



Città di Reggio Calabria

SVILUPPO ECONOMICO E SPORT



Via Vicenza n° 2
Reggio Calabria



0965 362 4119



s.guerrisi@comune.reggio-calabria.it
protocollo@postacert.reggiocal.it

Affidamento in gestione del mercato ittico sito nella banchina del Porto di Reggio Calabria, attraverso una proposta di riqualificazione dell'immobile e dei servizi annessi.

Il Dirigente del Settore “*Sviluppo Economico e Sport*” del Comune di Reggio Calabria, in esecuzione alla Delibera di indirizzo di G.C. n. 38 dell'08.03.2021 ed alla Determinazione Dirigenziale n. 2743 dell'08.09.2021 (Allegato 1).

INDICE

una procedura ad evidenza pubblica con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento in gestione dell'immobile demaniale in uso al Comune, prospiciente il molo di levante del Porto di Reggio Calabria, attraverso una proposta di riqualificazione dell'immobile e dei servizi annessi.

Oggetto del presente affidamento in gestione è pertanto la riqualificazione dell'immobile e l'utilizzo del medesimo nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste:

- dal presente Bando e Disciplinare di Gara nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati;
- dal capitolato (Allegato 2 alla determina n. 2743 dell'08.09.2021);
- dal Regolamento sui Beni immobili del Comune di Reggio Calabria approvato con Delibera del C.C. n. 50 del 29.06.2018;
- dalle proposte e modalità di gestione offerte in sede di gara.

Alla gestione non si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. 50/2016 salvo, per via analogica, quanto espressamente richiamato negli atti di gara.

ART. 1. OBIETTIVO DEL BANDO

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è la valorizzazione dell'immobile demaniale denominato “Mercato Ittico” sito nella banchina del porto marittimo, affidandolo in gestione pluriennale, a titolo oneroso, attraverso una proposta di riqualificazione dell'immobile e dei servizi annessi, che tenga conto dei seguenti obiettivi strategici:

1. riqualificazione complessiva dell'immobile attraverso interventi mirati di “collegamento” tra l'area mercatale esistente e l'eventuale diversa attività nella parte restante;
2. riorganizzazione degli spazi interni e relative aree comuni;
3. nel caso di proposte relative a interventi edilizi interni e/o esterni, individuazione di tipologie di materiali qualificati dal punto di vista della sostenibilità ambientale;
4. utilizzo di materiali e tecnologie ad alta efficienza energetica;
5. progetto di gestione complessiva dell'immobile e delle attività in esso svolte, esplicitando le forme di “coabitazione” e interconnessione tra le varie forme di servizi e funzioni, esistenti e in progetto, con la valutazione del presunto impatto positivo sull'utenza prevista;
6. le attività da sviluppare all'interno dell'immobile dovranno promuovere:
 - a. politiche volte al rinnovo generazionale anche attraverso la ricerca e la selezione di imprenditori, disposti a partecipare al piano di sviluppo e di investimento;
 - b. politiche innovative e formule commerciali “al passo” con una nuova strategia di sviluppo del settore ittico, introducendo elevati standard qualitativi e tipologici di offerta dei prodotti incrementando le attività offerte e prevedendo l'attività di trasformazione, preparazione, degustazione e somministrazione;

- c. la formazione professionale sulle tematiche collegate alla cultura del pescato, della salute e dell'ambiente;
- d. la creazione all'interno della struttura, di uno spazio di coworking con l'obiettivo di ospitare, accelerare e incubare start up operanti nei settori dell'ittico, food tech e dell'innovazione in ambito turistico.

L'obiettivo è favorire la valorizzazione delle attività ittiche tradizionali, fulcro del sistema socio- economico del territorio, partendo da un processo di conoscenza e diffusione della cultura del pescato e delle tradizioni locali.

Far perseguire la valorizzazione turistica ed ambientale dell'area, per garantire una migliore fruibilità dei visitatori, nel rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale, della promozione, della programmazione di iniziative ed attività culturali e sociali, nonché della valorizzazione del territorio dal punto di vista delle tradizioni locali ed enogastronomiche, attraverso anche la collaborazione con le associazioni del territorio.

Promuovere la formazione professionale e l'orientamento al lavoro, in modo da permettere soprattutto ai giovani di acquisire conoscenze e diventare competitivi nel mercato del lavoro.

Il complesso del cd. Mercato Ittico, interamente riqualificato dall'Amministrazione comunale di Reggio Calabria, dovrà essere funzionale alla rinnovata finalità turistico ricreativa, nonché struttura di supporto alle attività finalizzate alla ricettività turistica, pertanto, la destinazione mercatale dell'immobile potrà essere integrata da attività di natura turistico - commerciale e di somministrazione, funzionale, pertanto, alla progettualità condivisa di rinnovo e rilancio dell'intera area portuale.

ART. 2. DESCRIZIONE DEL BENE E INTERVENTI

Oggetto della gestione è l'immobile demaniale in uso al Comune, prospiciente il molo di levante del Porto di Reggio Calabria, individuato catastalmente sul foglio di mappa n. 42 part. ex n. 253 ora n. 354 (SID n. 187 – OE000544) del Comune di Reggio Calabria, della superficie complessiva di mq. 1.176,72, destinato a mercato ittico ed area per lo stoccaggio e la campionatura di prodotti di origine ittica.

L'immobile demaniale è stato dato in uso al Comune di Reggio Calabria dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Compartimento Marittimo di Reggio Calabria, con provv. N. 5 del registro Rep n. 103/2019, scadenza 31/12/2022, rinnovabile.

Si compone di n. 2 piani, al piano terra sono ubicate le celle frigo per la conservazione del pescato, l'area "borsino" del pesce fresco, i servizi igienici e locali accessori, mentre al primo sono collocati gli uffici, con accesso dal piano terra tramite scala interna e ascensore, lateralmente sono dislocate due ampie terrazze dove è installato un impianto fotovoltaico per un totale di 16 KWp.

Il piano terra, di cui all'allegato 2.2, rappresenta la parte più estesa dell'edificio, attualmente destinato a mercato ittico all'ingrosso e servizi annessi, la distribuzione interna è a forma regolare con diversi accessi dall'esterno, misura complessivamente una superficie di circa 570,50 mq.

All'interno sono realizzate n. 9 celle frigo di diverse dimensioni, nello specifico: n. 8 da (320 x 200 x 260) cm e n. 1 da (204 x 324 x 264) cm.

