



AVVISO PUBBLICO DI GARA PER LA CESSIONE E COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE TRENTENNALE, RELATIVO ALL'IMMOBILE COMUNALE SITO IN STAGNO VIA MARX N. 8 DENOMINATO "MACCHIA VERDE".

Si rende noto che il Comune di Collesalvetti, in adempimento alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 30/11/2016 e della determinazione dirigenziale n. 75 del 12/10/2017, intende procedere alla cessione e costituzione del diritto di superficie trentennale dell'immobile sito in Stagno via Marx n. 8, denominato "Macchia verde", secondo le indicazioni e le modalità di seguito esplicitate.

PARTE I

Art. 1 – ENTE PROCEDENTE E RUP

Comune di Collesalvetti con sede in Piazza della Repubblica n. 32 – 57014 Collesalvetti P.I. 00112340492 – tel (+39) 0586980111 – PEC: comune.collesalvetti@postacert.toscana.it

Il responsabile del procedimento è Donatella Donati, responsabile del Servizio n. 3 Servizi Economico-finanziari domiciliata presso il Palazzo municipale in Collesalvetti, piazza della Repubblica n. 32 - CAP 57014, tel (+39) 0586980222-120-230, fax (+39) 0856980169, PEC: comune.collesalvetti@postacert.toscana.it

La documentazione di gara comprende:

- a) avviso di gara
- b) A1 - Documentazione rappresentativa dell'immobile - (allegato 1)
- c) A2 - Istanza di partecipazione - (allegato 2)
- d) A3 - Modello offerta economica - (allegato 3)

Art. 2 - OGGETTO DELLA CESSIONE E DISCIPLINA APPLICABILE

Oggetto della cessione e costituzione del diritto di superficie trentennale è l'immobile comunale posto in Stagno via Marx n. 8, denominato "Macchia verde", catastalmente individuato al Foglio 27 part. 522 sub 601 cat B/5, mc 2150, mq. 318 con annesso resede di circa mq. 1900,00, **con vincolo di ristrutturazione secondo quanto specificato nel presente atto.**

Resta inteso che l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al **Servizio Opere pubbliche e manutenzioni che potrà controllare la corretta esecuzione** degli stessi per tutta la loro durata, sia mediante sorveglianza in corso d'opera, sia mediante controlli documentali.

Inoltre, il Comune cede in uso l'area adiacente al suddetto immobile, identificata catastalmente al Foglio. 27, part. 522, sub 602, che dovrà essere oggetto di **manutenzione** da parte dell'aggiudicatario. Detti interventi manutentivi dovranno essere concordati con il Servizio Opere pubbliche e manutenzioni.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegato 1 al presente avviso, che riporta l'elaborato planimetrico in scala 1:500 (Allegato 1a) e la planimetria catastale in scala 1:200 (Allegato 1b).

N.B: il termine massimo per l'ultimazione dell'intervento proposto dal soggetto aggiudicatario, come da progetto di cui all'art. 13.1, è di 1095 giorni dalla consegna della pratica edilizia da depositare entro sei (6) mesi dalla consegna dell'immobile. L'immobile sarà consegnato all'aggiudicatario alla sottoscrizione del contratto.

Dalla data del contratto, l'aggiudicatario dovrà farsi carico della manutenzione dell'area a verde adiacente al resede dell'immobile.

L'immobile come sopra denominato, individuato e rappresentato, dovrà essere destinato ad **attività di solidarietà sociale e ricreative.**

Prima del termine del diritto di superficie, il superficiario potrà chiedere all'amministrazione comunale la proroga del diritto in argomento o la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

La procedura è disciplinata dal presente avviso e dalla documentazione di gara in esso richiamata e costituente parte integrante, nonché dalle disposizioni di cui al R.D. n. 827/1924 e al D.lgs. n. 50/2016, per analogia e/o in quanto compatibili.

Art. 3 – IMPORTI A BASE D'ASTA

L'importo a base d'asta per la cessione e costituzione del diritto di superficie sulla base del quale il concorrente dovrà predisporre la propria offerta economica al rialzo, è di € **270.000,00** (euro duecentosettantamila/00) da corrispondersi in trenta rate annuali.

Art. 4 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

4.1 Sono ammessi alla gara:

- soggetti in possesso dei requisiti di ordine generale necessari a contrattare con la pubblica amministrazione;
- soggetti di cui all'art. 45 D.Lgs. n. 50/2016, in quanto compatibile;
- operatori economici di cui ai punti precedenti temporaneamente raggruppati e raggruppandi con l'osservanza della disciplina di cui all'art. 48 del D. Lgs. n. 50/2016.

