



CITTA' DI ALESSANDRIA  
Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia privata,  
Patrimonio, Casa  
P. I. / C. F. 0 0 4 2 9 4 4 0 0 6 8

**AVVISO PUBBLICO DI GARA PER LA CESSIONE E COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE TRENTENNALE, RELATIVO AD IMMOBILE COMUNALE SITO NEI GIARDINI PUBBLICI ANTISTANTI LA STAZIONE FERROVIARIA E DENOMINATO “ EX BAR ZERBINO “ .**

Si rende noto che il Comune di Alessandria, in adempimento alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 147 del 05.11.2015 e della determinazione dirigenziale n° 2719 del 12.11.2015, intende procedere alla cessione e costituzione del diritto di superficie trentennale dell'immobile sito nei giardini pubblici antistanti la Stazione Ferroviaria, denominato “Ex Bar Zerbino“ secondo le indicazioni e le modalità di seguito esplicitate.

**PARTE I**

**Art. 1 – ENTE PROCEDENTE E RUP**

Comune di Alessandria con sede in Piazza della Libertà n. 1 – 15121 Alessandria P.IVA/C.P. 00429440068 – Tel (+ 39) 0131 515.111 – PEC : [comunedialessandria@legalmail.it](mailto:comunedialessandria@legalmail.it)

Il responsabile del procedimento è il Direttore di Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia privata, Patrimonio, Casa Arch. Pierfranco Robotti domiciliato presso il Palazzo Municipale in Alessandria , Piazza Libertà n. 1 – CAP 15121, Tel (+39) 0131 515811, FAX (+39) 0131 515368 , PEC : [comunedialessandria@legalmail.it](mailto:comunedialessandria@legalmail.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)
- e) Schema di contratto

**Art. 2 - OGGETTO DELLA CESSIONE E DISCIPLINA APPLICABILE**

Oggetto della cessione e costituzione del diritto di superficie è l'immobile comunale sito nei giardini pubblici antistanti la Stazione Ferroviaria denominato “Ex Bar Zerbino” catastalmente individuato al Fg. 117 Mapp. 194 parte e 24 parte, **con vincolo di ristrutturazione e manutenzione secondo quanto specificato nel presente atto.**

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegato 1 al presente avviso, che riporta lo stralcio planimetrico catastale in scala 1: 2000; lo stralcio di PRGC in scala 1: 2000 con relativa legenda esplicativa; le planimetrie, i prospetti e le sezioni in scala 1:200; lo stralcio planimetrico del fotogrammetrico in scala 1:500; lo stralcio della mappa di Google (l'individuazione della posizione e dell'intorno effettuata mediante ripresa satellitare) .

L'immobile come sopra denominato, individuato e rappresentato potrà essere destinato a: attività di servizi di interesse generale, attività di carattere commerciale, di vendita di prodotti di gelateria/pasticceria con bar/sala da the di servizio, articoli sportivi e per il tempo libero, prodotti tipici del territorio in genere, e/o a tutte assimilabili **con espresso divieto di destinazioni in qualche modo riconducibili ad attività legate a scommesse, slot machines e similari.**

**N.B: il termine per l'ultimazione dell'intervento proposto dal soggetto**

**aggiudicatario come da progetto di cui all'art. 13.1 è di 540 giorni a far data dalla consegna dell'immobile da parte del Comune di Alessandria, di cui verrà redatto apposito verbale.**

La presente procedura è disciplinata dal presente avviso e dalla documentazione di gara in esso richiamata e costituente parte integrante, nonché, in quanto richiamate e compatibili, dalle disposizioni di cui al D.lgs. n. 163/2006.

**Art. 3 – IMPORTI A BASE D'ASTA**

L'importo a base d'asta, sulla base del quale il concorrente dovrà predisporre la propria offerta economica al rialzo, è determinato come segue:

- prezzo per la cessione e costituzione del diritto di superficie (PDS): € **138.000,00** (euro centotrentottomila)
- prezzo canone annuo aggiuntivo (PCA): € **17.900** (euro diciassettemilanovecento)

**Art. 4 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

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

4.1.1. operatori economici con idoneità individuale: soggetti privati, imprenditori individuali anche artigiani, società commerciali, società cooperative, consorzi tra società cooperative e consorzi tra imprese artigiane e consorzi stabili.

