



Città di Pescara  
Medaglia d'oro al Merito Civile

CITTÀ di  
Gabriele d'Annunzio

## *Città di Pescara*

*Medaglia d'oro al Merito Civile*

SETTORE PROVVEDITORATO E PATRIMONIO

Servizio Gestione Amministrativo - Contabile

[protocollo@pec.comune.pescara.it](mailto:protocollo@pec.comune.pescara.it)

Tel .085/4283238

### **DISCIPLINARE DI PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA (NON SOGGETTA AL D. LGS. 36/2023) PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E DI UTILIZZAZIONE AI FINI ECONOMICI DELL'IMMOBILE DENOMINATO "MERCATO COPERTO DI PIAZZA MUZZI", SITUATO IN PESCARA.**

#### **1. ENTE CONCEDENTE**

L'Ente concedente è il COMUNE DI PESCARA con sede in Pescara, Piazza Italia n. 1 – CAP 65121 – Tel.: 085/42831 - C.F. 00124600685 – Settore Provveditorato e Patrimonio - Servizio Gestione Amministrativo – Contabile e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare, Piazza Italia n. 1 – Tel. 085/4283238 - sito Internet: [www.comune.pescara.it](http://www.comune.pescara.it) – indirizzo elettronico: [protocollo@pec.comune.pescara.it](mailto:protocollo@pec.comune.pescara.it)

#### **2. DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di gara è disponibile sul sito internet: <http://www.comune.pescara.it> - Bandi di Gara - Altre Procedure di gara - Gare e procedure in corso - "affidamento in concessione di valorizzazione e di utilizzazione ai fini economici dell'immobile denominato "Mercato coperto di Piazza Muzii", situato in Pescara ed è la seguente:

- avviso pubblico;
- proposta progettuale approvata con delibera di Giunta Comunale n.275 del 02/04/2024;
- delibera di Giunta Comunale n.275 del 02/04/2024;
- determinazione a contrarre n. R.G. 685 del 12/04/2024;
- patto di integrità approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 197/2023;
- Codice di Comportamento del Comune di Pescara, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1007 del 29/12/2021;
- Fac-simili modulistica:
  - o Modulo dichiarazione concorrente;
  - o Modulo dichiarazione del titolare, socio amministratore, ecc.;
  - o Modulo dichiarazione consorziata;
  - o Modulo offerta temporale/economica;

#### **3. INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

L'immobile oggetto della intervento è il Mercato coperto situato tra Via C. Battisti, Via Clemente de Cesaris, Piazza Muzii e Via Quarto dei Mille, attualmente utilizzato per la vendita al dettaglio, quotidiana, con alcuni punti ristoro, e necessita di lavori di ristrutturazione ed adeguamento necessari a migliorare la fruibilità, la sicurezza nell'uso e a conferire decoro urbano.

L'immobile è costituito da due piani fuori terra: un piano rialzato di circa mq. 2.800, con un'area esterna di mq. 530 e un piano primo, della superficie lorda di circa mq. 2.115

L'affidamento - ai sensi dell'art. 58, comma 6, del D.L. 112/2008, convertito in L. 133/2008 e dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001, convertito in L. 410/2001 - ha per oggetto la concessione dell'immobile denominato "Mercato coperto di Piazza Muzii" sito in Pescara, individuato al foglio 15, part. 150, sub 2-3-4, cat.D/8, come meglio descritto nell'Elaborato di gara denominato "Scheda Patrimoniale", al fine della valorizzazione dell'intero immobile per un importo complessivo pari a € 1.240.842,00 di cui per lavori € 916.700,00, compresi oneri della sicurezza e altri oneri non soggetti a ribasso pari a € 26.700,00 come previsto nel relativo quadro economico dell' Elaborato denominato "Relazione tecnica", e del conseguente utilizzo economico della porzione di immobile concessa in uso per l'esercizio delle attività, costituita da porzione del piano rialzato comunque non superiore a mq 180 e dall'intero primo piano di superficie commerciale di mq. 1.680 in conformità agli elaborati di gara, al Progetto gestionale e al Piano Economico Finanziario presentato dal concessionario.

Si precisa che le zone da dare in concessione sono da intendersi puramente indicative, in quanto possono essere ridotte dall'operatore economico secondo la proposta e con la distribuzione degli spazi dallo stesso indicata in sede di gara .

#### **4. INTERVENTI E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO E QUALIFICAZIONE**

##### **4.1 INTERVENTI E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Gli interventi a carico del concessionario devono essere finalizzati oltre alla valorizzazione architettonica della struttura, con attenzione all'efficienza energetica e qualità impiantistica in tema di sostenibilità ambientale, anche a rendere autonome (impianti sezionati, certificazioni di conformità, agibilità, A.P.E. ecc.) le distinte parti:

- Area da dare in concessione all'Operatore Economico, costituita da parte del piano rialzato e primo piano;
- Area residuale, mercatale, al piano rialzato, di diretta gestione dell'Amministrazione

Il Concessionario dovrà farsi carico di tutti i lavori necessari per restituire qualità architettonica all'intero fabbricato, con un'attenta distribuzione degli spazi ed una completa fruizione in tutta sicurezza dello stesso, secondo le indicazioni contenute nella Relazione Tecnica e nelle Linee Guida contenente le prestazioni minime richieste ai fini della procedura.

L'importo stimato dell'intervento di riqualificazione ammonta a complessivi € 1.240.842,00 di cui € 916.700 per lavori, comprensivo degli oneri della sicurezza, e € 215.000,00 per spese tecniche, oneri amministrativi, IVA esclusa, come da quadro economico contenuto nella Relazione tecnica, fermo restando che in sede di gara tale importo potrà aumentare in virtù delle maggiori lavorazioni offerte.

I lavori sopra indicati, o equipollenti, saranno riconosciuti a scomputo del canone di concessione come meglio specificati nel bando. Il concorrente potrà prevedere di realizzare ulteriori lavori che riterrà funzionali alle proprie attività i quali non saranno oggetto di scomputo del canone

concessorio, se non tramite un procedimento di riequilibrio del P.E.F

Il concorrente a cui verrà proposta l'aggiudicazione avrà l'onere della redazione del progetto esecutivo, da sottoporre all'approvazione del Comune di Pescara e dell'acquisizione delle successive autorizzazioni di legge e dei titoli al riguardo necessari, da parte degli uffici competenti, Resta inoltre a carico del Concessionario l'ottenimento delle autorizzazioni eventualmente necessarie per lo svolgimento delle attività, di natura commerciale e non, all'interno dell'immobile.

Al Concessionario faranno carico inoltre tutti i costi legati alla stipula del contratto di concessione che verrà sottoscritto, previa verifica del possesso dei requisiti dichiarati dal concorrente aggiudicatario e costituzione delle garanzie e polizze assicurative indicate nello Schema di Concessione.

