



**Città di Reggio Calabria**

**SETTORE SVILUPPO ECONOMICO  
CULTURA TURISMO**



Indirizzo Via Vicenza n° 2  
Reggio Calabria



0965 3624122



PEC: protocollo@pec.reggiocal.it

## **BANDO - DISCIPLINARE DI GARA**

### **AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL MERCATO COPERTO DI VIA FILIPPINI, CON PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E DEI SERVIZI ANNESSI.**

Il Dirigente del Settore Sviluppo Economico del Comune di Reggio Calabria, in esecuzione delle Deliberazione della Giunta Comunale n° 211 del 28.12.2020, con propria Determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

#### **INDICE**

una procedura ad evidenza pubblica con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'**Affidamento in concessione del Mercato Coperto di Via Filippini, con proposta di riqualificazione dell'immobile e dei servizi annessi.**

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta e con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa attraverso una proposta di riqualificazione dell'immobile e dei servizi annessi, individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli artt. 71 e 108 del D.lgs. 36/2023 – Codice dei contratti pubblici (in seguito: Codice).

L'oggetto del presente affidamento in concessione è, pertanto, la riqualificazione dell'immobile e l'utilizzo del medesimo nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste:

- dal Capitolato di gestione (**Allegato 1**);
- dalle presenti Norme di Gara nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati;
- dal Regolamento sui Beni immobili del Comune di Reggio Calabria approvato con Delibera del C.C. n. 50 del 29.06.2018.
- dalle proposte progettuali offerte in sede di gara.

Alla presente Concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. 36/2023 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 comunale denominato "*Mercato Coperto*" sito in via Filippini di Reggio Calabria, affidandolo in concessione 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, comunque attinente alla tipologia e destinazione di detto immobile, nella parte restante parte della struttura;
2. riorganizzazione degli spazi mercatali, oggi cessati dall'attività, e relative aree comuni;
3. proposta di destinazione ed uso della parte oggi inutilizzata, con la possibilità di effettiva integrazione con l'attività esistente, anche attraverso uno "scambio" di merci e servizi, nonché attività di formazione professionale;
4. visione globale e armonica dell'insieme, in considerazione dei punti precedenti;
5. 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;
6. utilizzo di materiali e tecnologie ad alta efficienza energetica;

7. progetto di gestione complessiva dell'immobile e delle attività in esse svolte, esplicando 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;
8. le attività da sviluppare all'interno dell'immobile dovranno:
  - a. promuovere 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. 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 (DOP, IGT, DOC, DECO), incrementando le attività offerte e prevedendo l'attività di somministrazione;
  - c. promuovere tematiche collegate alla cultura del cibo, della salute e dell'ambiente;
  - d. individuare all'interno della struttura uno spazio di coworking con l'obiettivo di ospitare, accelerare e incubare start up operanti nei settori dell'agri food, food tech e dell'innovazione in ambito turistico.

L'obiettivo è, altresì:

- favorire la valorizzazione delle attività produttive tradizionali, fulcro del sistema socio- economico del territorio, partendo da un processo di conoscenza e diffusione della cultura dei prodotti e delle tradizioni locali;
- far perseguire la valorizzazione turistica ed ambientale del quartiere, per garantire una migliore fruibilità dello stesso da parte dei residenti e 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;
- promuovere la cultura della sana alimentazione e del buon cibo, con l'intento di favorire l'avviamento alle professioni artigianali.

## **Art. 2. Descrizione del bene e interventi**

Oggetto della concessione è l'immobile di proprietà del Comune di Reggio Calabria, delimitato da via Filippini, via Fata Morgana, via Osanna e via Aschenez, individuato catastalmente sul Foglio di mappa n. 126°, particella 908, con ingresso da Via Filippini. (**Allegato 2**).

L'intero stabile si compone di n. 4 piani, di cui il piano terra, primo e secondo, con accesso da via Filippini, saranno oggetto della concessione, rimanendo escluso invece il solo piano seminterrato con ingresso da via Aschenez.

Il piano terra, da via Filippini, di cui all'**Allegato 3-PT**, rappresenta la parte più estesa dell'edificio, attualmente destinato come area mercatale coperta, la distribuzione interna è a forma circolare in modo da circoscrivere i box, tagliati diametralmente da ampi corridoi, per consentire alla luce di penetrare all'interno dalle pareti esterna in vetrocemento.