In caso di soggetti non ancora costituiti l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno detti raggruppamenti. L'offerta dovrà contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

4.2 Non è ammessa la partecipazione di concorrenti per i quali sussistano, ove applicabili:

4.2.1 le cause di esclusione di cui all'art. 80, comma 1, 2, 3, 4 e 5 del D. Lgs. n. 50/2016;

4.2.2 le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. 6 settembre 2011, n.159 (Effetti delle misure di prevenzione del Codice delle leggi antimafia);

4.2.3 le condizioni di cui all'art. 53 comma 16-ter del D.Lgs n. 165 del 2001 (Incompatibilità, cumulo di impieghi e incarichi) o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.

4.3 Agli operatori economici è **vietato partecipare alla gara** in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, oppure partecipare alla gara anche in forma individuale, qualora gli stessi abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di imprese aderenti al contratto di rete (nel prosieguo, aggregazione di imprese di rete).

4.4 Ai consorziati indicati per l'esecuzione di un consorzio è **vietato partecipare** in qualsiasi altra forma alla medesima gara.

Art. 5 - ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA

I soggetti che intendono partecipare alla gara dovranno presentare apposita istanza preferibilmente attenendosi al modello di cui all'Allegato 2 (di cui al successivo punto 12.1) del presente avviso, con le seguenti modalità:

a) soggetto coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni:

- l'istanza deve essere sottoscritta da tutti i soggetti, oppure da uno dei coniugi munito di procura speciale per atto pubblico o per scrittura privata autenticata; in questo ultimo caso l'offerente deve produrre, in aggiunta ai documenti di cui al presente articolo, originale o copia conforme di detta procura.

b) pluralità di soggetti:

- l'istanza deve essere sottoscritta da tutti i soggetti, oppure da uno dei soggetti munito di procura speciale per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da allegarsi nella busta contenente i documenti:

a) l'affidamento avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari, eventualmente anche in quote differenti.

b) l'istanza succitata dovrà contenere l'impegno a costituire esclusivamente tra i medesimi, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico distinto che otterrà l'affidamento ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente avviso. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei

confronti dell'amministrazione cedente il diritto di superficie. In tale ipotesi, l'eventuale società cessionaria dovrà risultare iscritta nel Registro delle imprese almeno 20 giorni prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

c) persona giuridica privata (impresa):

- l'istanza deve essere sottoscritta dal legale rappresentante che comprova detto suo diritto allegando copia conforme all'originale della delibera del competente organo o altro documento comprovante la volontà del rappresentato di acquisire il diritto di superficie di cui alla presente gara e il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell'offerta;

d) ente/associazione privato/a:

- l'istanza deve essere sottoscritta dal legale rappresentante che comprova detto suo diritto allegando copia conforme dell'atto costitutivo, dei patti sociali ed eventuali modifiche nonché copia conforme all'originale dell'atto recante il conferimento dei poteri di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta;

e) persona giuridica pubblica:

- l'istanza deve essere sottoscritta dal legale rappresentante che comprova detto suo diritto allegando copia conforme all'originale dell'atto recante l'autorizzazione a rappresentare l'ente nella presentazione dell'offerta.

f) soggetto in nome e per conto di altre persone fisiche:

- l'istanza deve essere sottoscritta da detto soggetto allegando relativa procura speciale per atto pubblico o per scrittura privata autenticata che comprovi questo suo diritto.

L'Ente si riserva la facoltà di verificare la veridicità delle dichiarazioni e la conformità alla normativa di riferimento dei documenti presentati dai concorrenti alla procedura.

L'aggiudicatario sarà tenuto a comprovare le condizioni dichiarate in sede di istanza di ammissione alla gara, presentando la relativa documentazione ove questa non sia già stata presentata.

Art. 6 - DOCUMENTAZIONE DI GARA E SOPRALLUOGO

La documentazione di gara è disponibile sul sito internet del Comune di Collesalveti: <http://www.comune.collesalveti.li.it>.

E' consigliato il sopralluogo dell'immobile oggetto della cessione superficiaria.

Il sopralluogo potrà essere effettuato previo appuntamento da chiedere al Servizio n. 3 Servizi economico-finanziari all'indirizzo di posta elettronica patrimonio@comune.collesalveti.li.it o telefonando al n. 0586980222-120.

Il sopralluogo potrà essere effettuato da un incaricato, un rappresentante legale o da un direttore tecnico del concorrente, come risultanti da certificato CCIAA/Albo/Registro o da soggetto diverso munito di delega, purché dipendente dell'operatore economico concorrente.