4.1.2 operatori economici con idoneità plurisoggettiva: raggruppamenti temporanei di concorrenti, consorzi ordinari di concorrenti, aggregazioni tra imprese aderenti al contratto di rete, gruppo europeo di interesse economico, oppure da operatori che intendono riunirsi o consorziarsi;

4.1.3. operatori economici stranieri;

**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. 38 , comma 1, a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m) *m-bis*), *m-ter*) e *m-quater*) del Codice degli Appalti pubblici;

4.2.2. le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. 6 settembre 2011, n.159 ;

4.2.3. le condizioni di cui all'art. 53 comma 16 - *ter* del D.Lgs n. 165 del 2001 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, ovvero 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, ovvero 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 ovvero copia conforme di detta procura.

**b) pluralità di soggetti:**

• l'istanza deve essere sottoscritta da tutti i soggetti, ovvero da uno 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 : <http://www.comune.alessandria.it> .

Sarà possibile prendere visione della documentazione ed estrarre la documentazione di gara per la formulazione dell'offerta presso il sito <http://www.comune.alessandria.it> del Comune di Alessandria .

E' obbligatorio il sopralluogo dell'immobile in oggetto .

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà **causa di esclusione** dalla procedura di gara .

Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo, i concorrenti devono

inoltrare alla Direzione Pianificazione territoriale, Edilizia privata , Patrimonio, Casa – Servizio patrimonio , Demanio e Catasto del Comune di Alessandria all'indirizzo PEC [comunedialessandria@legalmail.it](mailto:comunedialessandria@legalmail.it), una richiesta di sopralluogo indicando nome e cognome , con i relativi dati anagrafici delle persone fisiche incaricate di effettuarlo .

La richiesta deve specificare l'indirizzo PEC, cui indirizzare la convocazione .

Il sopralluogo verrà effettuato nei giorni stabiliti dalla Direzione Pianificazione Territoriale , Edilizia privata, Patrimonio, Casa – Servizio Patrimonio, Demanio e Catasto del Comune di Alessandria.

Data e luogo del sopralluogo saranno comunicati con almeno 3 giorni di anticipo .

All'atto del sopralluogo ciascun incaricato deve sottoscrivere il relativo verbale, di cui viene rilasciata copia originale a conferma dell'effettuato sopralluogo che attesta tale operazione e che funge da ricevuta degli adempimenti di cui all'art. 12.4 ,

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 come sopra stabiliti entro 15 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

I sopralluoghi potranno essere effettuati sino a 2 giorni prima di detta scadenza di presentazione delle offerte .

#### **Art. 7 - CHIARIMENTI**

E' possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al RUP, all'indirizzo PEC [comunedialessandria@legalmail.it](mailto:comunedialessandria@legalmail.it) , almeno 15 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 3 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 all'indirizzo internet del Comune <http://www.comune.alessandria.it>.

#### **Art. 8 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE**

8.1. Tutte la 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 copia fotostatica 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 , degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 28 dicembre 200, n. 445.

In caso di concorrenti non stabiliti in Italia, la documentazione dovrà essere prodotta in modalità idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

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 Alessandria 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 Alessandria 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 a 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**

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. **E' facoltà del Comune di Alessandria 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 vincolerà il concorrente per 180 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta , salvo congrue proroghe richieste dal Comune di Alessandria.

## **PARTE II**

#### **Art. 11 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**11.1** I soggetti interessati dovranno far pervenire al Comune di Alessandria – Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Patrimonio, Casa – Servizio Patrimonio, Demanio e Catasto con consegna all'Ufficio Protocollo – Piazza Libertà 1 CAP 15121, entro il termine perentorio delle ore 12 del giorno **15.01.2016**, 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, ecc.), indirizzo, recapito telefonico ( fisso e/o mobile) numero fax, indirizzo di posta elettronica (e-mail) , indirizzo PEC, e dall'altro lato recare la dicitura: *“OFFERTA PER AFFIDAMENTO DI CESSIONE E COSTRUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO EX BAR ZERBINO”*.

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 E DI GESTIONE“ e “ C - OFFERTA ECONOMICA“ perfettamente integre, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura , recanti ognuna i dati ( nominativo, ragione sociale ecc., 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 (A2 – 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. oppure, per i concorrenti non residenti in

Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza 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 nell'art., 38 , comma 1, a), b), c), d), e), f), g), h),i),l), m) *m-bis*), *m-ter*) ed *m-quater*, del D.lgs n. 163/2006, ove 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.** Ricevuta di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Comune (in fotocopia).