Il Concessionario si assume ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica riguardo l'attuazione del progetto presentato in sede di offerta e della sua gestione.

#### **4.2 QUALIFICAZIONI**

Il Concessionario è obbligato a far eseguire i lavori ad imprese di costruzione in possesso di adeguata qualificazione SOA e precisamente categoria OG1 Classifica III nel rispetto dell'art. 100, comma 4, e dell'Allegato II.12 del D. Lgs 36/2023 ed in regola con le vigenti disposizioni di legge in materia, comunicandone il nominativo al Concedente prima dell'inizio dei lavori.

Si precisa che qualora l'importo dell'investimento offerto in sede di gara sia superiore all'importo della classifica III (€ 916.700,00) e/o l'investimento offerto prevede lavorazioni diverse da quelle appartenenti alla categoria OG1, l'esecutore deve essere in possesso della/e categoria/e necessaria/e avente classifica idonea alle lavorazioni da eseguire.

#### **5. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La Concessione, come più dettagliatamente indicato nello Schema di Concessione, **ha la durata di massimo anni 30 (trenta)- o minore durata indicata nell'Offerta Temporale-** comprensiva anche del tempo necessario alla realizzazione dei lavori ed al conseguimento delle relative autorizzazioni previsto in complessivi anni 2 (due) con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile, al termine della quale scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta.

**Si precisa altresì che la concessione non potrà avere comunque una durata inferiore a anni 10 (dieci).**

Alla scadenza della concessione il Comune rientrerà automaticamente nella piena disponibilità dell'immobile con l'acquisizione di ogni miglioria, accessione e addizione ad esso apportata.

Relativamente alla concessione, per le ipotesi di cessazione, revoca d'ufficio, risoluzione per inadempimento e subentro, si rimanda a quanto previsto dallo schema di convenzione di concessione allegato.

#### **6. CANONE DELLA CONCESSIONE**

Il Concessionario è tenuto a corrispondere al Concedente un canone complessivo, risultante dalla superficie richiesta dal concorrente per la concessione moltiplicata per la percentuale di rialzo offerta in sede di gara al prezzo a mq. stabilito a base d'asta (€ 10,00/mq primo piano e € 12,69/mq piano rialzato). Dall'importo complessivo così determinato sarà poi scomputato l'importo massimo delle spese per l'investimento, ridotto in applicazione di un coefficiente forfettario di deprezzamento, pari all'1% per ciascun anno, che varia pertanto in ragione della durata della

concessione offerta in sede di gara.

La spesa complessiva riconosciuta a scomputo ammonta a € 1.240.842,00; a parità di saldo il concorrente può modificare la ripartizione delle voci dei lavori come indicati negli elaborati di gara a scomputo.

Fermo restando l'importo complessivo così determinato per l'intero periodo, i canoni annui saranno corrisposti anche in maniera graduale e progressiva secondo la proposta dell'offerente e come risultante dal modulo denominato "Offerta economica" predisposto dal Concedente, a condizione che al termine della concessione l'intero importo offerto sia corrisposto integralmente.

Rimarrà, invece, ad integrale ed esclusivo carico del Concessionario il maggior importo, rispetto a quello riconosciuto come scomputabile, per le lavorazioni di cui al Progetto ed al Piano Economico Finanziario presentati in sede di offerta o di quello scaturente da successive varianti al Progetto. Nessun rimborso od indennizzo sarà dovuto dal Concedente al Concessionario al quale, dunque, non saranno riconosciute ulteriori spese da scomputare dai canoni.

Il concedente non riconosce al concessionario alcun importo e la controprestazione, a favore dello stesso, consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente le attività previste, come indicate nel Progetto tecnico gestionale presentato in sede di gara.

## 7. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo non è obbligatorio.

Tuttavia, qualora il concorrente ritenga necessario alla preparazione delle offerte, visitare l'immobile oggetto di concessione, può farne richiesta al Responsabile del Procedimento dott. Federica Mansueti **entro e non oltre cinque giorni** prima della scadenza di presentazione delle offerte tramite PEC all'indirizzo [protocollo@pec.comune.pescara.it](mailto:protocollo@pec.comune.pescara.it) ed anticipata agli indirizzi e-mail: [federica.mansueti@comune.pescara.it](mailto:federica.mansueti@comune.pescara.it), [francesca.guadagno@comune.pescara.it](mailto:francesca.guadagno@comune.pescara.it), [marco.digiacomio@comune.pescara.it](mailto:marco.digiacomio@comune.pescara.it) - indicando i seguenti dati dell'operatore economico: nominativo del concorrente; recapito telefonico; indirizzo e-mail e PEC; nominativo e qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

Con la presentazione dell'offerta si presumono conosciute da parte dell'operatore lo stato dell'immobile e, più in generale, dei luoghi, come rappresentati dalla documentazione tecnica messa a disposizione e dalle verifiche condotte dal medesimo.

In caso di **raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti**, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega del mandatario/capofila.

In caso di **raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti**, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega di tutti detti operatori. In alternativa l'operatore raggruppando/consorziando può effettuare il sopralluogo singolarmente.

In caso di **consorzio** il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita

dal consorzio oppure dall'operatore economico consorziato indicato come esecutore.

## **8. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA E CONDIZIONE DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare alla presente procedura qualsiasi persona o ente, anche senza scopo di lucro che, a prescindere dalla forma giuridica e dalla natura pubblica o privata, possa offrire sul mercato prestazioni corrispondenti a quelle oggetto della presente procedura, e pertanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, nonché i raggruppamenti temporanei di concorrenti e i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile, anche se non ancora costituiti, in possesso dei requisiti indicati nel presente avviso, dandosi atto che, in tal caso, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli operatori che costituiranno i raggruppamenti temporanei/consorzi ordinari di concorrenti e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della procedura, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome proprio e per conto dei mandanti.

I consorzi stabili sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla procedura; in caso di violazione sono esclusi sia il consorzio che il consorziato.

Possono altresì presentare offerta congiunta i soggetti che costituiscano fra di loro una società o altro soggetto giuridico distinto o soggetti che dichiarino di voler costituire - impegnandosi in tal senso - una società o altro soggetto giuridico distinto che stipulerà l'atto di concessione con il Comune di Pescara. In tal caso i soggetti dovranno a pena di esclusione sottoscrivere tutti congiuntamente l'istanza e le dichiarazioni di cui ai successivi paragrafi ovvero conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. Tali soggetti saranno considerati obbligati in solido nei confronti del Comune. In tale ipotesi l'eventuale società concessionaria dovrà risultare iscritta nel Registro imprese prima della data fissata per la stipula dell'atto.

Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro UE o in uno dei Paesi extra UE, presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

Non è consentito ad un medesimo soggetto di partecipare alla procedura presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento formale o sostanziale con altri operatori che partecipano alla procedura singolarmente o nelle forme associative sopra elencate.