Nella parte centrale sono realizzati n. 12 box di diverse dimensioni (n. 4 da circa 15mq, n. 4 da 20 mq e n. 4 da 25 mq), i servizi igienici, un locale tecnico e altri locali per servizi annessi multiuso.

La distribuzione interna dei locali è realizzata con l'impiego di pannelli in struttura cartongesso antiumido e antistrappo.

Il primo piano (**Allegato 3-P1**), con ingresso da via Filippini, si raggiunge tramite scala e ascensore, attualmente ospita una sala conferenze ed una zona adibita a museo, con annessa aula didattica munita di segreteria, archivio e deposito.

La porzione del fabbricato, sito al piano secondo da via Filippini (**Allegato 3-P2**), è destinato nella previsione progettuale a sala multimediale con punto ristoro e terrazzo scoperto.

Stato di manutenzione: Immobile interamente ristrutturato e in buono stato di conservazione, è dotato di tutti gli impianti necessari al suo attuale utilizzo: elettrico, antincendio, di climatizzazione e idrico (la cui efficienza è da valutare).

Gli interventi di riqualificazione come proposti dal concessionario, saranno totale carico di quest'ultimo e dovranno essere coerenti con gli obiettivi del Comune di Reggio Calabria concedente, come indicati all'art.1; saranno a carico del concessionario 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 concessione dell'immobile avrà durata di **9 (nove) anni**, decorrenti dalla sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile, rinnovabile per lo stesso periodo se non viene comunicata preventiva disdetta da una delle parti almeno 18 mesi prima della scadenza.

Alla scadenza del contratto, il Comune concedente si riserva la facoltà di una proroga, 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 l'Ente concedente.

La durata del provvedimento concessorio è comprensiva del periodo di tempo necessario per l'esecuzione dei lavori (di qualunque natura) necessari alla riqualificazione dell'immobile e all'avvio delle attività.

#### **ART. 4. CANONE DI CONCESSIONE A BASE DI GARA**

Il concessionario dovrà corrispondere un canone di concessione mensile per l'utilizzo dell'intero immobile, da determinarsi in applicazione della percentuale in rialzo sul seguente importo a base d'asta di **9.000,00 euro/mensile**, oltre IVA (se ed in quanto dovuta a norma di legge), al quale andrà aggiunto l'adeguamento ISTAT a decorrere dalla seconda annualità contrattuale, in base agli indici di aumento, verificatisi nell'anno precedente e così per ogni biennio successivo (l'indice Istat negativo verrà considerato zero).

La durata della concessione decorrerà dal verbale di consegna dell'immobile, mentre il conteggio per la corresponsione del canone di Concessione avrà luogo 12 mesi successivi dalla data della consegna dell'immobile, per garantire al concessionario il tempo necessario per l'avvio dell'attività e dei lavori di riqualificazione.

Il concessionario è altresì tenuto all'acquisizione dell'agibilità necessaria per l'avvio delle attività, 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. 65 del D.Lgs n. 36/2023 ed i raggruppamenti temporanei di concorrenti e di consorzi ordinari non ancora costituiti ai sensi dell'art. 68 del D.Lgs n. 36/2023, in possesso dei requisiti soggettivi prescritti nel bando di gara.

I concorrenti partecipanti in 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, deve essere allegata una dichiarazione di impegno, congiunta e sottoscritta tra le parti, a costituire il RTI in caso di aggiudicazione, con l'espressa indicazione a conferire 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 deve essere sottoscritta da tutti i soggetti del costituendo raggruppamento, a pena di esclusione.

#### **Divieti**

E' sempre vietata l'associazione in partecipazione, a pena di annullamento dell'aggiudicazione o di nullità del contratto, ai sensi dell'art. 68 comma 16 del D.Lgs n. 36/2023.

Ai sensi dell'articolo 68, comma 15 del D.Lgs n. 36/2023, 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 dal medesimo articolo.

E' fatto divieto ai concorrenti, ai sensi dell'art. 68 comma 14 del D.Lgs n. 36/2023 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. 36/2023 relativa ai consorzi compatibile con l'oggetto della presente procedura di gara.