In caso di raggruppamento temporaneo GEIE (Gruppo europeo di interesse economico), aggregazione di imprese di rete o consorzio ordinario, sia già costituiti che non ancora costituiti, in relazione al regime della solidarietà, il sopralluogo può essere effettuato da un incaricato per tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati, purché munito delle deleghe di tutti i suddetti operatori.

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

La richiesta di sopralluogo dovrà pervenire nei modi sopra stabiliti almeno 10 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

I sopralluoghi potranno essere effettuati sino a 2 giorni prima della scadenza per la presentazione delle offerte.

Al termine della visita sarà rilasciato verbale originale di avvenuto sopralluogo che attesta tale operazione e che funge da ricevuta degli adempimenti di cui all'art. 12.4.

Art. 7 - CHIARIMENTI

E' possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al RUP, all'indirizzo PEC comune.collesalveti@postacert.toscana.it, almeno 10 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. Non saranno, pertanto, fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.

Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno 2 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, saranno pubblicate in forma anonima sul sito internet del Comune di Collesalveti <http://www.comune.collesalveti.li.it>.

Art. 8 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

8.1 Tutte le dichiarazioni sostitutive richieste ai fini della partecipazione alla presente procedura di gara:

- devono essere rilasciate ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii. in carta semplice, con la sottoscrizione del dichiarante (rappresentante legale del candidato o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente il concorrente); a tale fine, le stesse devono essere corredate dalla fotocopia di un documento di riconoscimento del dichiarante, in corso di validità; per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti;
- potranno essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti e, in tal caso, alle dichiarazioni dovrà essere allegata copia conforme all'originale della relativa procura;
- devono essere rese e sottoscritte dai concorrenti, in qualsiasi forma di partecipazione, singoli, raggruppati, consorziati, aggregati in rete di imprese, ancorché appartenenti alle eventuali imprese ausiliarie, ognuno per quanto di propria competenza.

8.2 La documentazione da produrre, ove non richiesta specificatamente in originale, potrà essere prodotta in copia autenticata o in copia conforme ai sensi, rispettivamente, ai sensi degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del concorrente assicurare la fedeltà della traduzione.

8.3 Nel caso di mancanza, incompletezza e ogni altra irregolarità degli elementi e delle dichiarazioni sostitutive richieste, anche di soggetti terzi, avente carattere essenziale, che debbano essere prodotte dai concorrenti in base alla legge o al presente avviso, il Comune di Collesalveti comunica al concorrente l'irregolarità rilevata ed assegna un termine non superiore a 10 giorni affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie.

8.4 Non saranno passibili di regolarizzazione le irregolarità strettamente connesse al contenuto dell'offerta o alla segretezza della stessa, sia ulteriori diverse irregolarità e mancanze in presenza delle quali non si ritiene possa essere ammessa alcuna integrazione e/o regolarizzazione postuma senza grave pregiudizio ai principi di parità di trattamento, inalterabilità del contenuto dell'offerta, segretezza circa il suo contenuto e certezza in ordine alla sua provenienza, perentorietà del termine per la sua presentazione e inalterabilità delle condizioni in cui versano i concorrenti al momento della scadenza del termine per la partecipazione alla gara. Nel caso in cui tali fattispecie si verificano, il concorrente che vi ha dato causa sarà immediatamente **escluso** dalla procedura, senza applicazione della sanzione di cui sopra.

Art. 9 - COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra Comune di Collesalveti e gli operatori economici si intendono validamente ed efficientemente effettuate qualora rese all'indirizzo PEC indicato dai concorrenti, il cui utilizzo sia stato espressamente autorizzato dal candidato o a mezzo fax.

Eventuali modifiche all'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate all'ufficio; diversamente l'amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di raggruppamenti temporanei GEIE (Gruppo europeo di interesse economico), aggregazioni di imprese di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, la comunicazione recapitata al mandatario si intende validamente resa a tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati o consorziati.

Art. 10 - ULTERIORI DISPOSIZIONI

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

E' facoltà del Comune di Collesalvetti di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto o, se aggiudicata, di non stipulare il contratto di cessione e costituzione del diritto di superficie trentennale.

L'offerta vincherà il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta, salvo congrue proroghe richieste dal Comune di Collesalvetti.

10.2 Cauzioni e garanzie

10.2.1 Al momento della sottoscrizione del contratto l'aggiudicatario dovrà presentare documentazione comprovante l'avvenuta costituzione di una **cauzione** a favore del Comune di Collesalvetti di importo corrispondente al 10% del valore contrattuale, a garanzia **del rispetto delle norme contenute nel contratto.**

Detta somma rappresenta **cauzione definitiva** e può essere costituita, a scelta dell'offerente, nelle seguenti forme:

- in contanti;
- assegno circolare;
- in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione giudicatrice,
- mediante garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa.