### **12.5. Cauzioni, garanzie e referenze richieste:**

**12.5.1 Referenza bancaria** rilasciata da Primario Istituto di Credito a comprova delle 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, ivi compresa la corresponsione in una unica soluzione, al momento della stipula del necessario atto notarile, dell'importo relativo al prezzo offerto per il diritto di superficie.

**12.5.2.** Dichiarazione di un fideiussore contenente l'impegno a rilasciare al Comune di Alessandria, prima della stipulazione del contratto di cessione, una Fideiussione a garanzia:

a) dell'importo complessivo del prezzo del canone annuo aggiuntivo posto a base di gara, per tutta la durata della cessione, aumentato del 20% [  $\Sigma (PCA) \times 30 \times 1,20$ ];

b) dell'importo pari al costo previsto nel Progetto di Intervento Migliorativo (PIM) dell'immobile, come risulta dal totale del Quadro Tecnico – Economico, aumentato del 20% [  $(PIM \times 1,20)$ ];

c) dell'importo complessivo dei lavori come da piano delle manutenzioni (PM) per tutto il periodo di cessione in diritto di superficie, aumentato del 20% [  $(PM) \times 1,20$  ] ;

per un totale degli importi di cui ai precedenti punti a), b), e c) del presente articolo;

La fideiussione per la quale il Fideiussore, che dovrà essere Primario Istituto di Credito, rilascerà la succitata dichiarazione dovrà contenere le inderogabili clausole come da punti I°, II°, III°, IV° e V° e VI° del seguente Art. 12.5.3.

**12.5.3.** Documentazione comprovante l'avvenuta costituzione di **fideiussione** a favore del Comune di Alessandria dell'importo di **€ 28.000** a garanzia:

a) dei costi per la predisposizione di studi e atti propedeutici alla indizione della gara (incarichi legali e tecnici, ecc.) onnicomprensivi di spese e di ogni onere fiscale e non ad essi afferenti;

b) dei costi di pubblicazione di gara e delle spese per funzionamento commissione giudicatrice onnicomprensivi di ogni onere fiscale e non, ad essi afferenti ;

Detta fideiussione rilasciata da Primario Istituto Bancario dovrà contenere le

seguenti inderogabili condizioni:

I° operatività entro 30 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.

I suddetti costi saranno tutti a carico del soggetto che risulterà aggiudicatario definitivo a seguito dell'esperienza della presente gara, il quale dovrà rifonderle direttamente agli incaricati di cui al punto a) del precedente articolo ed al Comune di Alessandria di cui al punto b) del presente articolo, a semplice presentazione di regolare documento contabile entro i 30 giorni successivi dall'aggiudicazione e comunque prima della stipula del contratto di cessione e costituzione del diritto di superficie trentennale in oggetto.

### **Art. 13 – BUSTA “B – PROGETTO DI INTERVENTO E DI GESTIONE”**

Nella Busta “B – PROGETTO DI INTERVENTO E DI GESTIONE” dovrà essere contenuta la seguente documentazione:

**13.1** Una busta contraddistinta con la sigla “**B.1 PROGETTO DI INTERVENTO DELL’IMMOBILE DENOMINATO EX BAR ZERBINO**” perfettamente integra, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura recante i dati del soggetto partecipante, contenente a sua volta il **Progetto di Intervento Migliorativo (PIM)**, redatto secondo quanto assentito all’art.3 comma 1 punti a), b), c), d) del DPR n°380/2001 e s.m.i., dell’immobile in oggetto composto da :

**a)** Relazione tecnico – illustrativa che consenta la miglior comprensione dell’intervento che si propone con la precisazione, da appalesarsi in modo evidente, del termine di realizzazione dell’intervento eventualmente in riduzione rispetto a quello di base di cui all’art. 2, della destinazione d’uso a cui verrà destinato l’immobile e della conformità alle NTA del vigente PRGC;

**b)** Elaborati stato di fatto (piante, prospetti, sezioni in scala 1:200, documentazione fotografica ecc.);

**c)** Elaborati modificazioni proposte (piante, prospetti, sezioni in scala 1:200 con evidenziati in colorazione gialla gli abbattimenti ed in colorazione rossa le ricostruzioni);

**d)** Elaborati stato finale di progetto (piante, prospetti, sezioni in scala 1:200, particolari costruttivi significativi in scala 1:20, viste prospettive di inserimento ambientale a mezzo di fotocomposizione, rendering, ecc.);

**e)** Computo metrico estimativo dei lavori su base del Prezziario Regionale 2015;

**f)** Quadro tecnico – economico comprensivo di spese tecniche, oneri finanziari e non, imprevidi, somme a disposizione, ecc..