Vi sono allocati i servizi igienici, un locale tecnico e altri locali per servizi annessi multiuso.

Il primo piano si raggiunge tramite scala interna e ascensore, attualmente ospita dei locali destinati ad uffici, misura una superficie complessiva di 88,27mq, sul lato destro vi è una terrazza di circa 257,82 mq di cui 123,87 mq occupata da pannelli fotovoltaici, a sinistra un'altra terrazza di circa 244,41 mq, di cui 141,38 mq occupata da pannelli fotovoltaici.

Stato di manutenzione: l'immobile è stato completamente ristrutturato, si trova in buono stato di conservazione, dispone dell'agibilità per mercato ittico (certificato di agibilità n. 213 del 04/06/2014) ed è dotato di tutti impianti necessari al suo attuale utilizzo: elettrico, antintrusione, climatizzazione, idrico-sanitario, fognario, rete lan, hardware e software per borsino telematico, ascensore e arredi uffici.

E' fornito di un impianto fotovoltaico della potenza di 16 KWp, per la produzione di energia elettrica con scambio sul posto.

Gli interventi di riqualificazione come proposti dal gestore, saranno totale carico di quest'ultimo e dovranno essere coerenti con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di cui all'art.1; saranno a carico del gestore anche le spese di progettazione per la stesura del progetto definitivo – esecutivo e tutte le spese per gli interventi complementari/preliminari di adeguamento/allestimento dell'immobile per adibirlo alla destinazione proposta.

ART. 3. DURATA

La durata dell'affidamento in gestione è per **9 anni**, a decorrere dal giorno di sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile, comprensiva del periodo di tempo necessario per i lavori di riqualificazione dell'immobile.

Alla scadenza del contratto, l'Amministrazione si riserva la facoltà di una proroga tecnica ai sensi dell'art 106 comma 11 del D.Lgs n. 50-2016, limitata al tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente, per un periodo massimo di 6 mesi. In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni o più favorevoli per la stazione appaltante.

ART. 4. CANONE DI GESTIONE A BASE DI GARA

Ai sensi dell'art. 4 del contratto di gestione, il conduttore dovrà corrispondere un canone di gestione mensile per l'utilizzo dell'intero immobile, da determinarsi in applicazione della percentuale in rialzo calcolata sul seguente importo a base d'asta di **3.200,00 euro/mensile**, oltre IVA (se ed in quanto dovuta a norma di legge), al quale andrà aggiunta l'adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità contrattuale.

La gestione decorrerà dalla consegna dell'immobile, mentre il conteggio per la corresponsione del canone inizierà dall'ottenimento dell'agibilità necessaria all'avvio delle attività, qualora saranno autorizzati dal Comune lavori propedeutici all'attività proposta, che dovrà essere ottenuta entro e non oltre 6 mesi dalla consegna, pena risoluzione per inadempimento contrattuale.

ART. 5. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPAZIONE ALLA PRESENTE PROCEDURA

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui agli artt. 45 del D.Lgs n. 50/2016 ed i raggruppamenti temporanei di concorrenti e di consorzi ordinari non ancora costituiti ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs n. 50/2016, in possesso dei requisiti soggettivi prescritti nella dichiarazione sostitutiva unica allegata al presente bando di gara come parte integrante e sostanziale e da utilizzare per la presentazione dell'offerta.

Sono altresì necessari i seguenti requisiti ex. Art. 83 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. :

1. iscrizione alla C.C.I.A.A. ove richiesta per il tipo di attività proposta
2. fatturato globale d'impresa riferito agli ultimi tre esercizi finanziari disponibili pari ad almeno €. 150.000,00, I.V.A. esclusa, da intendersi quale cifra complessiva nel periodo. Per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività secondo la seguente formula: (fatturato richiesto /3) x anni di attività;
3. due idonee referenze bancarie rilasciate da istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 attestante la correttezza e la puntualità nell'adempimento degli impegni assunti con l'istituto o intermediario, l'assenza di situazioni passive con lo stesso o con altri soggetti e la disponibilità di mezzi finanziari congrui per l'esecuzione della gestione. L'operatore economico che, per fondati motivi, non è in grado di presentare le referenze chieste dall'amministrazione aggiudicatrice, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante un qualsiasi altro documento considerato idoneo dalla stazione appaltante;
4. gli interessati dovranno specificare le tipologie di attività che intendono esercitare all'interno dell'immobile ed essere in possesso, ai fini della partecipazione alla gara, dei requisiti necessari all'esercizio delle attività che si intende esercitare;

I concorrenti partecipanti ai raggruppamenti devono presentare singolarmente l'istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva unica che va compilata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante di ogni singolo concorrente a pena di esclusione.

In caso di Raggruppamento non ancora costituito l'istanza a pena di esclusione deve altresì contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi concorrenti conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in tale sede e qualificato come mandatario (capogruppo), il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti; inoltre i raggruppamenti non ancora costituiti devono presentare congiuntamente l'offerta economica, l'offerta tecnica che devono essere sottoscritti da tutti i soggetti del costituendo raggruppamento a pena di esclusione.

Il requisito di cui al punto 2 può essere posseduto dal raggruppamento cumulativamente.

Il requisito di cui al punto 3 in caso di raggruppamento può essere posseduto anche dalla sola mandataria.

La mandataria in ogni caso deve possedere i requisiti ed eseguire le prestazioni in misura maggioritaria.

Nel caso di consorzi di cui all'art. 45, comma 2, lett. b) e c) del D.Lgs n. 50/2016 (consorzi tra società cooperative di produzione e lavoro e consorzi tra imprese artigiane - consorzi stabili), i requisiti di cui ai punti 2 e 3, devono essere posseduti direttamente dal consorzio.

E' sempre vietata l'associazione in partecipazione, a pena di annullamento dell'aggiudicazione o di nullità del contratto, ai sensi dell'art. 48 comma 9 del D.Lgs n. 50/2016.

Ai sensi dell'articolo 48, comma 9 del D.Lgs n. 50/2016, è vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei di concorrenti e dei consorzi ordinari di concorrenti, rispetto a quella risultante dall'impegno contenuto nell'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica, a pena di annullamento dell'aggiudicazione o di nullità del contratto, nonché di esclusione dei concorrenti riuniti in raggruppamento o in consorzio, concomitanti o successivi alle procedure di affidamento relative alla gestione in oggetto, salvo quanto disposto ai commi 18 e 19 del medesimo articolo.