#### **ART. 6. REQUISITI RICHIESTI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA**

Possono partecipare alla gara gli operatori economici per i quali non sussistono cause di esclusione di cui all'art. 94 e ss

del Codice dei contratti.

Per la partecipazione alla presente procedura sono richiesti i seguenti requisiti ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., pena esclusione dalla procedura di gara:

1. essere in possesso dell'iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura per lo svolgimento dell'attività oggetto del presente bando, in linea con gli obiettivi di cui all'art. 1; 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; all'operatore di altro Stato non domiciliato in Italia, è richiesta la prova dell'iscrizione, secondo le modalità vigenti nello Stato di residenza/domicilio, in uno dei registri professionali o commerciali vigenti nello Stato nel quale è stabilito, mediante apposita certificazione ovvero mediante dichiarazione giurata o attestazione, sotto la propria responsabilità, che il certificato prodotto è stato rilasciato da uno dei registri professionali o commerciali istituiti nel Paese in cui è stabilito;
2. aver realizzato un fatturato globale complessivo negli esercizi finanziari compresi nel quinquennio 2018/2022 non inferiore ad €. 3.000.000,00, IVA esclusa, da intendersi quale cifra complessiva nel periodo; la comprova del requisito è fornita, per le società di capitali mediante i bilanci approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa; per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone mediante il Modello Unico o la Dichiarazione IVA; ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per gli operatori economici che abbiano iniziato l'attività da meno di cinque anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività secondo la seguente formula: (fatturato richiesto /5) x anni di attività; ; in ogni caso, l'operatore economico che per fondati motivi non è in grado di presentare il fatturato richiesto può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante un qualsiasi altro documento considerato idoneo dall'Amministrazione;
3. essere in possesso di una (o più) idonea referenza bancaria, rilasciata, successivamente alla pubblicazione del presente bando di gara, da un primario Istituto bancario, contenente la dichiarazione del medesimo Istituto attestante che l'operatore economico è solido e ha sempre fatto fronte ai propri impegni con regolarità e puntualità, che è in possesso di capacità economica e finanziaria idonea a garantire l'assolvimento dei propri obblighi contrattuali in relazione alla concessione oggetto della presente procedura, nonché l'assenza di situazioni passive con lo stesso o con altri soggetti; tuttavia, se il concorrente non è in grado, per fondati motivi da indicare espressamente in sede di presentazione dell'offerta, di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante qualsiasi altro documento considerato idoneo dall'Amministrazione (ad es. promesse di finanziamento da parte di istituti di credito o primarie società finanziarie riferite al soggetto concorrente, nel caso di ricorso a capitali di credito, ovvero risorse personali dei soci).

Nell'eventualità in cui partecipino alla presente procedura consorzi o raggruppamenti temporanei di imprese, si applica la disciplina prevista per tali soggetti dagli artt. 67 e 68 dal D.Lgs. n. 36/2023, in quanto compatibile.

I requisiti di partecipazione devono essere posseduti nei termini di seguito indicati.

Il requisito relativo all'iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura di cui al punto 1) deve essere posseduto dalla mandataria capogruppo.

Il requisito relativo al fatturato globale di cui al punto 2) deve essere soddisfatto dal raggruppamento temporaneo nel complesso.

Il requisito relativo alla/e referenza/e bancaria/e di cui al punto 3) deve essere soddisfatto da ciascuno dei soggetti raggruppati/raggruppandi, consorziati/consorziandi.

I soggetti di cui all'art. 65 comma 2, lett. b) e c) del D.Lgs. n. 36/2023 (consorzi di cooperative e consorzi stabili) devono possedere i requisiti di partecipazione nei termini di seguito indicati:

- a. il requisito relativo all'iscrizione nel registro tenuto dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura di cui al punto 1) deve essere posseduto dal consorzio.
- b. Il requisito relativo al fatturato globale di cui al punto 2) deve essere posseduto:
  - per i consorzi di cui all'art. 65, comma 2 lett. b) del D.Lgs. n. 36/2023, direttamente dal consorzio medesimo;
  - per i consorzi di cui all'art. 65, comma 2, lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023, dal consorzio, che può spendere, oltre ai propri requisiti, anche quelli dei consorziati, i quali vengono computati cumulativamente in capo al consorzio.
- c. il requisito relativo alla/e referenza/e bancaria/e di cui al punto 3) deve essere soddisfatto dal consorzio e dai singoli consorziati.

