeabilizzazione del lucernaio, con esecuzione degli interventi di manutenzione atti ad eliminare eventuali infiltrazioni; manutenzione delle vetrate perimetrali; realizzazione di apposito percorso confinato da attivarsi negli orari di chiusura del Mercato per impedire l'accesso alle rimanenti porzioni del piano terra del Mercato Orientale e analoghe realizzazioni di chiusure degli altri varchi di collegamento al piano terreno.

Cr: costo degli **altri interventi** di interventi di manutenzione straordinaria / riqualificazione / ristrutturazione proposti sull'immobile (escluso il costo degli interventi di cui alla lettera **Cc**);

Pertanto,

$$V(a) i = \frac{VAN(a)}{VAN(max)}$$

6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **13 dicembre 2016, alle ore 09.00** presso la Sala Riunioni della Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva sita in Via di Francia, 1 – 17° piano (Matitone), Genova, una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura pubblica dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella **busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**, fermo restando che sarà favorita la massima partecipazione mediante richiesta di chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.

La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, **all'apertura della busta B "Offerta tecnica"** relativamente ai partecipanti per i quali sia stata definita l'ammissione o meno alla successiva fase della procedura.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà le offerte tecniche verificando per prima cosa, a pena di esclusione, la coerenza del programma di valorizzazione proposto con gli indirizzi e le linee guida del presente Avviso.

Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Avviso, alle offerte che abbiano superato il predetto vaglio.

Terminata per tutti i lotti l'attribuzione dei punteggi, la Commissione procederà, dunque, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte tecniche per incoerenza con l'iniziativa

e a dare lettura dei punteggi attribuiti nonché ad **aprire la Busta C "Offerta economico-temporale"**.

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà calcolato in una o più sedute riservate dalla Commissione: detto punteggio sarà reso noto dalla Commissione nel corso di una successiva seduta pubblica, nella quale saranno altresì comunicati i punteggi complessivi ed individuata la migliore offerta per ogni lotto.

La Commissione di gara potrà, in contraddittorio con il concorrente, verificare profili di manifesta incongruità dell'offerta anche in relazione all'incoerenza tra offerta tecnica ed offerta economica. Ai fini del contraddittorio il concorrente verrà invitato a presentarsi presso l'Ente concedente previa anticipazione di una memoria esplicativa delle rilevate incongruenze. In caso di mancata comparizione le valutazioni della commissione si baseranno sulla memoria presentata, in assenza della quale il concorrente sarà escluso.

Si precisa che in caso di parità di punteggio sarà privilegiata l'offerta che avrà riportato il VAN più alto.

In caso di unico concorrente:

- con riferimento all'offerta tecnica, la Commissione effettuerà comunque, preliminarmente, la suindicata verifica, a pena di esclusione, circa la coerenza con gli indirizzi forniti ma, in caso di esito positivo, non procederà all'attribuzione dei punteggi;
- con riferimento all'offerta economica, la Commissione:
 - non procederà al calcolo del VAN;
 - ove il PEF dovesse risultare assente o non asseverato, ne richiederà l'integrazione assegnando al concorrente un termine perentorio, a pena di esclusione.

Le date delle sedute pubbliche verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicati al punto 2 del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

Il Comune di Genova si riserva di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del presente Avviso.

7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

7.1. L'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, con un capitale almeno pari alla misura minima del patrimonio netto richiesto, in relazione ai singoli lotti, nel punto A.5 del presente Avviso.

Dal momento della costituzione, la società di scopo diventa la concessionaria subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell'atto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con il Comune di Genova.

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte del Comune, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo ciclo di avvio dell'attività economica instaurata sul bene.

7.2. La sottoscrizione dell'atto di concessione sarà subordinata al rilascio della **prescritta autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo ai sensi e per gli effetti dell'art. 57-bis** del citato decreto legislativo n. 42 del 2004. Nel caso in cui il citato Ministero non rilasci l'autorizzazione di cui sopra ovvero l'approvazione del progetto, il contraente individuato decadrà da ogni diritto.

7.3. La stipula dell'atto di concessione sarà a cura della Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva – Settore Amministrativo e Demanio, che provvederà a convocare l'aggiudicatario per la relativa sottoscrizione, salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre. Contestualmente alla convocazione, sarà richiesta all'aggiudicatario la documentazione necessaria alla stipula; non appena tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati dagli offerenti e l'ottenimento della citata autorizzazione da parte del MIBACT, si procederà alla sottoscrizione dell'atto. Si precisa che le verifiche di legge sul possesso dei requisiti indicati nel presente Avviso saranno condotte anche nei confronti di tutti gli eventuali procuratori generali/speciali dell'aggiudicatario, e non solo di quello che abbia eventualmente sottoscritto la documentazione di gara.