E' fatto divieto ai concorrenti, ai sensi dell'art. 48 comma 7 del D.Lgs n. 50/2016 di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale, qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario. Trova inoltre applicazione ogni altra norma contenuta nel D.Lgs. n. 50/2016 relativa ai consorzi compatibile con l'oggetto della presente procedura di gara.

ART. 6. REQUISITI RICHIESTI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

I soggetti richiedenti dovranno dichiarare:

- a) di aver preso visione di tutte le condizioni previste nel bando pubblico e di accettarle in modo incondizionato e senza riserve;
- b) di non aver debiti nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Reggio Calabria e delle sue partecipate. Tuttavia un soggetto eventualmente interessato a partecipare alla gara (anche facente parte di un raggruppamento) che ricada nella presente situazione potrà regolarizzare la propria posizione allegando nella "Busta A – Documentazione Amministrativa", copia dell'atto di regolarizzazione;
- c) non avere contenziosi giudiziari pendenti con l'Amministrazione Comunale;
- d) di non aver subito procedure di decadenza o revoca di concessioni di spazi/immobili per aver commesso azioni gravi con la risoluzione dei relativi contratti od avere contenziosi in corso di qualsiasi natura per inosservanza dei regolamenti definiti almeno in primo grado a favore dell'Amministrazione Comunale;
- e) di aver preso visione delle disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche, con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (Regolamento generale sulla protezione dei dati), relativamente al trattamento dei dati contenuti nella presente offerta, esclusivamente nell'ambito e per i fini istituzionali propri dell'Amministrazione Comunale e di essere informato che i dati personali dei soggetti partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara.
- f) dell'inesistenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alla procedura di gestione, elencate nell'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, ed in particolare che non sussiste motivo di esclusione dalla partecipazione al predetto bando per una 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, per uno dei seguenti reati:
 - a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del

Consiglio;

- b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
- b-bis) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
- c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
- d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
- e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;
- f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

ART. 7. OBBLIGHI A CARICO DEL GESTORE

Il gestore è tenuto ad adempiere ai seguenti obblighi, prestazioni e servizi:

- a) provvedere, a proprie cura all'adeguamento dell'immobile alle proprie finalità, nonché alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso. Per tale motivo il pagamento del canone concessorio è esentato nel periodo compreso tra la data di consegna dell'immobile e la data di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) nel caso in cui siano stati autorizzati lavori di riqualificazione, comunque, il periodo di esenzione non potrà andare **oltre (6) sei mesi** dalla data di consegna dell'immobile.
- b) conseguire l'agibilità dei locali con tutti gli oneri e adempimenti a proprio carico;
- c) assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio affidato in gestione, a decorrere dalla data di consegna dell'immobile e fino alla scadenza della gestione;
- d) provvedere alla quotidiana pulizia, l'ordine e il decoro del bene immobile, al fine di rendere i locali sempre accoglienti ai cittadini;
- e) acquisire e mantenere le necessarie autorizzazioni alla gestione delle attività e dei servizi da offrire alla cittadinanza;
- f) provvedere al pagamento dei consumi relativi alle utenze e all'attivazione/intestazione delle stesse, tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati al gestore;
- g) stipulare polizza di assicurazione responsabilità civile verso terzi, che dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della gestione.
- h) rimborsare alla Stazione appaltante, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nell'art. 5, comma 2, del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 2.12.2016, le spese di pubblicazione dei bandi di gara sui quotidiani di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) del medesimo Decreto, entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione.

L'adeguamento funzionale dovrà essere realizzato in modo da conseguire tutti i requisiti tecnici, igienico-sanitari ed estetici, nonché il rispetto di vincoli ambientali e paesaggistici, al fine di ottenere le prescritte autorizzazioni.

Il gestore assumerà a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo / esecutivo da parte dei competenti Uffici Comunali, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi, restando in ogni caso inibita al gestore la possibilità di iniziare i lavori e/o l'attività se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni. Il gestore sarà tenuto a vigilare affinché le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia e ad esibire al Comune di Reggio Calabria la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi, corredata di tutte le certificazioni

di regolare esecuzione/installazione.

Il bene immobile da assegnare in gestione sarà soggetto a vincolo di destinazione e al divieto di sub gestione. Se non espressamente autorizzata dal Comune, sarà vietata qualsiasi variazione, anche parziale, della destinazione d'uso e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista, la cui violazione di tale divieto, così come il mancato uso dell'immobile, comporterà la decadenza del provvedimento.

Il Comune in qualità di concessionario dell'immobile demaniale potrà effettuare, in ogni tempo, ispezioni periodiche o saltuarie per accertare l'osservanza degli obblighi posti a carico del gestore.

E' fatto obbligo al gestore notificare con urgenza al Comune concedente eventuali carenze, guasti e inconvenienti di carattere straordinario.

ART. 8 - ONERI DEL COMUNE

Il Comune è tenuto a corrispondere il canone annuale di concessione demaniale al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Compartimento Marittimo di Reggio Calabria

ART. 9. SELEZIONE E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE

L'aggiudicazione verrà effettuata mediante procedura aperta ad evidenza pubblica a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa, determinata dalla somma dei pesi ponderali attribuiti all'Offerta Economica ed all'Offerta Tecnico-Gestionale, secondo i rispettivi pesi normalizzati al massimo loro attribuibili.

Il punteggio dell'offerta Tecnico-Gestionale, valevole ai fini dell'aggiudicazione, **non potrà essere inferiore a 45.**

In caso di parità di punteggio si procederà mediante sorteggio.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola istanza, purché la proposta abbia raggiunto il punteggio minimo dell'offerta Tecnico-Gestionale di 45 punti.

A) OFFERTA ECONOMICA: punteggio massimo 30 (trenta).

La valutazione avverrà in base:

A) Proposta di rialzo del canone annuo di gestione di cui all'art. 4 del contratto di gestione: max 30 punti. L'offerta economica deve consistere nell'indicazione di un importo superiore all'importo posto a base di gara stabilito in **€ 3.200,00** mensili (oltre IVA).

L'offerta economica di importo più alto riceve il punteggio massimo, definito in punti 30.