In via esplicativa, pertanto, è vietato ai concorrenti di partecipare alla concessione in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti.

**È vietato** al concorrente che partecipa alla concessione in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, di partecipare anche in forma individuale.

I consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro ed i consorzi stabili sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è **vietato** partecipare, in qualsiasi altra forma, alla presente concessione. In caso di violazione sono esclusi dalla concessione sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'articolo 353 del codice penale.

Nel caso la consorziata designata per l'esecuzione sia a sua volta un consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro, è tenuta ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre.

## **9. REQUISITI GENERALI**

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale nonché degli ulteriori requisiti indicati nei successivi articoli

Sono esclusi dalla gara i concorrenti per i quali sussistono cause di esclusione in analogia a quelle previste dagli artt. 94, 95 e 98 del D.Lgs. 36/2023 o che comportano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

In caso di partecipazione di consorzi i requisiti sono posseduti dal consorzio e dalle consorziate indicate quali esecutrici.

In caso di partecipazione di consorzi stabili i requisiti sono posseduti dal consorzio, dalle consorziate indicate quali esecutrici e dalle consorziate che prestano i requisiti.

Sono comunque esclusi i concorrenti che abbiano affidato incarichi in violazione dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

Il mancato rispetto delle clausole contenute nel patto di integrità e del Codice di Comportamento costituisce causa di esclusione dalla procedura ai sensi dell'articolo 83-bis del decreto legislativo n. 159/2011.

### **9.1 REQUISITI SPECIALI E MEZZI DI PROVA**

I concorrenti, a pena di esclusione, devono essere in possesso dei requisiti previsti nei commi seguenti che dovranno essere comprovati dall'aggiudicatario.

#### **10.1 REQUISITI DI IDONEITÀ**

**Iscrizione** nel registro tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura ovvero in analogo registro dello Stato di appartenenza. Tale requisito dovrà essere posseduto, in caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, aggregazioni di imprese, da ciascuna delle imprese raggruppate/raggruppande, consorziate/consorziande.

Il concorrente non stabilito in Italia ma in altro Stato Membro presenta dichiarazione giurata o secondo le modalità vigenti nello Stato nel quale è stabilito.

Per la comprova di tale requisito la stazione appaltante acquisisce d'ufficio i documenti in possesso di pubbliche amministrazioni, previa indicazione, da parte dell'operatore economico, degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti.

#### **10.2 REQUISITI DI CAPACITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA**

I soggetti partecipanti alla gara devono essere in possesso del seguente requisito, e precisamente:

**a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni (2018-2019–2020-2021 - 2022) antecedenti alla pubblicazione del presente avviso almeno pari ad € 124.000,00.**

In caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, aggregazioni di imprese, tale requisito dovrà essere posseduto dal raggruppamento temporaneo o dal consorzio nel suo complesso.

I consorzi fra società cooperative di produzione lavoro e i consorzi fra imprese artigiane utilizzano i requisiti propri e, nel novero di questi, fanno valere i mezzi nella disponibilità delle consorziate che li costituiscono.

Per i consorzi stabili il predetto requisito è computato cumulativamente in capo al consorzio ancorché posseduto dalle singole consorziate.

La comprova del requisito è fornita mediante uno dei seguenti documenti:

- per le società di capitali mediante bilanci, o estratti di essi, 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 copia del Modello Unico o la Dichiarazione IVA;

- dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, dal soggetto o organo preposto al controllo contabile della società ove presente (sia esso il Collegio sindacale, il revisore contabile o la società di revisione), attestante la misura (importo) e la tipologia (causale della fatturazione) del fatturato dichiarato in sede di partecipazione.

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.

L'operatore economico, che per fondati motivi non è in grado di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante idonee referenze bancarie.

**Qualora il concorrente esegua i lavori con la propria organizzazione di impresa**, oltre ai suddetti requisiti, dovrà possedere, con riferimento ai lavori direttamente eseguiti, anche la seguente attestazione di qualificazione:

**b) Attestazione di qualificazione** nella categoria **prevalente OG1 classifica III** in corso di validità, rilasciata da una Società Organismo di Attestazione (SOA) autorizzata, ai sensi dell'art. 100 - comma 4 - del D.Lgs. 36/2023. In caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, tale requisito dovrà essere posseduto dal raggruppamento temporaneo o dal consorzio nel suo complesso, nel rispetto delle disposizioni previste dalla normativa vigente.

## **11. CAUZIONE PROVVISORIA**

L'offerta è corredata da:

1) **una garanzia provvisoria** pari al 1% dell'importo dell'investimento di importo pari ad € 12.400,00;

La garanzia provvisoria copre la mancata sottoscrizione della convenzione, dopo l'aggiudicazione, dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario. Sono fatti riconducibili all'affidatario, tra l'altro, la mancata prova del possesso dei requisiti generali e speciali; la mancata produzione della documentazione richiesta e necessaria per la stipula della convenzione.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione delle garanzie, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- [http://www.ivass.it/ivass/imprese\\_jsp/HomePage.jsp](http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp)

In caso di prestazione di **garanzia fideiussoria**, questa dovrà:

- 1) contenere espressa menzione dell'oggetto della procedura e del soggetto garantito;
- 2) essere intestata a tutti gli operatori economici del costituito/costituendo raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario , ovvero a tutti i soggetti che partecipano alla concessione ovvero, in caso di consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro e consorzi stabili, al solo consorzio;
- 3) avere validità per 180 giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- 4) prevedere espressamente:
  - a. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
  - b. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;
  - c. la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;

La garanzia fideiussoria deve essere **sottoscritta** da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante, a comprova dei quali dovrà essere allegata idonea documentazione.

In caso di richiesta di estensione della durata e validità dell'offerta e della garanzia fideiussoria, il concorrente potrà produrre una nuova garanzia provvisoria di altro garante, in sostituzione della precedente, a condizione che abbia espressa decorrenza dalla data di presentazione dell'offerta.

Non trovando applicazione il Codice dei contratti, l'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo non può essere **ridotto**.

È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata presentazione della garanzia provvisoria solo a condizione che siano stati già costituiti prima della presentazione dell'offerta. È onere del concorrente dimostrare che tali documenti siano costituiti in data non successiva al termine di scadenza della presentazione delle offerte.

È sanabile, altresì, la presentazione di una garanzia di valore inferiore o priva di una o più caratteristiche tra quelle sopra indicate (intestazione solo ad alcuni partecipanti al RTI, carenza delle clausole obbligatorie, etc.).

Non è sanabile - e quindi è causa di esclusione - la sottoscrizione della garanzia provvisoria da parte di un soggetto non legittimato a rilasciare la garanzia o non autorizzato ad impegnare il garante.

La garanzia provvisoria è svincolata automaticamente ai non aggiudicatari al momento dell'efficacia dell'aggiudicazione.