La garanzia fideiussoria, a scelta dell'aggiudicatario, può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La fideiussione dovrà contenere le seguenti inderogabili condizioni:

I° operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune;

II° rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;

III° rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata;

IV° esonero del Comune stesso da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che lo stesso Comune intendesse fare;

V° mantenimento della sua validità sino alla sua estinzione da parte del Comune con apposito provvedimento amministrativo, previo accertamento del compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni.

VI° obbligo, a semplice richiesta del Comune ad integrare, nel termine di trenta giorni, il valore della garanzia rispetto all'entità attuale, qualora venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di accertata inadempienza.

La cauzione costituita a favore del Comune sarà resa al termine del contratto nelle forme opportune, maggiorata degli interessi legali maturati, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare, sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

10.2.2 Prima dell'inizio dei lavori l'aggiudicatario dovrà presentare **polizza fideiussoria** a garanzia dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, con scadenza alla data di emissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione, corrispondente al 10% dell'importo complessivo dei lavori indicato nel computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo/esecutivo.

PARTE II

Art. 11 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

11.1 I soggetti interessati dovranno far pervenire al Comune di Collesalvetti, Servizio n. 3 Servizi Economico-finanziari con consegna all'Ufficio Protocollo – Piazza della Repubblica n. 32 CAP 57014, entro il termine perentorio delle **ore 12,30 del giorno 29/12/2017**, pena l'esclusione dalla gara (farà fede il timbro apposto dall'Ufficio protocollo del Comune con la specificazione

dell'orario di arrivo) un plico perfettamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione su di un lato dei propri dati (nominativo/ragione sociale, indirizzo, recapito telefonico, numero fax, indirizzo di posta elettronica, indirizzo PEC), e dall'altro lato recante la dicitura: "OFFERTA PER CESSIONE E COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO MACCHIA VERDE".

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio dei partecipanti alla gara, ove per qualsiasi motivo, lo stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.

11.2 Il plico deve contenere al suo interno, pena l'esclusione dalla gara, **tre buste** contraddistinte con la dicitura "A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", "B – PROGETTO DI INTERVENTO MIGLIORATIVO E DI GESTIONE" e "C - OFFERTA ECONOMICA", anch'esse perfettamente integre, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti ognuna i dati (nominativo/ragione sociale, indirizzo, recapito telefonico fisso/mobile, numero fax, indirizzo di posta elettronica, PEC) del concorrente.

Art. 12 – BUSTA "A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

Nella busta "A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovrà essere contenuta la seguente documentazione:

12.1 Istanza di partecipazione prodotta attenendosi preferibilmente all'apposito modello (Allegato 2) allegato al presente avviso, comprensivo di dichiarazione sostitutiva di notorietà per la certificazione relativa al possesso dei requisiti richiesti.

12.2 Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e ss.mm.ii. con la quale il concorrente:

a) indica il domicilio fiscale, il codice fiscale, la partita IVA, l'indirizzo di PEC, posta elettronica non certificata o il numero di fax il cui utilizzo autorizza tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura di gara;

b) attesta, indicandole specificatamente, di non trovarsi nelle condizioni previste all'art. 80, comma 1, 2, 3, 4 e 5 del D. Lgs. n. 50/2016, dove applicabili;

c) attesta di essere informato, ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

d) accetta le condizioni contrattuali prescritte nel presente avviso.

12.3 Fotocopia non autenticata di **valido documento di identità** (fronte/retro) od equipollente ai sensi dell'art. 35 DPR 28.12.200 n. 445 di chi sottoscrive la richiesta di partecipazione alla gara e le altre dichiarazioni;

12.4 Copia della eventuale ricevuta di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Comune.

12.5 Referenza bancaria rilasciata da Primario Istituto di credito comprovante le capacità economiche del partecipante a sostenere tutti i costi come formalizzati nel Progetto di Intervento Migliorativo, nel Piano delle Manutenzioni e nel Progetto di Gestione.

Oppure, in alternativa, presentare copia del bilancio del triennio 2014-2015-2016 dai quali risulta che l'operatore è in utile o almeno in pareggio finanziario.