Ad ogni altra offerta economica sarà assegnato un punteggio, calcolato proporzionalmente, secondo la seguente formula:

Punteggio A da assegnare concorrente X = $(30 * \text{offerta economica X}) / \text{offerta economica più alta}$

L'offerta economica proposta in sede di gara (importo al netto dell'IVA) costituisce il corrispettivo per l'«Affidamento in gestione del mercato ittico sito nella banchina del porto di Reggio Calabria, attraverso una proposta di riqualificazione dell'immobile e dei servizi annessi.» (articolo 4, comma 1, del contratto di gestione in oggetto) che verrà aggiornato, dal terzo anno di gestione, in base agli indici di aumento I.S.T.A.T. verificatisi nel biennio precedente e così per ogni biennio successivo (l'indice Istat negativo verrà considerato zero).

B) OFFERTA TECNICO-GESTIONALE: punteggio massimo 70 (settanta).

Il punteggio sulla qualità del progetto di gestione presentato dal concorrente sarà attribuito per ciascuno dei parametri sotto riportati, fino al massimo ivi indicato, in base alle valutazioni della Commissione giudicatrice, ricorrendo al metodo proporzionale per i parametri quantitativi, ovvero punteggio massimo per offerta singolo concorrente diviso migliore offerta mentre per parametri qualitativi si applicherà il seguente metodo: le valutazioni qualitative saranno formulate dalla Commissione di gara che assegnerà un coefficiente di rispondenza all'offerta esaminata a ciascuno degli elementi di valutazione secondo una scala da 0 a 100 in relazione al punteggio massimo previsto per ogni elemento. La scala prevista è la seguente

GIUDIZIO	ATTRIBUZIONE FATTORE PONDERALE	COEFFICIENTE
Eccellente	100,00%	1,0
Ottimo	90,00%	0,9
Buono	80,00%	0,8
Discreto	70,00%	0,7
Sufficiente	60,00%	0,6
Mediocre	50,00%	0,5
Insufficiente	40,00%	0,4
Gravemente insufficiente	30,00%	0,3
Negativo	20,00%	0,2
Incongruo	10,00%	0,1
Non valutabile/inadeguato	0,00%	0,0

L'offerta dovrà contenere una "proposta progettuale" delle iniziative imprenditoriali che si intendono perseguire nel rispetto delle finalità di cui all'art. 1, le attività da sviluppare all'interno dell'immobile dovranno:

- promuovere politiche volte al rinnovo generazionale anche attraverso la ricerca e la selezione di imprenditori, disposti a compartecipare al piano di sviluppo e di investimento;
- adottare politiche innovative e formule commerciali "al passo" con una nuova strategia di sviluppo mercatale, introducendo elevati standard qualitativi e tipologici di offerta dei prodotti, incrementando le attività offerte e prevedendo l'attività di somministrazione;
- promuovere tematiche collegate alla cultura del cibo, della salute e del mare;
- individuare all'interno della struttura uno spazio di coworking con l'obiettivo di ospitare, accelerare e incubare start up operanti nei settori del seafood products, food tech e dell'innovazione in ambito turistico.

Ai fini della valutazione delle proposte progettuali, si prenderanno in considerazione gli elementi sotto riportati, a ciascuno dei quali è associato un punteggio massimo sulla base dell'importanza attribuita agli stessi elementi

A) PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E DEI SERVIZI ANNESSI con i seguenti sub-criteri:													
Sub - criterio A1	<p>Qualità estetica e funzionale</p> <p>Con riferimento al presente sub criterio di valutazione, la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base ai seguenti criteri motivazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> •pregio tecnico ed estetico della proposta progettuale •caratteristiche funzionali anche in relazione all'accessibilità e fruibilità; •utilizzo di materiali e tecnologie ad alta efficienza energetica; •nel caso di proposte relative a interventi edilizi interni e/o esterni, individuazione di tipologie di materiali qualificati dal punto di vista della sostenibilità ambientale; •efficacia della distribuzione funzionale degli spazi a disposizione 	max pt 10	25										
Sub - criterio A2	<p>Tempi e modalità di realizzazione (criteri temporali)</p> <p>Con riferimento al presente sub criterio di valutazione, la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base al seguente criterio motivazionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • concretezza della fattibilità relativamente alle tempistiche di esecuzione dei lavori di riqualificazione, da rilevarsi dal cronoprogramma dei lavori da allegare <table> <tr> <td>• fino a 30 gg</td> <td>p. 10</td> </tr> <tr> <td>• da 31 a 60 gg</td> <td>p. 8</td> </tr> <tr> <td>• da 61 a 120 gg</td> <td>p. 6</td> </tr> <tr> <td>• da 121 a 150 gg</td> <td>p. 4</td> </tr> <tr> <td>• oltre 150gg</td> <td>p. 2</td> </tr> </table>	• fino a 30 gg	p. 10	• da 31 a 60 gg	p. 8	• da 61 a 120 gg	p. 6	• da 121 a 150 gg	p. 4	• oltre 150gg	p. 2	max pt 10	
• fino a 30 gg	p. 10												
• da 31 a 60 gg	p. 8												
• da 61 a 120 gg	p. 6												
• da 121 a 150 gg	p. 4												
• oltre 150gg	p. 2												

Sub- criterio A3	<p>Valenza turistica ed orientamento alla socialità</p> <p>Con riferimento al presente sub criterio di valutazione, la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base al seguente criterio motivazionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> •sarà valutata la capacità di costruire occasioni di socialità, di godimento dello spazio pubblico, l'originalità di eventuali servizi integrativi al cittadino e ai turisti; 	max pt 5	
B) ASPETTI GESTIONALI E CARATTERISTICHE DEI SERVIZI OFFERTI con i seguenti sub-criteri:			
Sub- criterio B1	<p>Aspetti merceologici dei servizi offerti</p> <p>Con riferimento al presente sub criterio di valutazione, la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base ai seguenti criteri motivazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> •sviluppo di nuovi prodotti e sulla diversificazione dell'indotto, garantendo al consumatore un'ampia possibilità di scelta, anche attraverso l'organizzazione di degustazioni per la promozione di tali prodotti. •Innovazione tecnologica E-fish: asta seguita a distanza per visionare il pesce, fare propria offerta, acquistare online, ecc. . . •Servizi in banchina, brand territoriale, promozione dell'arte culinaria a km zero, dove oltre a creare piatti, recuperati dalla tradizione innovata, guarda al futuro, studia, riscopre e valorizza la materia prima, creando valore per i territori e pescatori. •Favorire la formazione professionale e l'orientamento al lavoro 	max pt 10	25
Sub- criterio B2	<p>Piano gestionale</p> <p>Con riferimento al presente sub criterio di valutazione, la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base ai seguenti criteri motivazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • progetto di gestione complessiva dell'immobile e delle attività in esse svolte, esplicitando le forme di "coabitazione" e interconnessione tra le varie forme di servizi e funzioni, esistenti e in progetto, con la valutazione del previsto impatto positivo sull'utenza. • articolazione del piano gestionale ed unitarietà nella conduzione e regia del sistema gestionale (con particolare riferimento alla direzione amministrativa, all'attività di merchandising, promozione e comunicazione-informazione) • definizione di un piano di merchandising integrato e funzionale. 	max pt 10	
Sub- criterio B3	<p>Piano di comunicazione e organizzazione eventi ed iniziative</p> <p>Con riferimento al presente sub criterio di valutazione, la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base ai seguenti criteri motivazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • efficacia del piano di comunicazione alla cittadinanza avente ad oggetto il percorso di riqualificazione del mercato ittico, con particolare attenzione per lamultimedialità e interattività. • promozione di eventi ed iniziative funzionali ad una successiva e costante interazione/integrazione con il contesto circostante e ai flussi turistici. 	max pt 5	