I soggetti richiedenti dovranno dichiarare:

- a) di aver preso visione di tutte le condizioni previste nelle presenti norme di gara 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 all'aggiudicazione (anche facente parte di un raggruppamento) che ricada nella presente situazione dovrà regolarizzare la propria posizione allegando nella "Busta A – Documentazione Amministrativa", copia dell'atto di regolarizzazione anche mediante piano di rateizzazione autorizzato;
- c) di non avere contenziosi giudiziari di qualsiasi natura pendenti con il Comune di Reggio per inosservanza di regolamenti, contratti o altri provvedimenti, definiti almeno in primo grado a favore dell'Ente o di impegnarsi a definirli bonariamente prima della stipula del contratto;
- 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;
- 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) l'inesistenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alla procedura di gestione, elencate negli artt. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023, 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:
  - f.1) 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;
  - f.2) 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;
  - f.3) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
  - f.4) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
  - f.5) 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;
  - f.6) 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.7) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
  - f.8) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- g) che non abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001 n. 165;
- h) di aver effettuato sopralluogo all'interno dell'immobile e di aver preso esatta cognizione dello stato dei locali oggetto della concessione e di ritenerli idonei ai propri scopi nel rispetto degli obbiettivi dell'Amministrazione comunale;
- i) di accettare espressamente le clausole contenute nello schema di contratto di concessione allegato al presente bando e nell'annesso patto di integrità, sotto pena di esclusione dalla gara.

## ART. 7. 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 punti**.

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

### A) Offerta Economica: punteggio massimo 30 (trenta).

La valutazione avverrà per come appresso indicato:

**A) Offerta Economica di rialzo del canone mensile di concessione: max 30 punti.** L'offerta economica deve consistere nell'indicazione di un **importo superiore** all'importo posto a base di gara stabilito in **€ 9.000,00 (novemila/00) mensili** (oltre IVA), corrispondente a un canone annuo base pari ad € 108.000,00 (centoottomila/00).

A) OFFERTA ECONOMICA			
Con i seguenti sub-criteri:			
Sub-criterio <b>A</b>	Offerta Economica - Rialzo del Canone Mensile L'offerta economica deve consistere nell'indicazione di un importo superiore all'importo posto a base di gara stabilito in <b>€ 9.000,00 mensili</b> (oltre IVA). L'offerta economica di importo più alto riceve il punteggio massimo, definito in 30 punti. Ad ogni altra offerta economica sarà assegnato un punteggio, calcolato proporzionalmente, secondo la seguente formula: Punteggio A da assegnare concorrente X = $(30 * \text{offerta economica X}) / \text{offerta economica più alta}$	max pt 30	30

L'offerta economica proposta in sede di gara (importo al netto dell'IVA) costituisce il corrispettivo per la **“CONCESSIONE DEL MERCATO COPERTO DI VIA FILIPPINI, CON PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E DEI SERVIZI ANNESSI”** che verrà aggiornato, dal secondo anno di concessione, in base agli indici di aumento I.S.T.A.T. verificatisi nell'anno precedente e così per ogni anno successivo (l'indice Istat negativo verrà considerato zero), con riferimento al secondo mese precedente quello di decorrenza.

### 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:

SCALA DI VALUTAZIONE	% PUNTEGGI
non valutabile/inadeguato	00,00%
parzialmente adeguato	30,00%
adeguato	50,00%
sufficiente	60,00%
discreto	70,00%
buono	80,00%
ottimo	100,00%

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 partecipare 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 (DOP, IGT, DOC, DECO), incrementando le attività offerte e prevedendo l’attività di somministrazione;
- promuovere tematiche collegate alla cultura del cibo, della salute e dell’ambiente;
- individuare all’interno della struttura uno spazio di coworking con l’obiettivo di ospitare, accelerare e incubare start up operanti nei settori dell’agri food, 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:

<b>A) PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE DELL’IMMOBILE E DEI SERVIZI ANNESSI</b>			
<b>con i seguenti sub-criteri:</b>			
Sub-criterio <b>A1</b>	<p style="text-align: center;">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"> <li>•pregio tecnico ed estetico della proposta progettuale</li> <li>•caratteristiche funzionali anche in relazione all’accessibilità e fruibilità’;</li> <li>•utilizzo di materiali e tecnologie ad alta efficienza energetica;</li> <li>•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;</li> <li>•efficacia della distribuzione funzionale degli spazi a disposizione</li> </ul>	max pt 10	<b>25</b>
Sub-criterio <b>A2</b>	<p style="text-align: center;">TEMPIE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE</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"> <li>• concretezza della fattibilità relativamente alle tempistiche di esecuzione dei lavori di riqualificazione o per la messa in esercizio della struttura, da rilevarsi dal <b><u>cronoprogramma dei lavori da allegare</u></b></li> <li>• fino a 60 gg p. 10</li> <li>• da 61 a 90 gg p. 8</li> <li>• da 91 a 120 gg p. 6</li> <li>• da 121 a 150 gg p. 4</li> <li>• da 151 a 180 gg p. 2</li> <li>• oltre 180 gg p. 0</li> </ul>	max pt 10	
Sub-criterio <b>A3</b>	<p style="text-align: center;">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"> <li>•sarà valutata la capacità di costruire occasioni di socialità, di godimento dello spazio pubblico, l’originalità di eventuali servizi integrativi</li> </ul>	max pt 5	
<b>B) ASPETTI GESTIONALI E CARATTERISTICHE DEI SERVIZI OFFERTI</b>			
<b>con i seguenti sub-criteri:</b>			
Sub- criterio <b>B1</b>	<p style="text-align: center;">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"> <li>•molteplicità delle merceologie presenti, offerta di prodotti biologici, prodotti tipici locali, garantendo al consumatore un’ampia possibilità di scelta, anche attraverso l’organizzazione di degustazioni per la promozione di tali prodotti.</li> <li>•completezza e valorizzazione dell’offerta nell’ottica dell’artigianato di qualità, e prospettive future di moderne “botteghe” che recuperano il</li> </ul>	max pt 10	<b>30</b>

	<p>passato senza rinunciare all'high tech.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Promozione dell'arte culinaria dove oltre a creare piatti, recuperati dalla tradizione innovata, guarda al futuro, studia, riscopre e valorizza la materia prima, creando valore anche per i territori, gli agricoltori ed i produttori.</li> <li>•Favorire la formazione professionale e l'orientamento al lavoro</li> </ul>			
Sub-criterio <b>B2</b>	<p style="text-align: center;">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"> <li>• progetto di gestione complessiva dell'immobile e delle attività in esse svolte, esplicando 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.</li> <li>• 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)</li> <li>• definizione di un piano di merchandising integrato e funzionale.</li> </ul>	max pt 15		
Sub-criterio <b>B3</b>	<p style="text-align: center;">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"> <li>• efficacia del piano di comunicazione alla cittadinanza avente ad oggetto il percorso di riqualificazione del Mercato Coperto, con particolare attenzione per lamultimedialità e interattività.</li> <li>• promozione di eventi ed iniziative funzionali ad una successiva e costante interazione/integrazione con il contesto circostante.</li> </ul>	max pt 5		
<b>C) CONVENZIONE</b>				
con i seguenti <b>sub-criteri:</b>				
Sub-criterio <b>C1</b>	<p style="text-align: center;">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"> <li>• 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).</li> <li>• efficacia ed efficienza delle strutture organizzative e risorse economiche tecnicamente idonee a garantire una continua manutenzione e il rinnovamento.</li> </ul>	max pt 10	<b>15</b>	
Sub-criterio <b>C2</b>	<p style="text-align: center;">VALORIZZAZIONE DELLA CULTURA E DELL'IDENTITÀ CITTADINA</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"> <li>• elementi con cui il concetto di identità cittadina viene declinato, la sinergia con gli elementi peculiari della cultura locale e con i progetti strategici della città, nonché la capacità di essere valore aggiunto per essi.</li> </ul>	max pt 5		
<b>TOTALE PUNTI</b>			<b>70</b>	

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 consegua il



punteggio più elevato, ottenuto seguendo la procedura nel proseguo descritta.

Ad ogni offerta tecnica, per ciascuno dei sub-criteri 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. 8 sub-criteri qualitativi**), la media dei coefficienti attribuiti da ciascun Commissario.