Art. 13 – BUSTA "B – PROGETTO DI INTERVENTO MIGLIORATIVO E DI GESTIONE"

Nel plico denominato Busta "B – PROGETTO DI INTERVENTO MIGLIORATIVO E DI GESTIONE" dovranno essere contenute le seguenti **tre buste**:

13.1 Una busta contraddistinta con la sigla "**B.1 PROGETTO DI INTERVENTO MIGLIORATIVO DELL'IMMOBILE DENOMINATO MACCHIA VERDE**" perfettamente integra, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura recante i dati del soggetto partecipante, contenente il **Progetto di Intervento Migliorativo (PIM)** dell'immobile in oggetto, redatto secondo quanto indicato all'art.3 comma 1 punti a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 e s.m.i., Testo Unico in materia edilizia, composto da:

a) relazione tecnico-illustrativa che consenta la miglior comprensione dell'intervento migliorativo che si propone, **precisando in modo evidente ed esplicito**, il termine di realizzazione dei lavori (TR) eventualmente in riduzione rispetto a quello massimo di cui all'art. 2, la destinazione d'uso a cui verrà destinato l'immobile e la conformità alle Norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento urbanistico del Comune di Collesalvetti;

- b) elaborati stato di fatto (piante, prospetti, sezioni in scala 1:100, documentazione fotografica ecc.);
- c) elaborati delle modificazioni proposte (piante, prospetti, sezioni in scala 1:100 con evidenziati in colorazione gialla gli abbattimenti ed in colorazione rossa le ricostruzioni;
- d) elaborati dello stato finale di progetto (piante, prospetti, sezioni in scala 1:100, particolari costruttivi significativi in scala 1:50, viste prospettiche di inserimento ambientale a mezzo di fotocomposizione, rendering, ecc.);
- e) computo metrico estimativo dei lavori su base del Prezziario Regionale 2016;
- f) quadro tecnico – economico comprensivo di spese tecniche, oneri finanziari e non, imprevisti, somme a disposizione, altro.

13.2 Una busta contraddistinta con la sigla “**B.2 PIANO DELLE MANUTENZIONI DELL’IMMOBILE DENOMINATO MACCHIA VERDE**” perfettamente integra, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura recante i dati del soggetto partecipante, contenente a sua volta il **Piano delle Manutenzioni (PM)** per tutto il periodo del diritto di superficie, corredato di:

- a) relazione tecnico illustrativa che consenta la miglior comprensione delle manutenzioni che si propongono;
- b) computo metrico estimativo dei lavori su base Prezziario Regionale 2016;
- c) cronoprogramma delle manutenzioni;
- d) quadro tecnico - economico comprensivo di spese tecniche, oneri finanziari e non, imprevisti, somme a disposizione, altro.

13.3 Una busta contraddistinta con la sigla “**B.3 PROGETTO GESTIONE DELL’IMMOBILE DENOMINATO MACCHIA VERDE**” perfettamente integra, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante i dati del soggetto partecipante, contenente il documento denominato **Progetto di Gestione dell’immobile denominato Macchia verde** finalizzato ad illustrare, in modo descrittivo, la sostenibilità dell’intervento migliorativo come da PIM e da PM e le modalità di gestione relative alle attività a cui il concorrente intende destinare l’immobile, per tutta la durata contrattuale.

Art. 14 – BUSTA “C – OFFERTA ECONOMICA”

Nella busta “C – OFFERTA ECONOMICA” dovrà essere contenuta una busta contraddistinta con la sigla “**C OFFERTA ECONOMICA PER IMMOBILE DENOMINATO MACCHIA VERDE**”, perfettamente integra, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura recante i dati del soggetto partecipante, contenente l’**offerta economica (OE)** migliorativa di quella posta a base di gara.

L’offerta economica (OE), da corrispondersi in 30 rate annuali, per la cessione e costituzione del diritto di superficie, dovrà essere espressa obbligatoriamente sia in cifre che in lettere come da Modello di cui all’Allegato 3 al presente avviso, debitamente sottoscritto.

L’offerta economica, **a pena di esclusione**, deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore. In caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo o da un consorzio non ancora costituiti, nonché in caso di aggregazioni di imprese di rete, l’offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il predetto raggruppamento, aggregazione o consorzio.

L’offerta, sottoscritta da un legale rappresentante, deve essere resa in carta legale o su carta resa legale mediante l’apposizione di marca da bollo del valore di euro 16,00 (ogni 4 facciate).

Verranno **escluse** le offerte plurime, condizionate, alternative o espresse in diminuzione rispetto all’importo a base di gara.

Art. 15 – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

15.1 Ai fini dell’aggiudicazione verrà utilizzato il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa che terrà conto sia del Progetto Migliorativo (PIM), sia del Piano delle manutenzioni (PM), sia dell’offerta economica (OE), in base ai seguenti elementi valutativi e relative ponderazioni:

- componenti quantitative e tecnico-qualitative, ponderazione 60/100;
- elemento prezzo, ponderazione 40/100.