C) CONVENZIONE con i seguenti sub-criteri:			
Sub- criterio C1	<p>Garanzie offerte in merito alla realizzazione e gestione dell'intervento</p> <p>Con riferimento al presente sub criterio, la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base al seguente criterio motivazionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • adeguatezza ed efficacia degli strumenti di garanzia. Verranno valutati sia gli elementi aggiuntivi offerti relativamente alle garanzie obbligatorie richieste in sede di gara e dalla normativa vigente, sia l'offerta di strumenti di garanzia ulteriori (es: offerta di garanzia di corretta e buona esecuzione delle opere a tutela degli interventi di ripristino da vizi esecutivi non coperti da altre forme di garanzie; offerta di apposita garanzia finanziaria, consistente alternativamente nella sottoscrizione di una polizza assicurativa e o nell'ottenimento di una garanzia bancaria, avente come unico oggetto la responsabilità ambientale ecc ecc). • efficacia ed efficienza delle strutture organizzative e risorse economiche tecnicamente idonee a garantire una continua manutenzione e il rinnovamento • possesso di certificazioni di qualità ISO 9001 • altre certificazioni connesse alle attività da realizzare 	max pt 5	20
Sub- criterio C2	<p>Valorizzazione del pescato</p> <p>Con riferimento al presente sub criterio, la Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base al seguente criterio motivazionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • valorizzazione del pescato, creazione di un brand del pescato con il quale si garantisce la qualità del prodotto ittico intesa come freschezza, genuinità, luogo di provenienza, caratteristiche organolettiche, ecc... 	max pt 5	
Sub- criterio C3	<p>Livello di dettaglio, completezza e congruità dei dati del piano economico finanziario della gestione</p> <p>Con riferimento al presente sub criterio la commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base al seguente criterio motivazionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • congruità del Piano Economico Finanziario rispetto all'intervento proposto e alla gestione ipotizzata; • capacità di assicurare la sostenibilità economica della gestione 	max pt 10	
TOTALE PUNTI		70	

La Commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione attribuendo a ciascuna offerta validamente presentata un massimo di 70 punti. La valutazione delle offerte è determinata dalla somma dei punteggi attribuiti ai singoli elementi di valutazione sulla base dei coefficienti di giudizio espressi dalla commissione giudicatrice moltiplicati per i rispettivi fattori ponderali sopra specificati. In particolare, l'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che consegue il punteggio più elevato, ottenuto seguendo la procedura nel proseguo descritta.

Ad ogni offerta tecnica, per ciascuno dei subcriteri qualitativi sopraindicati, verrà attribuito discrezionalmente da parte di ciascun Commissario un giudizio a cui corrisponde un coefficiente variabile tra zero ed uno assegnato come sopra indicato.

Verrà poi calcolata, per ciascun sub criterio qualitativo (**n. 9 sub criteri qualitativi**), la media dei coefficienti attribuiti da ciascun Commissario.

Successivamente verrà attribuito il valore 1 al concorrente che ha conseguito nello specifico subcriterio qualitativo il coefficiente medio più elevato, riparametrando di conseguenza tutti gli altri coefficienti.

I coefficienti così definiti saranno moltiplicati per il corrispondente punteggio massimo stabilito per ciascun subcriterio qualitativo. (metodo aggregativo compensatore – linee guida anac n. 2 pag. 17).

Nella determinazione dell'attribuzione e del calcolo dei punteggi, si terrà conto esclusivamente delle prime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.

Qualora nella valutazione delle offerte non venga raggiunta una soglia minima di accettabilità tecnica, fissata

nell'attribuzione di un punteggio dell'offerta Tecnico-Gestionale non inferiore a **punti 45**, non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

L'aggiudicazione del servizio verrà effettuata nei confronti dell'impresa la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato secondo la formula A + B .

ART. 10 MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE AL BANDO PUBBLICO OFFERTA E DOCUMENTAZIONE

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà far pervenire, **a pena di esclusione**, a mezzo posta, mediante lettera raccomandata con A/R (o raccomandata A/R espresso o posta celere), a mano e/o mediante corriere, entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **28.09.2021** al seguente indirizzo:

COMUNE di REGGIO CALABRIA

Settore Vice Segreteria Appalti Partecipate, Servizio Appalti e Contratti, via Michele Barillaro, Ce.Dir., Torre IV, piano 2°, 89217 - Reggio Calabria.

un plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, che dovrà riportare la seguente dicitura:

“Offerta per Affidamento in Gestione del Mercato Ittico sito nella banchina del porto di Reggio Calabria, attraverso una proposta di riqualificazione dell’immobile e dei servizi annessi.” oltre alla denominazione, indirizzo, PEC del concorrente per le relative comunicazioni.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

Detto plico dovrà contenere **a pena di esclusione** n. 3 buste sigillate controfirmate sui lembi di chiusura, **che dovranno riportare** all'esterno i dati del mittente **e le seguenti diciture:**

Busta A - Documentazione Amministrativa

Busta B - Offerta Tecnica

Busta C - Offerta economica

I contenuti delle buste “A”, “B”, “C” sono di seguito specificati.

Busta A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: deve contenere, **a pena di esclusione:**

a) l'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva unica (Allegato n. 4), redatta in lingua italiana e in carta semplice, in modo conforme allo schema allegato al presente bando sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa a pena di esclusione e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore, a pena di esclusione; (dichiarazione da presentare da ciascuno dei soggetti facenti parte del raggruppamento).