**13.2** Una busta contraddistinta con la sigla “**B.2 PIANO DELLE MANUTENZIONI DELL’IMMOBILE DENOMINATO EX BAR ZERBINO**” 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 concessorio, 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 2015;
- c) Cronoprogramma delle manutenzioni;
- d) Quadro tecnico - economico comprensivo di spese tecniche, oneri finanziari e non, imprevidi, somme a disposizione ecc....

**13.3.** Una busta contraddistinta con la sigla **“B.3 PROGETTO GESTIONE DELL’IMMOBILE DENOMINATO EX BAR ZERBINO”** perfettamente integra, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante i dati del soggetto partecipante, contenente appunto il documento denominato “Progetto di Gestione dell’Immobile Ex Bar Zerbino“ finalizzato ad illustrare, in modo descrittivo, la sostenibilità dell’intervento migliorativo come da PIM e da PM, per tutta la durata del diritto di superficie, tenendo ovviamente conto della proposta offerta in sede economica (**alla quale comunque non dovrà essere fatto alcun riferimento, pena l’esclusione**), delle fidejussioni, sia quella da rilasciare al Comune di Alessandria dopo l’aggiudicazione, sia quella già da rilasciare in sede di partecipazione alla gara.

#### **Art. 14 – BUSTA “C – OFFERTA ECONOMICA”**

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

1. **prezzo offerto** da corrispondersi in unica soluzione anticipata per la cessione e costituzione del diritto di superficie (OEDS)

2. **prezzo offerto** quale canone annuo aggiuntivo (OECA)

esprese ambedue obbligatoriamente sia in cifre che in lettere come da Modello di cui all’Allegato 3 al presente Avviso, debitamente sottoscritta;

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, in base ai seguenti elementi valutativi e relative ponderazioni:

- componenti quantitativa e tecnico-qualitativa, 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 da Progetto di Gestione [art. 13.3. ] allegati dal concorrente	20
2	Piano delle Manutenzioni (PM)	importo complessivo delle manutenzioni risultanti dal Cronoprogramma delle manutenzioni [ art. 13.2. c) ] e dal Quadro tecnico - economico [art. 13.2. d)] allegati dal concorrente	15
3	Tempo di realizzazione dell'intervento (TR)	verrà valutata la riduzione, in giorni, sul termine massimo computato in 540 giorni ( Art. 2 ) di realizzazione dell'intervento a far data dalla consegna dell'immobile da parte del Comune di Alessandria, come esplicitata nell'elaborato di cui all'art. 13.1.a)	5
4	Qualità estetico funzionale (QEF)	verranno valutati la Relazione tecnico-illustrativa [ art. 13.1.a) ] e gli elaborati [art. 13.1.b),c) d) ] allegati dal concorrente, con particolare riferimento, (a titolo esemplificativo e non esaustivo), all'originalità / novità della proposta, all'impatto ambientale, alla funzionalità dell'intervento rispetto al contesto urbano, alla qualità architettonica, ai materiali utilizzati, al recupero delle strutture esistenti, etc.	20
5	Prezzo offerto (OEDS)		20
6	Prezzo offerto (OECA)		20
			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 estetico funzionale (QEF)

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

5. Prezzo offerto (OEDS)
6. Prezzo offerto (OECA)

#### 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) ( ovvero punteggio complessivo della singola offerta);

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

**W<sub>i</sub>** = peso o punteggio attribuito all'elemento di valutazione (i) ( ovvero punteggio massimo attribuito al sub elemento di valutazione (i);

**V(a)<sub>i</sub>** = coefficiente dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra zero ed uno ;

**Σ<sub>n</sub>** = sommatoria

**i** singolo requisito o sub elemento

I coefficienti V(a)<sub>i</sub> 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<sub>i</sub>** = offerta del Concorrente i-esimo sui valori a base di gara

**Q<sub>max</sub>** = 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:

$$P_a = P_i / P_{max}$$

dove:

**P<sub>i</sub>** = prezzo offerto dal Concorrente i-esimo

**P<sub>max</sub>** = 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** La prima seduta pubblica avrà luogo presso il Comune di Alessandria il giorno **21.01.2016, alle ore 15,00** e vi potranno partecipare i concorrenti oppure persone munite di specifica delega. Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi e di ciò verrà data comunicazione sul sito web del Comune.