## 12. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Con la procedura di soccorso istruttorio , possono essere sanate le carenze della documentazione trasmessa con la domanda di partecipazione ma non quelle della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta temporale-economica.

Con la medesima procedura può essere sanata ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta temporale-economica.

Non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente. A titolo esemplificativo, si chiarisce che:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata produzione del contratto di avvalimento, della garanzia provvisoria, del mandato collettivo speciale o dell'impegno a conferire mandato collettivo può essere oggetto di soccorso istruttorio solo se i citati documenti sono preesistenti e comprovabili con data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, delle dichiarazioni richieste e dell'offerta è sanabile;

Ai fini della sanatoria la stazione appaltante assegna al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'**esclusione** del concorrente dalla procedura.

E' facoltà della stazione appaltante invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

La stazione appaltante può sempre chiedere chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica e dell'offerta temporale-economica e su ogni loro allegato.

I chiarimenti resi dall'operatore economico non possono modificare il contenuto dell'offerta.

### **13. MODALITÀ DI RECAPITO E TERMINE PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE**

Gli interessati dovranno presentare un unico plico che, a pena di esclusione, dovrà essere indirizzato al Comune di Pescara (Servizio Gestione Amministrativo - Contabile e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare) Piazza Italia n.6 - CAP 65121 e dovrà pervenire presso l'Ufficio protocollo generale (orario di apertura: lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00; martedì e giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00) **ENTRO LE ORE 13:00 DEL GIORNO 13/05/2024.**

Faranno fede la data e l'ora riportate nel timbro di acquisizione al protocollo del Comune. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Oltre il termine stabilito non sarà ritenuta valida alcun'altra offerta anche se sostitutiva o integrativa di offerta precedente.

L'invio del plico potrà avvenire con qualunque mezzo, ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo non dovesse giungere in tempo utile. In caso di plichi inviati successivamente

dallo stesso concorrente purché pervenuti entro il termine di scadenza sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo.

#### **14. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Il plico, pena l'esclusione, dovrà essere sigillato con modalità di chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, che ne attesti l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente e che garantisca l'integrità e la non manomissione del plico. Il plico, pena l'esclusione, dovrà recare all'esterno l'oggetto della procedura, gli elementi essenziali per identificare l'offerente e il suo indirizzo PEC (in caso di riunione di concorrenti i dati dovranno essere indicati per ciascun concorrente facente parte della stessa). Il predetto plico, pena l'esclusione, dovrà contenere al suo interno:

- busta A - "Documentazione amministrativa";
- busta B - "Offerta tecnica";
- busta C - "Offerta temporale/economica/PEF";

##### **14.1 BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

La Busta A, pena l'esclusione, dovrà contenere i seguenti documenti e/o dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti di partecipazione:

**A) Dichiarazione, corredata da marca da bollo di euro 16,00**, sottoscritta, pena l'esclusione, dal titolare e/o legale rappresentante o da persona abilitata ad impegnare legalmente la società e corredata da copia fotostatica, leggibile, nitida e non autenticata di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, ai sensi dell'art.38 comma 3 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 e s.m.i., pena l'esclusione, redatta in conformità al modulo denominato "Dichiarazione del concorrente" e contenente l'informativa relativa alla protezione dei dati personali di cui al Regolamento UE 2016/67 nonché l'indicazione della modalità di partecipazione alla procedura di gara (singola, riunita, consorziata, la denominazione e il domicilio fiscale dell'operatore economico, la partita IVA, il codice fiscale, il telefono, l'indirizzo di posta elettronica, le generalità complete del sottoscrittore) e contenere altresì le sotto elencate **dichiarazioni sostitutive attestanti altresì il possesso dei requisiti di partecipazione**:

1. di non incorrere nelle cause di esclusione in analogia a quelle previste dagli artt. 94, 95 e 98 del D.lgs 36/2023 e l'inesistenza di cause che comportano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
2. di non trovarsi in stato di fallimento, amministrazione controllata o concordato preventivo, né avere in corso procedure di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato;
3. relativamente alle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, ai sensi dell'art. 17 della Legge 12.03.1999 n.68 e s.m.i., poiché, ha assolto agli obblighi di cui alla Legge 12.03.1999 n. 68 e s.m.i. oppure di non essere soggetto, indicando le motivazioni;
4. di essere in regola con gli obblighi contributivi ed assicurativi nei confronti dell'INPS e dell'INAIL oppure di non essere iscritto per i seguenti motivi;

5. relativamente alla partecipazione alla presente procedura di non trovarsi in alcuna situazione di controllo di cui all'art. 2359 del C.C. rispetto ad alcun soggetto, e di aver formulato l'offerta autonomamente, oppure di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto al concorrente, in una delle situazioni di controllo di cui all'art.2359 del C.C., e di aver formulato l'offerta autonomamente, oppure di essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto al concorrente, in situazione di controllo di cui all'art.2359 del C.C., e di aver formulato l'offerta autonomamente;
6. i dati identificativi (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, comune di residenza etc.) dei soggetti in analogia a quelli previsti dagli artt. 94 comma 3 del D.lgs 36/2023, nonché il titolare effettivo ai sensi dell'art. 20 del D.lgs 231/2007, ovvero indica la banca dati ufficiale o il pubblico registro da cui i medesimi possono essere ricavati in modo aggiornato alla data di presentazione dell'offerta;
7. di avere direttamente o con delega al personale dipendente esaminato tutta la documentazione della presente procedura, di aver preso conoscenza delle condizioni locali, della viabilità di accesso, di aver verificato tutte le circostanze generali e particolari suscettibili di influire sulla determinazione dei prezzi, sulle condizioni contrattuali e sulla esecuzione delle attività e di aver giudicato gli interventi realizzabili, la documentazione di gara adeguata;
8. di ritenere remunerativa l'offerta economica presentata giacché per la sua formulazione ha preso atto e tenuto conto:
  - a) delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi quelli eventuali relativi in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere svolte le prestazioni;
  - b) di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sulla determinazione della propria offerta;
9. di accettare, senza condizione o riserva alcuna tutte le norme e disposizioni contenute nella documentazione gara;
10. di accettare il patto di integrità approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 197 del 17.03.2023 e allegato alla documentazione di gara (art. 1, comma 17, della l. 190/2012) e di averlo sottoscritto;
11. di essere edotto degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento adottato dalla Stazione Appaltante con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1007 del 29/12/2021, reperibile sul sito internet: [www.comune.pescara.it](http://www.comune.pescara.it) e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori, per quanto applicabile, il suddetto codice, pena la risoluzione del contratto;
12. di prendere atto che le comunicazioni della Stazione Appaltante saranno effettuate all'indirizzo PEC indicato dal concorrente;