Ed inoltre (nel caso di imprese consorziate)

a1) Dichiarazione sostitutiva unica per le imprese consorziate per le quali il Consorzio ha dichiarato di partecipare alla gara, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa a pena di esclusione e corredata dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore (Allegato n. 5);

b) Garanzia provvisoria, in originale

Per le modalità di affidamento di cui al presente bando, stante la tipologia (contratto di gestione) e la specificità della procedura, il concorrente fornirà a garanzia della serietà dell'offerta, al Comune di Reggio Calabria una garanzia provvisoria ai sensi dell'articolo 93 del decreto legislativo n. 50 del 2016, pari ad € 3.456,00, (tremilaquattrocentocinquantesi/00), dimezzato per come previsto dall'art. 1, comma 4, della legge n. 120 del 2020

La cauzione può essere costituita, anche da versamento mediante bonifico bancario presso il Tesoriere Comunale Intesa San Paolo utilizzando le seguenti coordinate IBAN: IT97F0306916330100000046002 – conto intestato al

Comune di Reggio Calabria - indicando come causale “garanzia provvisoria partecipazione al bando per l'affidamento in gestione del Mercato Ittico Comune di Reggio Calabria”

La fideiussione, a scelta del concorrente, potrà essere bancaria o assicurativa o rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/93, che svolge 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 all'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 debitamente compilata e sottoscritta dall'Istituto garante dovrà contenere le seguenti disposizioni:

- deve avere una scadenza non anteriore a 360 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e deve essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta dell'Amministrazione nel corso del percorso amministrativo che si concluderà con la sottoscrizione del contratto di gestione;
- deve essere corredata dall'impegno di un garante (anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria) a rilasciare all'impresa partecipante, in caso di aggiudicazione, la garanzia definitiva di cui all'articolo 12 del contratto di gestione;
- deve contenere la clausola di espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del c.c.

Anche la cauzione provvisoria costituita mediante bonifico bancario deve essere corredata dalla dichiarazione di impegno di un fideiussore bancario o assicurativo a rilasciare la garanzia definitiva ai sensi di legge al concorrente se aggiudicatario.

Per i raggruppamenti temporanei, già costituiti, la garanzia, deve essere unica, emessa a nome dell'impresa mandataria (capogruppo), dovrà recare l'indicazione di tutte le imprese costituenti il raggruppamento e dovrà recare la dicitura “la garanzia è prestata su mandato irrevocabile dalla mandataria, in nome e per conto di tutti i concorrenti, con responsabilità solidale”.

Per i raggruppamenti temporanei non ancora costituiti la garanzia deve essere unica intestata a tutti i concorrenti.

La cauzione dell'aggiudicatario verrà trattenuta fino alla stipulazione della gestione, mentre agli altri concorrenti sarà restituita/svicolata a seguito dell'approvazione dei contenuti dell'offerta tecnica del gestore risultato aggiudicatario in via provvisoria.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario la cauzione verrà incamerata a titolo di penale.

c) in caso di intervento di procuratore, fatta salva l'ipotesi in cui i relativi poteri non risultino riportati nell'istanza stessa di ammissione alla gara, nella parte riguardante l'iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A., deve essere allegata una procura notarile, in originale oppure in copia autenticata da Notaio.

d) in caso di Raggruppamento Temporaneo di concorrenti, già costituito, deve essere allegato l'atto notarile di mandato collettivo speciale con rappresentanza, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio, che deve contenere espressamente le indicazioni sulla costituzione del raggruppamento di cui all'articolo 48 del D.Lgs. n. 50/2016.

e) Sopralluogo

Il concorrente deve effettuare a pena di esclusione la visita obbligatoria presso l'immobile oggetto di gestione, come risulterà dal relativo verbale rilasciato dal personale incaricato dal Settore Sviluppo Economico del Comune di Reggio Calabria, da allegare in originale nella Busta A).

In caso di delega speciale alla effettuazione del sopralluogo la stessa dovrà essere resa nella forma notarile, e sarà consentito partecipare al sopralluogo ed alla presa visione in nome e per conto di un solo concorrente.

Busta B) OFFERTA TECNICA: deve contenere **a pena di esclusione:**

Una relazione - progetto redatta in lingua italiana, sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante articolata in sezioni specifiche corrispondenti ai subcriteri di valutazione precitati, che dovrà essere redatta rispettando il limite complessivo massimo di n. 20 pagine formato A4 carattere Arial 11, interlinea 1,5 (Allegato 6).

Si precisa che ai fini del rispetto della *par condicio* fra tutti i concorrenti, qualora un concorrente presenti un numero di cartelle superiore a quelle massime richieste, la commissione giudicatrice, ai fini delle valutazioni, prenderà in considerazione solo ed esclusivamente le cartelle dalla prima fino a quella corrispondente al numero massimo consentito, come sopra determinato, seguendo la numerazione progressiva che i concorrenti sono

tenuti e riportare in ogni singola cartella. Pertanto le cartelle ulteriori a quelle massime ammesse saranno stralciate ed i relativi contenuti non saranno in alcun modo presi in considerazione.

A supporto di quanto espresso nella predetta relazione - progetto, dovrà essere presentato un Piano economico-finanziario della gestione, redatto in lingua italiana, sottoscritto dal concorrente/legale rappresentante.

Il piano economico - finanziario deve illustrare il rapporto entrate/spese nel periodo di durata dell'affidamento. All'interno del Piano, i canoni proposti dovranno risultare pari alla base d'asta, al fine di non anticipare i contenuti dell'offerta economica.

Il piano verrà valutato con riferimento ai seguenti elementi:

- congruità;
- capacità di assicurare la sostenibilità economica della gestione.

Il Piano economico-finanziario della gestione verrà valutato dalla commissione a supporto di quanto espresso nella predetta relazione - progetto.

A supporto di quanto espresso nella predetta relazione – progetto, occorre presentare come minimo la seguente documentazione sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante:

- una planimetria per ciascun livello degli spazi oggetto della gestione in scala non inferiore ad 1:100, con indicazione della tipologia delle attività/servizi previsti relativamente a ciascuno spazio dell'immobile;
- idonea documentazione tecnica costituita da almeno una planimetria in scala non inferiore ad 1:100 per ciascun livello degli allestimenti proposti con la definizione e descrizione degli interventi proposti, da realizzare a carico del Gestore;
- idonea documentazione tecnica costituita da almeno una relazione illustrativa in cui si descrivono tutti gli interventi proposti al fine di comprendere la definizione e la descrizione degli interventi di qualificazione dell'immobile da eseguire a carico del Gestore; con stima di massima dei costi degli interventi proposti.
- altri eventuali elaborati e documenti ritenuti necessari e pertinenti per l'illustrazione del progetto.