Successivamente verrà attribuito il valore 1 al concorrente che ha conseguito nello specifico sub-criterio 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 sub-criterio qualitativo.

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 tecnico-gestionale non venga raggiunta una soglia minima di accettabilità tecnica, fissata nell'attribuzione di un punteggio complessivo 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 OFFERTA ECONOMICA + OFFERTA TECNICO-GESTIONALE.

#### **ART. 8 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 trentesimo giorno dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, al seguente indirizzo:

**Comune di Reggio Calabria**  
**Ufficio Protocollo Unico della Città di Reggio Calabria**  
**Palazzo San Giorgio - Piazza Italia, 1 89125 - Reggio Calabria**

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

**“NON APRIRE. CONTIENE OFFERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL MERCATO COPERTO DI VIA FILIPPINI, CON PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE DELL’IMMOBILE E DEI SERVIZI ANNESSI”**, oltre alla denominazione completa del concorrente, all'indirizzo e dalla 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 categoricamente, pena esclusione**, 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, tutta la documentazione prevista nel bando di gara:**

- a) **l’istanza di ammissione alla gara** e dichiarazione sostitutiva unica, redatta in lingua italiana, in modo conforme allo schema allegato al bando di gara, sottoscritta con firma digitale dal titolare o dal legale rappresentante dell’impresa a pena di esclusione e corredata dalla copia di un documento di identità valido del sottoscrittore; (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;

## b) Garanzia provvisoria

Per le modalità di affidamento di cui al bando di gara, stante la tipologia (contratto di concessione) e la specificità della procedura, il concorrente fornirà a garanzia della serietà dell'offerta una garanzia provvisoria ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo n. 36/2023, pari ad **€ 19.440,00, (Euro diciannovemilaquattrocentoquaranta/00)**, pari al 2% del canone per tutta la durata del contratto (€ 108.000,00 x 9 anni = € 972.000,00), proporzionato e adeguato alla natura del contratto e al grado di rischio ad esso connesso.

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 concessione;
- 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 concessione;
- 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.

**La cauzione provvisoria 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 e la cui mancanza comporta l'esclusione.**

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 concessione, mentre agli altri concorrenti sarà restituita/svicolata a seguito dell'approvazione dei contenuti dell'offerta tecnica del concessionario 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**.

**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 68 del D.Lgs. n. 36/2023.

**d1)** in caso di Raggruppamento Temporaneo di concorrenti, non costituito, deve essere allegata una dichiarazione di impegno, congiunta e sottoscritta tra le parti, con allegato documento di riconoscimento, a costituire il RTI in caso di aggiudicazione, con l'espressa indicazione a conferire 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.

## e) Sopralluogo

Il concorrente deve effettuare visita guidata, con personale incaricato dal Settore Sviluppo Economico, all'interno dell'immobile oggetto della concessione, al fine di poter dichiarare, negli atti di gara, di aver preso esatta e completa conoscenza delle condizioni dei locali.

Trattandosi di locali chiusi è necessario per poter accedere, concordare preventivamente l'appuntamento finalizzato al

sopralluogo.

Il concorrente deve effettuare a pena di esclusione la **visita obbligatoria** presso l'immobile oggetto di concessione, 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 di autocertificazione; sarà consentito al delegato di partecipare al sopralluogo e di dichiarare la presa visione in nome e per conto di un solo concorrente.**

Il sopralluogo all'interno dell'immobile oggetto della concessione può essere effettuato dal concorrente interessato nei giorni da lunedì al sabato, previa richiesta al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: PEC: protocollo@pec.reggiocal.it e all'indirizzo mail: gm.nunnari@comune.reggio-calabria.it, che deve riportare i seguenti dati dell'operatore economico: nominativo (ragione sociale); recapito telefonico; indirizzo e-mail; nominativo e qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo.

La suddetta richiesta dovrà essere inviata entro sette giorni precedenti la data di scadenza per la presentazione delle offerte. Data, ora e luogo del sopralluogo sono comunicati ai concorrenti con almeno due giorni lavorativi di anticipo.

Il Settore Sviluppo Economico metterà a disposizione una propria unità di personale per effettuare i sopralluoghi richiesti, e, all'esito degli stessi, rilascerà all'operatore economico un'attestazione di avvenuto sopralluogo.