**16.2** Le eventuali successive sedute pubbliche avranno luogo presso il Comune di Alessandria e saranno comunicate ai concorrenti a mezzo posta elettronica certificata PEC almeno due giorni prima della data fissata.

**16.3** Nel luogo, giorno ed ora sopra stabiliti, la Commissione aggiudicatrice procederà in seduta pubblica:

- a verificare l'integrità e la tempestività dei plichi pervenuti e la compresenza in essi delle buste "A – Documentazione amministrativa", "B – Progetto di intervento e di gestione" e "C – Offerta economica" ed in caso negativo ad escludere il concorrente dalla gara;
- ad accertare l'esistenza e la regolarità della documentazione contenuta nella busta "A – Documentazione amministrativa";
- ad aprire la busta "B – Progetto di intervento e di gestione" ed accertare l'esistenza e la regolarità della documentazione ivi contenuta.

**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** Successivamente la Commissione aggiudicatrice (appositamente nominata), in una o più sedute riservate, procederà a valutare le proposte tecniche presentate dagli operatori economici concorrenti e ad assegnare i relativi punteggi, sulla base dei criteri innanzi indicati.

**16.6** La Commissione aggiudicatrice, in successiva seduta pubblica – il cui luogo, data ed ora saranno comunicati dal Responsabile del procedimento agli operatori economici concorrenti a mezzo PEC con un preavviso di almeno 2 (due) giorni – procederà:

- ad aprire le buste "C – Offerta economica" e, accertata l'esistenza e la regolarità della documentazione ivi contenuta, a dare lettura dei prezzi offerti;
- a redigere la graduatoria provvisoria delle offerte, tenuto conto del punteggio assegnato alle offerte tecniche presentate dagli operatori

economici concorrenti.

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

**16.8** A parità di punteggio si procederà al sorteggio.

**16.9** 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.

**16.10** 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 proprii atti amministrativi dedicati, al concorrente che ha presentato la migliore offerta.

**16.11** Il Comune di Alessandria, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere, revocare o annullare la selezione, senza che i partecipanti possano avanzare eccezioni, pretese o riserva alcuna.

**16.12 Il Comune di Alessandria 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 ostantive oggettive e/o semplicemente perché non intende procedere, senza motivazione alcuna e senza che i partecipanti possano quindi accampare 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 e la stipulazione del contratto sono comunque subordinate al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia ed ai controlli della succitata documentazione e, qualora questi risultassero negativi, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione provvisoria, all'incameramento della fideiussione come innanzi descritta all'art. 12.5.3, 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 Dirigenziale del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia privata, Patrimonio, Casa nella sua qualità di RUP, ai fini della stipulazione del contratto, il concorrente aggiudicatario dovrà inoltrare la documentazione comprovante la costituzione a favore del Comune di Alessandria di idonee fideiussioni di cui all'art. 12.5.2, nonché la documentazione di aggiornamento catastale all' NCT ed al NCEU (effettuato a sue cure e spese) riferito all'effettiva conformazione dell'immobile per la sua cessione e costituzione di diritto di superficie

**17.4** Qualora nel termine fissato dal Comune di Alessandria 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 ed all'incameramento della fideiussione come innanzi descritta all'art. 12.5.3.

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

**17.6 Il Comune di Alessandria 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 Alessandria, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

**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 del Direttore di Direzione Pianificazione Territoriale, Edilizia privata, Patrimonio, Casa Arch. Pierfranco ROBOTTI, Tel (+39) 0131515811, FAX 0131515368 - PEC : [comunedialessandria@legalmail.it](mailto:comunedialessandria@legalmail.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.

Alessandria lì 16.11.2015

Il RUP  
Direttore della Direzione  
Pianificazione Territoriale,  
Edilizia privata, Patrimonio

Casa  
Arch. Pierfranco ROBOTTI