13. di autorizzare, qualora un partecipante alla procedura eserciti la facoltà di “accesso agli atti”, la stazione appaltante a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla presente procedura **oppure** di non autorizzare, qualora un partecipante alla procedura eserciti la facoltà di “accesso agli atti”, la stazione appaltante a rilasciare copia dell’offerta tecnica, in quanto coperte da segreto tecnico/commerciale. Tale dichiarazione dovrà essere adeguatamente motivata e comprovata ed inserita all’interno della busta contenente l’offerta tecnica;
14. di essere in possesso di un fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni (2018 - 2019 - 2020 – 2021 e 2022) antecedenti alla pubblicazione del bando almeno pari ad € 124.084,20 , con l’indicazione dell’importo del fatturato;
15. di eseguire o di far eseguire i lavori oggetto della concessione con organizzazione di impresa in possesso dei requisiti richiesti dal presente avviso pubblico (OG1 – III);
16. nel caso di consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro o di consorzio stabile, l’indicazione delle consorziate per le quali concorre ;
17. nell’eventualità di raggruppamenti temporanei o di consorzi ordinari di concorrenti da costituire l’indicazione dell’impresa qualificata come mandatario e l’impegno dell’impresa mandante - in caso di aggiudicazione della concessione - di conferire, con un unico atto, mandato collettivo speciale con rappresentanza al suddetto mandatario, il quale stipulerà la convenzione in nome e per conto proprio e dei mandanti;
18. di essere informato che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell’ambito della presente procedura;
19. di avere esaminato tutta la documentazione della presente procedura, di aver preso conoscenza delle condizioni locali, della viabilità di accesso, di aver verificato tutte le circostanze generali e particolari suscettibili di influire sulla determinazione dei prezzi, sulle condizioni contrattuali e sulla esecuzione delle attività e di aver giudicato gli interventi realizzabili, la documentazione di gara adeguata;
20. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione della concessione, a stipulare le garanzie e le polizze previste dallo Schema di Concessione;
21. nel caso di applicazione delle disposizioni attinenti al soccorso istruttorio, di impegnarsi a regolarizzare entro il termine e con le modalità stabilite dalla Stazione Appaltante, consapevole che in caso di mancato adempimento a tale obbligo la Stazione Appaltante procederà all’esclusione dalle successive operazioni di gara.
22. di essere edotto che la concessione è vincolata alla piena attuazione e al rispetto dei tempi ivi previsti per la realizzazione degli investimenti e di impegnarsi, pena l’esclusione, al rispetto di tali condizione;
23. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione della concessione, ad applicare regolarmente il CCNL di appartenenza e di impegnarsi ad assolvere a tutti gli obblighi posti a carico dell’aggiudicataria;

24. indica, per gli operatori economici ammessi al concordato preventivo con continuità aziendale di cui all'art. 372 del decreto legislativo 12.01.2019 n. 14, gli estremi del provvedimento di ammissione al concordato e del provvedimento di autorizzazione a partecipare alle gare, nonché dichiara che le altre imprese aderenti al raggruppamento non sono assoggettate ad una procedura concorsuale, e di aver allegato una relazione di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera o) del Decreto Legislativo 14/2019 che attesta la conformità al piano e la ragionevole capacità di adempimento del contratto;
25. di impegnarsi ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste in sede di offerta, restando in ogni caso inibita la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
26. a svolgere le attività di cui al progetto tecnico gestionale presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
27. di impegnarsi a stipulare e mantenere costantemente aggiornate in ragione delle diverse fasi operative e gestionali a suo carico, a proprie spese, le polizze assicurative previste dallo Schema di Concessione;
28. di impegnarsi a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla manutenzione ordinaria e straordinaria della porzione di cui al progetto di concessione e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità ed all'uso delle aree, degli spazi, delle opere e dei manufatti concessi;
29. di impegnarsi a corrispondere all'Amministrazione Comunale il canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, con le modalità indicate nello schema di concessione;
30. di essere a conoscenza che dalla data di consegna dell'immobile sono a carico del concessionario il pagamento delle spese per consumi di acqua/smaltimento liquami, energia elettrica, tassa raccolta rifiuti e quant'altro occorrente per la funzionalità dell'immobile, impegnandosi a sottoscrivere gli appositi contratti di fornitura;
31. di essere a conoscenza che al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno acquisite al patrimonio comunale senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il Concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente;
32. a garantire nella misura massima possibile la continuità delle attività degli operatori commerciali presenti all'interno della struttura, nel rispetto delle fasi e dei tempi delle lavorazioni indicati nel cronoprogramma, assumendosi il Concessionario ogni onere, obbligazione indennitaria o risarcitoria in favore degli operatori presenti dovuti a disagi, spostamenti e/o sospensione anche temporanea delle rispettive attività. Il Concessionario si obbliga a garantire e tenere indenne il Concedente da qualsivoglia pretesa da parte degli operatori mercatali e si obbliga a provvedere in via diretta al pagamento di qualunque somma venisse loro riconosciuta a qualsiasi titolo.

Le suddette dichiarazioni, di cui ai punti da 1 a 32, potranno essere rese, preferibilmente utilizzando il modello denominato "Modulo dichiarazione del concorrente" debitamente compilato e sottoscritto dagli operatori dichiaranti, e precisamente:

- nel caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, da tutti gli operatori economici che partecipano alla procedura in forma congiunta;
- nel caso di consorzi cooperativi, di consorzi artigiani e di consorzi stabili, dal consorzio e dai consorziati per conto dei quali il consorzio concorre;

**B) Mandato collettivo speciale** (nel caso di raggruppamenti temporanei di concorrenti già costituiti) con rappresentanza conferito al mandatario per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, con indicazione del soggetto designato quale mandatario, delle quote di partecipazione al raggruppamento e delle quote di esecuzione che verranno assunte dai concorrenti riuniti.

**C) Atto costitutivo e statuto** (nel caso di consorzi ordinari di concorrenti) del consorzio in copia autentica, con indicazione del soggetto designato quale capogruppo.

**D) Procura speciale**, redatta e presentata nelle forme di legge, qualora l'offerta e la relativa documentazione siano sottoscritte da un soggetto diverso dal legale rappresentante.

**E) Documento attestante la garanzia provvisoria** di € 12.400,00.

**F) Copia dell'attestazione** di qualificazione in corso di validità, che documenti la qualificazione in categoria e classifica adeguata ai lavori da assumere, rilasciata da una Società Organismo di attestazione autorizzata (**da presentare solo nel caso in cui il concorrente esegua i lavori con la propria organizzazione di impresa**).

**G) Patto di integrità** approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 197/2023 allegato alla documentazione di concessione (art. 1, comma 17, della l. 190/2012) firmato per accettazione.