#### **f) DGUE**

Il concorrente compila il DGUE di cui allo schema allegato al DM del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 18 luglio 2016 e successive modifiche, compilando il modello allegato al presente bando di gara.

Il DGUE, una volta compilato, dovrà essere firmato e inserito all'interno della busta A) "*Documentazione amministrativa*".

**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 sub-criteri di valutazione precitati, che dovrà essere redatta rispettando il limite complessivo massimo di n. 20 pagine formato A4 carattere Arial 11, interlinea 1,5 (come da Formulario offerta tecnica allegato al bando di gara).

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, occorre presentare come minimo la seguente documentazione sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante:

- una planimetria per ciascun livello degli spazi oggetto della concessione 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 Concessionario;**
- 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 Concessionario;** 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 (come schema **Allegato 7**), in lingua italiana e in bollo,

sottoscritta dal concorrente/legale rappresentante, indicherà il canone mensile offerto al Comune di Reggio Calabria quale corrispettivo per la concessione oggetto di affidamento.

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.

Verranno prese in considerazione le prime due cifre decimali, operando l'arrotondamento del secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5

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

A supporto della proposta di progettuale, 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.

Il piano verrà valutato con riferimento ai seguenti elementi:

- congruità, (con indicazioni di ciascuna voce e di tutte le parti che la compongono, in modo da garantire la sua comprensione);
- capacità di assicurare la sostenibilità economica della gestione.

\* \* \*

**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, controfirmata sui lembi di chiusura e riportante la pertinente dicitura.

#### **ART. 9 SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI GARA: APERTURA DELLA BUSTA A VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

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 di seguito 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 (soccorso istruttorio).

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.

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

#### **ART. 10. COMMISSIONE GIUDICATRICE**

La Commissione giudicatrice è nominata, ai sensi dell'art. 93 del Codice, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a n. 3 membri, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'art. 93 del Codice. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione.

La Commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti e fornisce ausilio al RUP nella valutazione della congruità delle offerte tecniche (cfr. Linee guida n. 3 del 26 ottobre 2016).

L'Ente concedente pubblica, sul profilo di committente, nella sezione "amministrazione trasparente" la composizione della Commissione giudicatrice e i curricula dei componenti, ai sensi dell'art. 20 del Codice.

#### **ART. 11. APERTURA DELLE BUSTE B E C - VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE**

In una o più sedute riservate la Commissione procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche (Busta B) e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nelle presenti norme di gara.

La commissione individua gli operatori che non hanno superato la soglia di sbarramento e li comunica al RUP per disporre l'esclusione dalla gara. La Commissione non procederà alla apertura dell'offerta economica dei predetti operatori.

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

Nella medesima seduta, o in una seduta pubblica successiva, la Commissione procederà all'apertura della busta C contenente l'offerta economica e quindi alla relativa valutazione, che potrà avvenire anche in successiva seduta riservata, secondo i criteri e le modalità descritte all'art. 9.

La Commissione procederà quindi all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sul prezzo.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

All'esito delle operazioni di cui sopra, la commissione, in seduta pubblica, redige la graduatoria e a formulare la proposta di aggiudicazione provvisoria.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, la commissione provvede a comunicare, tempestivamente al RUP che procederà, sempre, ai sensi agli artt. 94, 95, 96, 97, e 98 del Codice, i casi di **esclusione** da disporre per:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste A e B;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari, ai sensi dell'art. 59, comma 3, lett. a) del Codice, in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche;
- presentazione di offerte inammissibili, ai sensi dell'art. 70, comma 4 lett. a) e c) del Codice, in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi o ha verificato essere in aumento rispetto all'importo a base di gara.

#### **ART. 12 AGGIUDICAZIONE DELLA GARA E STIPULA DEL CONTRATTO**

All'esito delle operazioni di cui sopra la Commissione formulerà la proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta, chiudendo le operazioni di gara e trasmettendo al RUP tutti gli atti e documenti della gara ai fini dei successivi adempimenti.

Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, l'Ente si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 108 del Codice.

La verifica dei requisiti generali e speciali avverrà solo nei confronti dell'offerente in cui favore è stato deciso di aggiudicare la gara.