15.2 I punteggi verranno assegnati dalla Commissione aggiudicatrice tenendo conto dei seguenti criteri e dei relativi sub-criteri, nonché dei relativi pesi/punteggi massimi attribuibili, come di seguito specificati, sulla base della descrizione tecnica, organizzazione e pianificazione fornita dal concorrente e dell'offerta economica presentata:

CRITERI DI VALUTAZIONE		SUB CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI
1	Progetto di Intervento Migliorativo (PIM)	importo complessivo dei lavori risultante da: - Quadro Tecnico – Economico [art. 13.1.f] e Computo metrico estimativo [art. 13.1.e] - Progetto di Gestione [art. 13.3]	(tot.15) 5 10
2	Piano delle Manutenzioni (PM)	importo complessivo delle manutenzioni risultanti da: - Cronoprogramma delle manutenzioni [art. 13.2. c] - Quadro tecnico - economico [art.13.2. d]	(tot.15) 5 10
3	Tempo di realizzazione dell'intervento (TR)	verrà valutata la riduzione, in giorni, sul termine massimo computato in 1095 giorni di realizzazione dell'intervento dalla data di deposito della pratica edilizia nei termini indicati all'art. 2 e come esplicitata nell'elaborato di cui all'art. 13.1.a	15
4	Qualità funzionale (QF)	verranno valutati: - la Relazione tecnico-illustrativa [art. 13.1.a]; - gli elaborati [art. 13.1.b, c, d] con particolare riferimento, (a titolo esemplificativo e non esaustivo), utilità della proposta rispetto alle esigenze della cittadinanza, alla funzionalità dell'intervento rispetto al contesto urbano, all'impatto ambientale, alla qualità architettonica, ai materiali utilizzati, al recupero delle strutture esistenti, etc.	15
5	Prezzo offerto (OE)		40
TOT:			100

15.3 Modalità di assegnazione dei punteggi

15.3.1 Tipologia degli elementi di valutazione:

a) Costituiscono elementi di valutazione di natura **quantitativa**:

1. Progetto di Intervento Migliorativo (PIM)
2. Piano delle Manutenzioni (PM)
3. Tempo di realizzazione dell'intervento (TR)

b) Costituiscono elementi di valutazione di natura **tecnico - qualitativa**:

4. Qualità funzionale (QF)

c) Costituiscono elementi di valutazione di natura **economica**:

5. Prezzo offerto (OE)

15.3.2 Modalità di aggiudicazione del punteggio

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuato con il metodo aggregativo-compensatore, utilizzando la seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a) (cioè punteggio complessivo della singola offerta);

n = numero totale degli elementi di valutazione (numero dei sub elementi di valutazione);

W_i = peso o punteggio attribuito all'elemento di valutazione (i) (cioè punteggio massimo attribuito al sub elemento di valutazione (i));

V(a)_i = coefficiente dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra zero ed uno;

Σ_n = sommatoria

i = singolo requisito o sub elemento

I coefficienti V(a)_i saranno determinati come segue:

a) per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura **quantitativa** (punti 1,2, e 3 della Tabella di cui al punto 15.2), attraverso la seguente formula:

$$Q_a = Q_i / Q_{max}$$

dove:

Q_i = offerta del Concorrente i-esimo sui valori a base di gara

Q_{max} = offerta massima sui valori a base di gara

b) per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura **tecnico – qualitativa** (punto 4 della Tabella di cui al punto 15.2), attraverso la media dei coefficienti variabili tra 0 e 1 attribuiti discrezionalmente dai singoli Commissari;

c) per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura **economica** (punti 5 e 6 della Tabella di cui al punto 15.2) attraverso la seguente formula:

$$Pa = Pi/Pmax$$

dove:

Pi = prezzo offerto dal Concorrente i-esimo

Pmax = prezzo più alto offerto

15.3.3 Ogni proposta, anche migliorativa/aggiuntiva dichiarata dal concorrente in sede di offerta:

a) dovrà essere adeguatamente esplicitata in relazione alle modalità e tempi di realizzazione, e ogni altro elemento ritenuto idoneo allo scopo;

b) costituisce obbligazione contrattuale nel caso in cui il concorrente risulti affidatario;

15.3.4 Non determineranno l'assegnazione di punteggio alcuno le proposte contenenti elementi:

- non afferenti o riconducibili all'oggetto di affidamento;

- le cui caratteristiche economiche, tecniche e organizzative non emergano dall'offerta e/o dalla eventuale documentazione fornita

15.3.5 In caso di discordanza tra l'indicazione del prezzo in cifre ed in lettere, è considerata valida ai fini dell'aggiudicazione, quella più conveniente per l'amministrazione

PARTE III

Art. 16 - OPERAZIONI DI GARA

16.1 Le operazioni di gara saranno svolte dalla Commissione giudicatrice appositamente nominata dal RUP.

16.2 L'aggiudicazione avverrà in seduta pubblica, che si terrà presso la sede comunale, Piazza della Repubblica n. 32, il **giorno 15/01/2018 alle ore 9,00**.