**H) Relazione di un professionista** in possesso dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera o) del decreto legislativo 14/2019 che attesta la conformità al piano e la ragionevole capacità di adempimento del contratto (**obbligatorio solo per gli operatori economici ammessi al concordato preventivo con continuità aziendale di cui all'articolo 372 del decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14**);

## 15. BUSTA B - OFFERTA TECNICA

La Busta B, pena l'esclusione, dovrà contenere, i seguenti documenti:

- **L'elenco generale** della documentazione presentata;
- **Progetto di valorizzazione dell'immobile**, in conformità agli elaborati denominati "Linee guida", "Planimetria di Progetto" e "Relazione tecnica" che dovrà contenere i seguenti elaborati progettuali, sottoscritti da un tecnico in possesso delle necessarie abilitazioni:
  - a) relazione generale;
  - b) relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
  - c) rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
  - d) elaborati grafici;
  - e) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
  - f) computo metrico estimativo;
  - g) documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
  - h) quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza e cronoprogramma degli

interventi.

- **Progetto tecnico gestionale** - corredato da piante e sezioni in scala 1:200 o 1:500 con la rappresentazione delle funzioni di cui ai successivi punti oltre ai rendering di configurazione degli spazi e relativi arredi- che potrà comprendere oltre alle attività commerciali non alimentari, espositive/museali, non commerciali altamente qualificate, ecc. anche un punto di somministrazione di cibi e bevande, compreso un piano di attività ricreative, culturali, purché compatibili con la struttura ed il contesto nel quale si inseriscono.

Il predetto progetto dovrà rappresentare:

- la suddivisione della superficie complessiva nelle destinazioni ammesse dalle linee guida, con la progettazione degli allestimenti funzionali dei locali e degli spazi dati in concessione comprensivi di arredi, attrezzature, sfruttamento degli spazi in concessione in coerenza con gli elaborati posti a base di gara ed in linea anche con la storia e peculiarità del luogo e con l'attuale configurazione degli spazi;
- le modalità organizzative che il concorrente intende adottare per la gestione del complesso e delle attività che vi saranno insediate e/o ospitate, individuando quelle che saranno direttamente e stabilmente condotte dal concorrente;

- **Relazione al Progetto tecnico gestionale:** che dovrà essere articolata in massimo 20 (venti) pagine formato A4, esclusi eventuali copertine e sommari, con carattere Times New Roman, corpo non inferiore a 12 punti, spaziatura dei caratteri normale ed interlinea non inferiore a 1,2 punti. Ogni pagina, esclusi copertine e sommari, dovrà essere numerata secondo il formato "pagina x di y". Non saranno prese in considerazione pagine oltre la ventesima. Tale relazione potrà essere corredata da documentazione grafica e fotografica che illustri i relativi elementi.

- **Elaborato** nel quale siano illustrate in modo puntuale tutte le misure adottate per garantire una sostenibilità ambientale del progetto di valorizzazione e recupero e una efficienza energetica superiore rispetto ai criteri minimi di riferimento a seguito degli interventi previsti.

- **Dichiarazione firmata** contenente i dettagli dell'offerta coperti da riservatezza, argomentando in modo congruo le ragioni per le quali eventuali parti dell'offerta sono da segretare.

Il concorrente a tal fine allega anche una copia firmata della relazione tecnica adeguatamente oscurata nelle parti ritenute costituenti segreti tecnici e commerciali. Resta ferma la facoltà della stazione appaltante di valutare la fondatezza delle motivazioni addotte e di chiedere al concorrente di dimostrare la tangibile sussistenza di eventuali segreti tecnici e commerciali

Tutti gli elaborati costituenti l'Offerta Tecnica devono essere sottoscritti dal legale rappresentante o da un suo procuratore e, nel caso di raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari di concorrenti o aggregazioni di imprese di rete o di GEIE non ancora costituiti, dal legale rappresentante di ciascuna delle imprese che costituiranno la riunione.

Si precisa che non sono ammesse offerte condizionate, anche indirettamente, o con riserva e quelle espresse in modo indeterminato.

L'offerta tecnica:

- non comporta e non può comportare alcun maggior onere, indennizzo, rimborso, adeguamento o altro, a carico della Stazione appaltante;
- non può esprimere o rappresentare soluzioni alternative, opzioni diverse, proposte condizionate o altre condizioni equivoche, in relazione a uno o più d'uno degli elementi di

valutazione o altre condizioni che non consentano l'individuazione di un'offerta da valutare in modo univoco.

## **16. CONTENUTO DELLA BUSTA C - OFFERTA TEMPORALE/ECONOMICA, PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

L'offerta temporale/economica, contenuta nella busta C dovrà contenere:

### **16.1 OFFERTA TEMPORALE**

Il concorrente dovrà formulare, a pena di esclusione, l'offerta temporale, redatta in conformità al modulo denominato "Modulo offerta temporale" predisposto dalla Stazione Appaltante, espressa in cifre ed in lettere, contenente il numero di anni offerti dal concorrente, in diminuzione rispetto a quelli posti a base di gara pari ad anni 30 (trenta).

L'offerta temporale, **a pena di esclusione**, deve essere firmata dal legale rappresentante del concorrente o da soggetto legalmente autorizzato ad impegnare il concorrente, con le modalità indicate per la sottoscrizione della dichiarazione del concorrente di cui al punto 14.1.

Sono inammissibili le offerte temporali che superino i termini posti a base d'asta o che siano inferiori ad anni 10.

Si precisa che non sono ammesse offerte condizionate, anche indirettamente, o con riserva e quelle espresse in modo indeterminato.

### **16.2 OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta economica dovrà essere formulata, a pena di esclusione, mediante l'utilizzo del Modulo Excel predisposto dalla Stazione Appaltante e denominato "Modulo offerta economica".

Nel suddetto modulo l'operatore economico dovrà compilare, a pena di esclusione, i seguenti campi:

- mq del primo piano richiesti per l'espletamento delle attività proposte;
- mq del piano rialzato richiesti per l'espletamento delle attività proposte;
- unica percentuale di rialzo offerta dal concorrente sul prezzo a mq posto a base di gara pari rispettivamente ad € 10,00 per il primo piano ed € 12,69 per il piano rialzato;
- importo del canone che l'operatore intende corrispondere per ciascun anno e per l'intera durata della concessione, fino al raggiungimento dell'importo complessivo del canone offerto in sede di gara che viene calcolato in automatico dal modulo Excel predisposto per la formulazione dell'offerta economica, sulla base delle formule matematiche inserite dal Concedente e dei dati offerti dal concorrente.

Si precisa che il canone per l'intero periodo, scomputato della somma massima prevista, non può essere negativo.

Si precisa che la Commissione Giudicatrice, in caso di discordanza tra i dati inseriti dal concorrente nell'offerta economica e quelli inseriti nella "Tabella calcolo canone concessorio", procederà a rideterminare:

- **il canone complessivo medio annuo senza scomputo** rilevante ai fini dell'attribuzione del

punteggio relativo all'offerta economica;

- **l'importo dei canoni annui**, le cui eccedenze/differenze - rispetto a quelle indicate in tabella dall'operatore economico - saranno ridistribuite proporzionalmente sui singoli anni dell'intera durata della concessione offerta.