Prima dell'aggiudicazione, il Comune concedente, richiede al concorrente aggiudicatario di presentare i documenti necessari ai fini della prova dell'assenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94, 95, 96, 97, e 98 del codice dei contratti e del possesso dei requisiti di partecipazione di cui al precedente art. 6.

L'Ente concedente aggiudica la gara, che diventa efficace all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti.

In caso di esito negativo delle verifiche, l'Ente procederà alla revoca dell'aggiudicazione, nonché all'incameramento della garanzia provvisoria, con conseguente aggiudicazione al secondo graduato, nei cui confronti si procederà, parimenti, alle verifiche nei termini sopra indicati.

Nell'ipotesi in cui la gara non possa essere aggiudicata neppure a favore del concorrente collocato al secondo posto nella graduatoria, si procederà, nei termini sopra detti, scorrendo la graduatoria nei confronti degli altri concorrenti.

La stipulazione del contratto è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia, fatto salvo quanto previsto dall'art. 88 comma 4-bis e 89 e dall'art. 92 comma 3 del d.lgs. 159/2011.

La garanzia provvisoria verrà svincolata, all'aggiudicatario, automaticamente al momento della stipula del contratto; agli altri concorrenti, verrà svincolata tempestivamente e comunque entro trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione.

Trascorsi i termini previsti dall'art. 92, commi 2 e 3 d.lgs. 159/2011 dalla consultazione della Banca dati, l'Ente procede alla stipula del contratto anche in assenza dell'informativa antimafia, salvo il successivo recesso dal contratto laddove siano successivamente accertati elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 92, comma 4 del d.lgs. 159/2011.

La stipula dovrà avere luogo entro 60 giorni dall'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione, salvo il differimento espressamente concordato con l'aggiudicatario.

All'atto della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario deve presentare la garanzia definitiva da calcolare sull'importo contrattuale, secondo le misure e le modalità previste dall'art. 117 del Codice dei contratti.

Il contratto sarà stipulato in modalità elettronica, in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante.

Il contratto è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13 agosto 2010, n. 136.

**Le spese relative alla pubblicazione** del bando e dell'avviso sui risultati della procedura di affidamento, ai sensi del D.M. 2 dicembre 2016 (GU 25.1.2017 n. 20), sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere rimborsate all'Ente entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione.

L'Ente concedente comunicherà all'aggiudicatario l'importo effettivo delle suddette spese, nonché le relative modalità di pagamento.

**Sono a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese** contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.

### ART. 13 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:

- il mancato possesso per i concorrenti dei requisiti nella misura necessaria per la partecipazione;
- 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:

- le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa;
- l'impossibilità di evincere dalla documentazione amministrativa presentata gli estremi identificativi univoci dei concorrenti;
- la presentazione dell'offerta tecnica non sottoscritta dai soggetti tenuti a farlo;
- 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;
- 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;

- la presentazione della documentazione di gara non in lingua italiana o non accompagnata da traduzione in lingua italiana;
- 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;
- 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:

- in relazione alle quali la commissione giudicatrice ritenga sussistenti gli estremi per informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi;
- che siano parziali o condizionate o espresse in modo indefinito o in riferimento ad altro procedimento di gara.

Il Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 15 del Codice, è la Dott.ssa Giuditta Margherita Nunnari, dipendente del Sviluppo Economico Cultura Turismo, telefono 0965 3624122, PEC: protocollo@pec.reggiocal.it, Mail: gm.nunnari@comune.reggio-calabria.it.

Si allegano:

1. Schema contratto di concessione per la gestione dell'immobile (Allegato n.1)
2. Planimetria ubicazione immobile (Allegato n.2)
3. Pianta dell'immobile oggetto di gestione (Allegato n.3\_PT, 3\_P1, 3\_P2)
4. Schema istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva unica (Allegato n.4)
5. Schema dichiarazione sostitutiva unica per le imprese consorziate (Allegato n. 5)
6. Schema formulario offerta tecnica (Allegato n. 6)
7. Schema offerta economica (Allegato n. 7)
8. Patto di integrità (Allegato n. 8)

IL RUP

*Dott.ssa Giuditta Margherita Nunnari*

IL DIRIGENTE

*Dott.ssa Loredana Pace*