La Commissione giudicatrice dovrà riunirsi in seduta plenaria e procederà:

1. a verificare l'integrità e la tempestività dei plichi pervenuti e la compresenza in essi delle buste "A – Documentazione amministrativa", "B – Progetto di intervento migliorativo e di gestione" e "C – Offerta economica" ed in caso negativo ad escludere il concorrente dalla gara;

2. ad accertare l'esistenza e la regolarità della documentazione contenuta nella busta "A – Documentazione amministrativa";

3. ad aprire la busta "B – Progetto di intervento migliorativo e di gestione" ed accertare l'esistenza e la regolarità della documentazione ivi contenuta;

4. ad aprire le buste "C – Offerta economica" e, accertata l'esistenza e la regolarità della documentazione ivi contenuta, a dare lettura dei prezzi offerti;

5. a redigere la graduatoria provvisoria delle offerte, con l'indicazione dell'aggiudicatario provvisorio, tenuto conto del punteggio assegnato alle offerte tecniche presentate dagli operatori economici concorrenti;

16.3 Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti dell'aggiudicatario provvisorio, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

16.4 Nel caso di mancanza, incompletezza e ogni altra irregolarità degli elementi e delle dichiarazioni sostitutive richieste, anche di soggetti terzi, avente carattere essenziale, che debbano essere prodotte dai concorrenti in base alla legge o al presente avviso, l'amministrazione procedente comunica al concorrente l'irregolarità rilevata ed assegna un termine non superiore a **10 giorni** affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie.

Non saranno passibili di regolarizzazione le irregolarità strettamente connesse al contenuto dell'offerta o alla segretezza della stessa, sia ulteriori diverse irregolarità e mancanze in presenza delle quali non si ritiene possa essere ammessa alcuna integrazione e/o regolarizzazione postuma senza grave pregiudizio ai principi di parità di trattamento, inalterabilità del contenuto dell'offerta, segretezza circa il suo contenuto e certezza in ordine alla sua provenienza, perentorietà del termine per la sua presentazione e inalterabilità delle condizioni in cui versano i concorrenti al momento della scadenza del termine per la partecipazione alla gara. Nel caso in cui

tali fattispecie si verificano, il concorrente che vi ha dato causa sarà immediatamente **escluso** dalla procedura, senza applicazione della sanzione di cui sopra.

16.5 All'aggiudicazione, provvisoria e definitiva a cura del RUP, si procederà anche in presenza di una sola offerta valida, purché regolare, congrua e conveniente alle esigenze del Comune medesimo.

16.6 A parità di punteggio, e a condizione che l'amministrazione ritenga opportuno avvalersene, sarà eseguita la procedura di miglioria economica ai sensi art. 77, c. 1, R.D. n. 827/1924 mediante accettazione di proposte successive al rialzo nell'ordine di € 15.000,00 rispetto al prezzo a base di gara (per € 500,00 annui). Se si otterrà un nuovo pareggio, si procederà al sorteggio.

16.7 Qualora la Commissione aggiudicatrice accerti, sulla base di univoci elementi, che vi sono offerte che non sono state formulate autonomamente, ovvero che sono imputabili ad un unico centro decisionale, procederà ad escludere i concorrenti che le hanno presentate.

16.8 All'esito delle operazioni di cui sopra, verrà redatta la graduatoria definitiva ed il RUP disporrà successivamente in tempi dallo stesso ritenuti congrui, l'aggiudicazione provvisoria, con propri atti amministrativi dedicati, al concorrente che ha presentato la migliore offerta.

16.9 Il Comune di Collesalveti, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di modificare, sospendere, revocare, annullare o prorogare la selezione, senza che i partecipanti possano avanzare eccezioni, pretese o riserva alcuna.

16.10 Il Comune di Collesalveti si riserva, in ogni caso, a proprio insindacabile giudizio la facoltà di non procedere all'aggiudicazione definitiva, per irregolarità formali, opportunità, convenienza o altre cause ostative oggettive e/o semplicemente perché non intende procedere, senza motivazione alcuna e senza che i partecipanti possano quindi avanzare diritti, pretese o risarcimenti di sorta.