Tale documentazione verrà valutata dalla commissione a supporto di quanto espresso nella predetta relazione-progetto.

Busta C) OFFERTA ECONOMICA: deve contenere a pena di esclusione:

L'offerta economica redatta secondo lo schema allegato, in lingua italiana, in bollo, sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante indicherà il canone mensile offerto all'Amministrazione Comunale quale corrispettivo per la gestione oggetto di affidamento.

L'offerta deve contenere un'unica percentuale in rialzo sulla base d'asta, indicata sia in cifre che in lettere; in caso di discordanza tra gli importi indicati in lettere e quelli indicati in cifre, sarà ritenuto valido il prezzo più conveniente per l'Amministrazione.

L'offerta non dovrà presentare cancellature o abrasioni; eventuali correzioni saranno ritenute valide solo se espressamente confermate e sottoscritte dal concorrente/legale rappresentante.

N.B. Si procederà all'esclusione dalla gara nell'ipotesi in cui l'offerta economica e l'offerta tecnica non siano contenute ciascuna in un'apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

ART. 11 ESCLUSIONI DALLA GARA

Le offerte saranno escluse se, ad insindacabile seppur motivato giudizio della Commissione appositamente nominata, la realizzazione e gestione dell'attività imprenditoriale proposta:

- presenti problematiche di ordine pubblico;
- non sia consona al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente;
- non valorizzi le tipicità del territorio.

Costituiscono motivi di esclusione dalla gara senza possibilità di ricorrere al soccorso istruttorio:

- a) il mancato possesso per i concorrenti dei requisiti nella misura necessaria per la partecipazione;
- b) il fatto che il concorrente non comprovi il possesso dei requisiti autocertificati nell'ambito del procedimento di verifica.

Costituiscono irregolarità essenziali nella presentazione della documentazione di gara non sanabili:

- c) le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa;
- d) l'impossibilità di evincere dalla documentazione amministrativa presentata gli estremi identificativi univoci dei concorrenti;
- e) la presentazione dell'offerta tecnica non sottoscritta dai soggetti tenuti a farlo;
- f) l'integrale mancata presentazione dell'offerta tecnica fermo restando che l'offerta tecnica incompleta di alcuni suoi punti sarà valutata per il contenuto presente, sempre che rispetti i contenuti minimi richiesti dal presente bando;
- g) il fatto che l'offerta tecnica presenti correzioni non debitamente confermate e sottoscritte dal legale rappresentante del concorrente su aspetti tali che la rendano indefinita;
- h) la presentazione della documentazione di gara non in lingua italiana o non accompagnata da traduzione in lingua italiana;
- i) il mancato, inesatto o tardivo adempimento a quanto contenuto nell'eventuale invito rivolto dalla Commissione a completare, regolarizzare o presentare gli elementi e le dichiarazioni o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati;
- j) la mancata presentazione da parte di tutti i soggetti tenuti congiuntamente o disgiuntamente, della domanda di partecipazione alla gara salvo che l'operatore economico concorrente sia inequivocabilmente identificato dalla restante documentazione amministrativa di gara e fermo restando che l'eventuale integrazione della domanda di partecipazione alla gara non potrà apportare variazioni a quanto risulta dalla documentazione amministrativa già presentata.

Sono considerate inammissibili le offerte:

- presentate in ritardo rispetto ai termini indicati nel bando;
- in relazione alle quali la commissione giudicatrice ritenga sussistenti gli estremi per informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi;
- parziali o condizionate o espresse in modo indefinito o in riferimento ad altro appalto.

Si precisa che l'omissione della marca da bollo sull'istanza di ammissione alla gara non costituisce motivo di esclusione, ma irregolarità fiscale e che non costituisce motivo di esclusione l'omissione dell'indicazione dell'indirizzo di pec per le comunicazioni.

ART. 12 SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio. In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e dei documenti di gara, con esclusione di quelle afferenti all'offerta progettuale, sarà assegnato al concorrente all'indirizzo di posta elettronica che i concorrenti sono tenuti ad indicare nella domanda di partecipazione o che, in mancanza di indicazione, potrà essere dedotto dai documenti presentati, oppure dalla visura presso la CCIAA, un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente sarà escluso dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Si fa presente che le dichiarazioni prodotte in seguito alla richiesta dell'Amministrazione dovranno riferirsi a situazioni in essere alla data di scadenza per la presentazione delle offerte e che i documenti eventualmente prodotti in seguito alla richiesta dell'Amministrazione dovranno essere anch'essi di data antecedente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

ART. 13 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA

Nel giorno e nel luogo stabilito, la Commissione all'uopo nominata procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando pubblico.

In tale circostanza, in seduta pubblica, il Presidente procede ad effettuare quanto diseguito indicato:

- a) verifica della regolarità dei plichi di trasmissione pervenuti, accertandone l'integrità, la data e l'ora di presentazione, escludendo le offerte non integre o pervenute oltre il termine stabilito nel bando pubblico;
- b) apertura singolarmente, in ordine di arrivo al Protocollo comunale, dei plichi non esclusi, previa numerazione progressiva dei plichi medesimi e verifica della presenza, al loro interno, delle Buste "A", "B" e "C", della loro correttezza formale e del loro confezionamento, procedendo alla loro numerazione in modo univoco assieme al relativo plico;
- c) apertura della sola Busta "A" di ogni singolo concorrente e verifica della completezza e validità dei documenti amministrativi presentati ai fini dell'ammissione provvedendo ad effettuare le eventuali esclusioni o a disporre le necessarie integrazioni documentali;

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione procederà all'esame della documentazione contenuta nella "Busta B – OFFERTA TECNICA", ed assegnerà i punteggi in base ai subcriteri sopra riportati.

Poi in seduta pubblica, la cui data sarà comunicata a mezzo PEC alle ditte partecipanti alla gara, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti ai singoli concorrenti relativamente all'offerta tecnica e procederà all'apertura della "Busta C – OFFERTA ECONOMICA" e procederà all'attribuzione dei relativi punteggi; quindi verrà predisposta la graduatoria provvisoria di aggiudicazione.