L'offerta economica, **a pena di esclusione**, deve essere firmata dal legale rappresentante del concorrente o da soggetto legalmente autorizzato ad impegnare il concorrente, con le modalità indicate per la sottoscrizione della dichiarazione del concorrente di cui al punto 14.1.

Si precisa che non sono ammesse offerte condizionate, anche indirettamente, o con riserva e quelle espresse in modo indeterminato.

### **16.3 PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

Il concorrente deve presentare, a pena di esclusione, la seguente documentazione, al fine di assicurare alla Stazione Appaltante l'adeguatezza della proposta e della sua effettiva realizzabilità:

- a) **Piano Economico Finanziario**, con formule aperte e macro attive, asseverato contenente tutti gli indicatori di redditività e di bancabilità;
- b) **Documentazione** da cui sia possibile evincere la competenza del soggetto asseveratore ad asseverare il Piano Economico Finanziario;
- c) **Relazione al Piano Economico Finanziario esplicativa** delle principali ipotesi alla base delle previsioni formulate e delle analisi ivi contenute.

Il Piano economico finanziario, **a pena di esclusione**, deve essere firmato dal legale rappresentante del concorrente o da soggetto legalmente autorizzato ad impegnare il concorrente, con le modalità indicate per la sottoscrizione della dichiarazione del concorrente di cui al punto 14.1, nonché dal soggetto asseveratore.

Il concorrente con il Piano economico-finanziario deve dimostrare l'equilibrio economico - finanziario degli investimenti e della connessa gestione per l'intero periodo di durata della concessione.

Il Piano economico-finanziario (PEF) deve essere articolato in conto economico, stato patrimoniale prospetto dei flussi di cassa previsionali, strutturati secondo una suddivisione annuale delle singole voci e completi per tutti gli anni del piano, oltre ad un cruscotto di riepilogo dei principali indicatori economico finanziari ed uno schema riepilogativo delle principali assumptions alla base del PEF.

Il PEF deve essere predisposto per l'intero arco temporale prescelto per l'affidamento, deve essere elaborato sulla base degli elementi economici e finanziari proposti in sede di offerta e fornire adeguate garanzie in ordine alla corretta realizzazione delle opere e alla remunerativa gestione, per l'intero periodo dell'affidamento.

Il PEF dovrà essere accompagnato da una dettagliata relazione esplicativa delle principali ipotesi alla base delle previsioni formulate e delle analisi ivi contenute (relazione al PEF) contenente le seguenti informazioni:

- struttura dei costi di realizzazione e correlato cronoprogramma degli interventi con puntuale indicazione delle tempistiche;
- struttura finanziaria prevista per la copertura dell'investimento che possa assicurare un coerente livello di fattibilità e bancabilità dell'intervento;
- principali ipotesi sottostanti alle previsioni formulate in termini di ricavi, con puntuale indicazione delle basi dati utilizzate sia in termini di valori economici di mercato che di quantità previste.

Il PEF dovrà dare evidenza del necessario equilibrio economico-finanziario dell'operazione. A tal proposito dovranno essere riportati i seguenti principali indicatori;

- Indicatori di redditività:
  - ✓ Valore Attuale Netto del progetto (VAN di progetto);
  - ✓ Tasso Interno di Rendimento del progetto (TIR di progetto);
- Indicatore di bancabilità:
  - ✓ DSCR (Debt Service Coverage Ratio);

## 17. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La concessione è aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo secondo i seguenti elementi di valutazione e relativi fattori ponderali:

Elementi di Valutazione			Fattori Ponderali	Punteggio
Offerta tecnica	1	Qualità architettonica complessiva del progetto di valorizzazione e recupero - fruibilità e distribuzione degli spazi, con garanzia di completa accessibilità e sicurezza	30	70
	2	Capacità attrattiva del progetto tecnico gestionale adeguato al contesto urbano	20	
	3	Sostenibilità ambientale del progetto di valorizzazione, con particolare attenzione alla riduzione di emissione da CO2 oltre che all'applicazione dei CAM	10	
	4	Efficienza Energetica e qualità dell'impiantistica degli interventi previsti, con attenzione al risparmio energetico	10	
Offerta temporale	5	Durata della concessione	10	10
Offerta economica	6	Canone medio annuo offerto senza scomputo	20	20

5) OFFERTA TEMPORALE	PUNTI
Numeri di anni offerti in diminuzione rispetto a quelli posti a base di gara pari a 30, non inferiore ad anni 10.	10

6) OFFERTA ECONOMICA	PUNTI
Canone medio annuo senza scomputo	20

**Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa verrà effettuato utilizzando la seguente formula:**

$$C(a) = \sum_{i=1}^n [W_i * V(a)_i]$$

Dove:

$C(a)$  = indice di valutazione dell'offerta (a)

$n$  = numero totale dei requisiti

$W_i$  = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

$V(a)_i$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno

$\sum$  = sommatoria

**I coefficienti  $V(a)_i$  sono determinati:**

**a) per gli elementi relativi all'offerta tecnica attraverso:**

- la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base ai predetti criteri motivazionali;
- la trasformazione della predetta media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

**b) per gli elementi relativi all'offerta temporale attraverso la seguente formula:**

$$V(a)_i = \frac{R_{\min}}{R_a}$$

dove:

$V(a)_i$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i)

$R_a$  = anni offerti del concorrente i-esimo;

$R_{\min}$  = minor numero di anni offerto.

**b) per gli elementi relativi all'offerta economica:**

Il canone complessivo offerto per l'intero periodo sarà calcolato in automatico in base alle formule matematiche inserite nel modulo Excel predisposto per la formulazione dell'offerta economica e ai dati offerti dal concorrente.

I coefficienti  $V(a)_i$  sono determinati mediante la seguente formula:

$$V(a)_i = \frac{R_a}{R_{\max}}$$

dove:

$V(a)_i$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i)

$R_a$  = canone medio annuo senza scomputo offerto dal concorrente (a)

$R_{\max}$  = canone medio annuo senza scomputo offerto più alto.

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel punteggio tecnico complessivo nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene nuovamente riparametrato.

E' prevista una soglia minima di sbarramento pari a punti 45 per l'offerta tecnica complessiva ottenuta prima della suddetta riparametrazione. Il concorrente **sarà escluso** dalla procedura nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla predetta soglia.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per l'offerta tecnica e per l'offerta economica, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

Nel caso che le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e lo stesso punteggio per l'offerta tecnica e per l'offerta economica, si procederà mediante sorteggio.