Art. 17 - AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

17.1 Il concorrente aggiudicatario provvisorio è tenuto a produrre tutta la documentazione che gli verrà richiesta a norma di legge, entro i successivi 15 giorni dalla comunicazione formale della succitata aggiudicazione.

17.2 L'aggiudicazione definitiva è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia ed ai controlli della succitata documentazione e, qualora queste risultassero negative, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione provvisoria, ferma restando ogni responsabilità prevista per legge per dichiarazioni mendaci e/o per falsità in atti.

17.3 Approvata l'aggiudicazione definitiva a mezzo di determinazione del RUP, ai fini della stipulazione del contratto, il concorrente aggiudicatario dovrà inoltrare la documentazione comprovante la costituzione a favore del Comune di Collesalveti di idonee garanzie di cui all'art. 10.2.

17.4 Qualora nel termine fissato dal Comune di Collesalveti il soggetto risultato definitivamente affidatario non inoltri la documentazione richiesta e/o non si presenti alla stipulazione del contratto nei termini convenuti, si provvederà alla revoca dell'aggiudicazione definitiva.

17.5 In conseguenza dell'avvenuta revoca dell'aggiudicazione al primo classificato, nei termini innanzi descritti, il Comune di Collesalveti si riserva la facoltà di procedere con l'aggiudicazione al secondo soggetto in graduatoria, se presente.

17.6 La stipula del contratto è subordinata al pagamento della prima rata dell'importo offerto per il diritto di superficie, da effettuarsi prima della sottoscrizione del necessario atto notarile.

17.7 Le **spese** inerenti e conseguenti la stipula del contratto saranno a carico dell'aggiudicatario.

17.8 La rata annuale derivante dall'offerta economica, così come determinata dall'aggiudicazione, sarà aggiornata dal secondo anno dalla sottoscrizione del contratto nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice **ISTAT**, con riferimento all'anno di decorrenza contrattuale.

17.9 Il Comune di Collesalveti si riserva in ogni momento di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro.

Art. 18 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie derivanti da contratto sono deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Livorno.

Art. 19 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo n. 196 del 2003, in relazione ai dati personali il cui conferimento è richiesto ai fini della gara, si informa che:

- a) titolare del trattamento, nonché responsabile, è il Responsabile Unico del Procedimento, nella persona di Donatella Donati, responsabile del Servizio n. 3 "Servizi Economico-finanziari", tel (+39) 0586980222-230-120, FAX 0586980169 - PEC: comune.collesalveti@postacert.toscana.it;
- b) il trattamento dei dati avviene ai soli fini dello svolgimento della gara e per i procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti, nel rispetto del segreto aziendale e industriale;
- c) il trattamento è realizzato per mezzo delle operazioni o complesso di operazioni di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a), del decreto legislativo n. 196 del 2003, con o senza l'ausilio di strumenti elettronici o comunque automatizzati, mediante procedure idonee a garantirne la riservatezza, e sono effettuate dagli incaricati al trattamento di dati personali a ciò autorizzati dal titolare del trattamento;
- d) i dati personali conferiti, anche giudiziari, il cui trattamento è autorizzato ai sensi del provvedimento del garante n. 7/2004, sono trattati in misura non eccedente e pertinente ai soli fini dell'attività sopra indicata e l'eventuale rifiuto da parte dell'interessato di conferirli comporta l'impossibilità di partecipazione alla gara stessa;
- e) i dati possono venire a conoscenza degli incaricati autorizzati, possono essere comunicati ai soggetti cui la comunicazione sia obbligatoria per legge o regolamento o a soggetti cui la comunicazione sia necessaria in caso di contenzioso;
- f) dati non vengono diffusi, salvo quelli dei quali la pubblicazione sia obbligatoria per legge;
- g) l'interessato che abbia conferito dati personali può esercitare i diritti di cui all'articolo 13 del predetto decreto legislativo n. 196 del 2003;
- h) con la partecipazione l'interessato consente espressamente, senza necessità di ulteriore adempimento, al trattamento dei dati personali nei limiti e alle condizioni di cui alla presente lettera d).
- i) i dati saranno trattati con liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei partecipanti e della loro riservatezza, saranno organizzati e conservati in archivi informatici e/o cartacei.
- l) l'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione.

La comunicazione e la diffusione dei dati personali raccolti avverrà solo sulla base di quanto previsto dalle norme di legge.

Collesalveti, 12/10/2017

Il RUP

Servizio n. 3 Servizi Economico-finanziari

Donatella Donati