7.4. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula dell'atto ovvero in caso di mancato possesso e/o di falsa dichiarazione dei requisiti necessari per contrarre con la pubblica amministrazione, decadrà da ogni suo diritto. In tale evenienza il Comune di Genova si riserva la facoltà di designare, quale contraente, il candidato ammesso che abbia presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

7.5. L'atto di concessione del bene immobile sarà disciplinato, oltre che dal presente Avviso, dalla normativa vigente in materia. In particolare si precisa che:

- ▶ la concessione avrà la durata indicata dall'aggiudicatario in sede di offerta, fino alla durata massima di anni trenta (30), e decorrerà dalla data della stipula. Nel caso in cui intervenga una formale consegna anticipata del bene nelle more della stipula dell'atto di concessione, la durata della concessione decorrerà dal giorno della consegna.
- ▶ il contraente accetta che la concessione dell'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura, senza nulla pretendere dal Comune di Genova;
- ▶ il contraente si impegna a garantire l'accessibilità e la fruibilità pubblica dell'immobile, in considerazione del pregio storico-artistico, secondo le indicazioni che saranno contenute nelle prescrizioni impartite dai competenti Uffici periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- ▶ il contraente si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- ▶ il contraente si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessarie in funzione del progetto presentato, del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di

offerta, restando in ogni caso inibita al contraente la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;

► il contraente si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;

► il contraente si impegna a garantire che le imprese esecutrici degli interventi di manutenzione, recupero, restauro e ristrutturazione, siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia;

► il contraente assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente da presentarsi all'atto della stipula;

► il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante dell'atto o suo allegato, ed a fornire al Comune di Genova la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi, oltre che copia, anche in formato digitale, dei progetti dei medesimi interventi approvati dagli enti preposti a norma di legge;

► la mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti di cui al punto precedente potrà determinare la risoluzione dell'atto concessorio ovvero di decadenza dalla concessione;

► il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;

► il contraente si impegna a manlevare il Comune di Genova rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'edificio, anche ai sensi dell'art. 2051 cc, e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione;

► il contraente si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di procedura e con le modalità previste dall'atto di concessione;

► la concessione, oltre che regolata dal presente avviso e dalla normativa richiamata nello stipulando atto, sarà subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune di Genova e le eventuali variazioni d'uso o di destinazione urbanistica seguiranno le ordinarie procedure previste dalla legge;

► al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno acquisite dal Comune di Genova senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti della Civica Amministrazione;

► il Comune di Genova concedente il bene, resta esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione dello stesso;

► è ammessa la subconcessione temporanea degli spazi interni all'immobile previa autorizzazione del Comune di Genova subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nel presente Avviso in capo al sub-concessionario. Le eventuali imprese sub concessionarie dovranno essere iscritte presso la competente Camera di Commercio, Industria e Artigianato ed essere in possesso delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività svolta. I rapporti fra l'aggiudicatario e il sub concessionario dovranno essere disciplinati da appositi contratti che l'aggiudicatario si obbliga a trasmettere alla Civica Amministrazione.

► il contraente si impegnerà ad attenersi alle prescrizioni impartite dai competenti Uffici periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;

7.6. il contraente è tenuto a prestare, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone:

► **in occasione e ai fini della stipula dell'atto:** una prima cauzione definitiva per il periodo di durata di esecuzione degli interventi di manutenzione/recupero/ristrutturazione, come indicato dal concorrente nel "crono programma" e decorrente dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come riportati nel piano economico finanziario, e dal valore dei canoni dovuti per tale periodo di riferimento. La garanzia in questione è richiesta a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone; essa sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

► **alla scadenza del periodo di cui al punto precedente:** la seconda cauzione definitiva, nella misura del 10% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione, a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio, ivi compreso il regolare pagamento del canone; tale seconda cauzione potrà, alternativamente:

- essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata residua della concessione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
- avere una durata di cinque (5) anni ed essere prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della concessione; in tal caso, il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche altro con istituto di credito o assicurativo. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della garanzia in questione sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.

Tali cauzioni potranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla G.U. n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3) e dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.,
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.,
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia.

7.7. Il contraente è obbligato a costituire e consegnare, prima di dare avvio agli interventi di recupero, una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dal Comune di Genova a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale dell'immobile, degli impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori. L'importo della somma da assicurare corrisponde all'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultati dal quadro economico.

La polizza del presente comma deve assicurare la stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori il cui massimale è pari al cinque per cento della somma assicurata per le opere, con un minimo di 500.000 euro ed un massimo di 5.000.000 di euro. La copertura assicurativa decorre dalla data di inizio dei lavori e cessa alla data di emissione del collaudo o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

Il contraente, conclusi gli Interventi di recupero e prima di dare avvio alle Attività Economiche, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con idonea polizza assicurativa, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, della Responsabilità Civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi per fatti o atti derivanti dalla gestione e dall'uso dell'immobile

7.8. L'atto sarà vincolante per il concessionario fin dal momento della sottoscrizione.

7.9. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del concessionario.

7.10. Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del 7 dicembre 2016 a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del 5 dicembre 2016. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica: mprato@comune.genova.it.

7.11. Ai sensi e per gli effetti della legge n. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

7.12. Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Genova.

8. ULTERIORI IMPEGNI DERIVANTI DAL RAPPORTO CONCESSORIO

Il contraente assume inoltre, con riferimento all'immobile del presente Avviso, i seguenti impegni nei confronti del Comune di Genova:

8.1. Tenuto conto delle svariate possibilità di recupero consentite per i beni oggetto del presente avviso, il contraente si impegna a predisporre, nei tempi e modi previsti dalla normativa vigente, gli aggiornamenti catastali che si rendessero necessari al bene affidato in concessione in ragione della proposta progettuale presentata, e a depositarla a propria cura e spese, previa verifica e sottoscrizione da parte della Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate territorialmente competente.

Genova

La Dirigente
(dott.ssa Simona Lottici)