L'Amministrazione comunale, in presenza di una sola offerta valida, si riserva la facoltà:

- di procedere all'aggiudicazione, sempre che l'offerta presentata sia ritenuta congrua ed affidabile dalla Stazione Appaltante;

- di non procedere all'aggiudicazione, qualora la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base ai criteri motivazionali sia pari o inferiore a 0,30 in uno qualsiasi dei n. 4 elementi di valutazione relativi all'offerta tecnica indicati al punto 17 del presente disciplinare.; si precisa pertanto che, al ricorrere di tale circostanza, non si procederà al calcolo previsto per l'attribuzione dell'offerta tecnica

## **18. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI GARA: APERTURA DELLA BUSTA A – VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

La prima seduta pubblica avrà luogo **il giorno 16/05/2024 alle ore 10:00**.

Il luogo e la modalità di svolgimento della seduta pubblica saranno resi noti mediante pubblicazione sul sito internet dell'Ente.

Alla seduta pubblica potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

Il Seggio di Gara, istituito ad hoc, procederà, nella prima seduta pubblica, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente il Seggio di Gara procederà a:

- a) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente disciplinare;
- b) attivare la procedura di soccorso istruttorio di cui al precedente punto 12;
- c) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;
- d) adottare il provvedimento che determina le esclusioni e le ammissioni dalla procedura di gara.

La stazione appaltante si riserva di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

## **19. COMMISSIONE GIUDICATRICE**

La commissione giudicatrice è nominata 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. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione alla stazione appaltante.

La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti.

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

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa dal Seggio di Gara, la Commissione giudicatrice in seduta pubblica, procederà all'apertura della busta B contenente l'offerta tecnica ed alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente avviso.

In una o più sedute riservate la Commissione procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche.

La Commissione individua gli operatori che non hanno superato la soglia di sbarramento fissata pari a 45 punti e li comunica al Responsabile del Procedimento, che procederà a darne comunicazione ai partecipanti.

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 contenente l'offerta temporale/economica e, controllata la completezza dell'offerta formulata, a leggere i valori ivi indicati e, relativamente al Piano Economico Finanziario, a verificare la presenza dell'asseverazione e della documentazione comprovante i requisiti del soggetto asseveratore.

La stazione appaltante procederà dunque all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria.

All'esito delle operazioni di cui sopra, la Commissione, in seduta pubblica, redige la graduatoria.

Il Piano economico finanziario (PEF) non è oggetto di attribuzione di punteggio. La Commissione prenderà in esame il piano economico finanziario presentato dall'operatore economico primo classificato al fine di verificarne la completezza e coerenza rispetto al progetto nonché, l'equilibrio economico-finanziario della proposta.

In ipotesi di non rispondenza del PEF ai requisiti previsti dal presente disciplinare, ovvero in ipotesi di inidoneità o di vizio intrinseco del medesimo PEF ad attestare la sostenibilità economico-finanziaria della proposta, la medesima è da ritenersi inficiata e verrà pertanto esclusa.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, la Commissione provvede a comunicare, tempestivamente al Responsabile del Procedimento che procederà all'**esclusione** in caso di presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche.

## **21. AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE 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 Responsabile del Procedimento tutti gli atti e documenti della concessione ai fini dei successivi adempimenti.

Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, la stazione appaltante si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione.

La verifica dei requisiti generali e speciali avverrà sull'offerente cui la stazione appaltante ha deciso di aggiudicare la concessione.

Prima dell'aggiudicazione, la stazione appaltante richiede al concorrente cui ha deciso di aggiudicare la concessione di presentare i documenti necessari ai fini della verifica e del rispetto dei criteri di selezione stabiliti.

In caso di esito negativo delle verifiche, la stazione appaltante procederà alla revoca della proposta di aggiudicazione, nonché all'incameramento della garanzia provvisoria. La stazione appaltante proporrà l'aggiudicazione, quindi, al secondo graduato procedendo altresì, alle verifiche.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicazione non possa essere provvisoriamente proposta neppure a favore del concorrente collocato al secondo posto nella graduatoria, si procederà scorrendo la graduatoria.

Il concorrente entro 60 giorni dalla comunicazione della proposta di aggiudicazione della Concessione, dovrà elaborare a proprie cura e spese e presentare all'esame del Concedente il Progetto definitivo/esecutivo nel rispetto dei tempi indicati nel cronoprogramma e del PEF, corredato da tutti gli allegati previsti dalla normativa vigente e dei pareri richiesti ai fini della validazione del Progetto stesso.

Per la redazione del progetto definitivo/esecutivo degli interventi, dovrà avvalersi di professionisti in possesso di abilitazione all'esercizio della professione e di comprovata esperienza nella progettazione e direzione lavori per interventi analoghi a quelli che si intendono realizzare.

In caso di incompletezza/incoerenza del progetto definitivo/esecutivo rispetto alle prescrizioni previste dalla presente procedura o dalla legge, il concedente procederà a richiedere all'interessato la modifica o l'integrazione della documentazione presentata; la stessa dovrà essere prodotta entro il termine individuato dalla stessa comunicazione.

La presentazione di elaborati progettuali difforni dalle suddette prescrizioni vincolanti e dalla normativa vigente ed il mancato adeguamento degli stessi a seguito di richiesta del concedente determinerà l'escussione della cauzione provvisoria e l'esclusione dalla procedura.

Previa esecuzione delle verifiche positive e validazione progettuale il progetto definitivo/esecutivo sarà approvato da parte dell'Ente concedente. A seguito dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo si procederà all'aggiudicazione definitiva.

La stipulazione del contratto è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

La consegna dell'intero immobile al concessionario avverrà entro dieci giorni dalla stipula del contratto, previa redazione di un verbale di consegna.

Dal momento della consegna, il Concessionario assume la responsabilità di custode dell'intero immobile fermo restando che tale custodia cesserà relativamente alla parte adibita a mercato dal momento della riconsegna al Concedente che dovrà avvenire entro dieci giorni dal collaudo dei

lavori, mentre la custodia permarrà relativamente alla porzione di immobile concessa in uso per l'esecuzione del Progetto gestionale.

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

All'atto della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario deve presentare le garanzie definitive e le polizze previste dall'art. 14 e 15 dello Schema di Concessione.

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

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

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

Qualsiasi documentazione presentata dai partecipanti, non verrà restituita e si intenderà acquisita dal Comune di Pescara senza pretese di risarcimenti, indennizzi o rimborsi di qualsiasi genere da far valere nei confronti dello stesso.

## **22. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Per le controversie derivanti dalla convenzione è competente esclusivamente il Foro di Pescara rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.

## **23. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento Europeo 679/2016, esclusivamente nell'ambito della concessione regolata dal presente avviso.

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" il Comune di Pescara - quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente bando, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della partecipazione alla procedura di evidenza pubblica e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza.

Il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Federica Mansueti, Dirigente del Settore Provveditorato e Patrimonio.

Per tutte le eventuali controversie che potessero insorgere in relazione alla presente procedura, sarà competente in via esclusiva il Foro di Pescara.

Il Dirigente del Settore  
Dott.ssa Federica Mansueti  
F.to digitalmente