E' fatto obbligo ai concorrenti di dotarsi di domicilio elettronico certificato (PEC) per tutte le comunicazioni successive alla prima seduta pubblica.

ART. 14 AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Si procederà all'aggiudicazione della gestione in via provvisoria anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Nel caso più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, l'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore di chi ha ottenuto il maggior punteggio nell'offerta tecnica.

L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o se ritenga non sussistano i presupposti di legge per stipulare il contratto di gestione.

L'Amministrazione appaltante si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro nonché di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

ART. 15 AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Il verbale di gara non costituisce contratto; **sarà predisposta apposita determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva, previa verifica della dichiarazione sostitutiva unica prodotta dal soggetto collocatosi al primo posto della graduatoria provvisoria.**

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica della dichiarazione sostitutiva unica e istanza di ammissione alla gara, sia riscontrato il mancato possesso dei requisiti ivi prescritti, si procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente medesimo.

In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la gestione al soggetto collocatosi successivamente nella graduatoria provvisoria, previo positivo riscontro del possesso dei medesimi requisiti.

E' espressamente stabilito che l'impegno dell'impresa decorre dal momento stesso dell'offerta, mentre per il Comune decorrerà dalla avvenuta sottoscrizione del contratto di gestione.

L'aggiudicatario definitivo dovrà:

- a) intervenire nel giorno e nel luogo stabilito dall'Amministrazione Comunale per la stipula del

provvedimento concessorio;

- b) produrre idonee polizze definitiva e assicurativa, a prima richiesta, con validità sino alla conclusione dell'affidamento in favore del Comune di Reggio Calabria, per come previsto all'art. 11 e 12 del contratto di gestione.

La mancata costituzione di tale garanzia nel termine sopra indicato determinerà la decadenza dell'aggiudicazione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione definitiva della presente procedura, qualora non venga manifestato l'impegno dell'Ente concessionario a prorogare, alla sua scadenza, il contratto di concessione a favore del Comune per il tempo necessario a garantire il contratto di gestione per tutta la sua durata.

ART. 16 DECADENZA DELLA GESTIONE

L'Amministrazione Comunale concedente si riserva la facoltà di pronunciare la decadenza dalla gestione qualora ravvisasse un uso del bene concesso incompatibile con la sua destinazione o un uso diverso dalle ragioni a base della gestione stessa o in caso di inosservanza degli obblighi che il gestore si assume mediante la sottoscrizione del disciplinare di gestione.

E' vietata qualsiasi variazione, anche parziale, della destinazione d'uso e delle modalità di svolgimento dell'attività contrattualmente prevista, la cui violazione di tale divieto, così come il mancato uso dell'immobile, comporterà la decadenza del provvedimento.

In particolare la decadenza è prevista per:

- cessazione dell'attività svolta dal gestore per qualsiasi causa o motivo;
- gravi o ripetute inottemperanze alle disposizioni pattuite nel presente avviso e nell'atto di gestione;
- sub gestione della gestione o dell'immobile comunale;
- grave danno all'immagine dell'Amministrazione Comunale, determinato dall'assegnatario, fatto salvo il diritto del Comune di Reggio Calabria al risarcimento dei danni subiti;
- destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello oggetto della gestione;
- mancata realizzazione progettuale, presentata in sede di bando;
- mancato rispetto delle disposizioni d'ordine pubblico, delle norme igienico-sanitarie vigenti in materia, delle norme regolamentari in materia di inquinamento acustico e per gravi motivi di ordine morale e di decoro;
- qualora siano adottati provvedimenti dai quali derivi il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione a carico del gestore;
- altri gravi inadempimenti da parte del gestore.

ART. 17 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali dei soggetti partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara. Titolare del trattamento è il P.ing. Sandro Guerrisi – Comune di Reggio Calabria Settore “*Sviluppo Economico e Sport*”.

S'informa che i dati personali comunicati dai soggetti partecipanti potranno essere trasmessi al personale interno all'Ente interessato dalla procedura di gara, ad altre Pubbliche Amministrazioni e ad altri soggetti interessati ai sensi della Legge 241/90, per le verifiche e gli adempimenti di legge, indispensabili per il perfezionamento della presente procedura di gara e per la stipulazione del relativo contratto.

S'informa che l'interessato potrà, in qualunque momento, chiedere di esercitare i diritti in materia di protezione dei dati personali, di cui al Decreto legislativo 10 agosto 2018, n. 101 che adegua il Codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196) alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

ART. 18 COMUNICAZIONI E SCAMBI DI INFORMAZIONI TRA STAZIONE APPALTANTE E OPERATORI ECONOMICI

La stazione appaltante individua, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs n. 50/2016, la posta elettronica certificata (PEC) quale mezzo di comunicazione.

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

ART. 19 NORME DI RINVIO E INFORMAZIONI FINALI

Per i ricorsi contro i provvedimenti adottati in relazione alla presente procedura la competenza è del Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria, a cui è possibile presentare ricorso entro 60 giorni dalla piena conoscenza del provvedimento.

Per quanto riguarda l'accesso agli atti relativi allo svolgimento della gara si rimanda a quanto previsto dalla legge 241/1990 e s.m.i.

Il Responsabile Unico del Procedimento è: Ing. Sandro Guerrisi, dipendente del Settore Sviluppo Economico e Sport.

Eventuali richieste di informazioni sulla procedura di gara potranno essere inviate all'indirizzo di posta elettronica: s.guerrisi@comune.reggio-calabria.it almeno entro 5 giorni prima della scadenza dei termini della presentazione delle offerte.

Il RUP potrà essere contattato telefonicamente, nei giorni di martedì e giovedì, al seguente recapito: 0965.3624115

Il bando di gara, i suoi allegati, sono pubblicati all'Albo Pretorio, sul sito internet dell'Ente: [www. reggiocal.it](http://www.reggiocal.it)

Si allegano:

1. Capitolato (Allegato n. 2);
2. Planimetria ubicazione immobile (Allegato n. 2.1)
3. Pianta dell'immobile oggetto di gestione (Allegato n. 2.2);
4. Schema istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva unica (Allegato n. 3);
5. Schema dichiarazione sostitutiva unica per le imprese consorziate (Allegato n. 4);
6. Schema offerta economica (Allegato n. 5).
7. Schema offerta tecnica (Allegato n. 6).
8. Patto d'integrità (Allegato 7).

Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Sandro Guerrisi

Il Dirigente

Dott.ssa Loredana Pace