



Prot. n.        del

## **AVVISO DI GARA**

**PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE - EX ART. 3 BIS DEL D.L. N. 351/2001, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALL'ART. 1 DELLA L. N. 410/2001 E EX ART. 58, DEL D.L. 25 GIUGNO 2008, N. 112 – DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME DENOMINATO "GRAND HOTEL".**

Il Comune di San Pellegrino Terme, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale nr. ... del..... e determinazione dirigenziale nr ... del..... indice una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione di valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale denominato "GRAND HOTEL", sito nel Comune di San Pellegrino Terme, in via Bortolo Belotti, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25-9- 2001 n. 351 convertito dalla L. n. 401/2001 ed ai sensi dell'art. 58, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni nella L. 6 agosto 2008, n. 133.

Si precisa che il Piano di Governo del Territorio del Comune di San Pellegrino Terme per il complesso monumentale del Grand Hotel, allo scopo di renderne più agevole il recupero della struttura, consente la possibilità di un'ampia gamma di destinazioni d'uso (funzioni ricettive, abitazioni collettive per comunità o gruppi, sale di ritrovo e da gioco, funzioni di servizio di interesse generale, strutture scolastiche, sanitarie e assistenziali, sociali, funzioni commerciali, ecc.).

### **1. INFORMAZIONI GENERALI**

#### **DENOMINAZIONE, INDIRIZZI E PUNTI DI CONTATTO**

COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME (BG)

Viale Papa Giovanni XXIII n. 20 – 24016 San Pellegrino Terme (BG) Tel. 0345/25012; Fax: +39 035425022

PEC: [comune.sanpellegrinoterme@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.sanpellegrinoterme@pec.regione.lombardia.it)

Sito internet: [www.comune.sanpellegrinoterme.bg.it](http://www.comune.sanpellegrinoterme.bg.it)

P.IVA: 00306690165

Ulteriori informazioni, la documentazione di gara e la documentazione complementare con il progetto messo a gara sono disponibili sul sito <http://www.comune.sanpellegrinoterme.bg.it>

#### **TIPO DI AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE E PRINCIPALI SETTORI DI ATTIVITA':**

Amministrazione aggiudicatrice: Autorità Locale

Principali settori di attività: Servizi Generali delle Pubbliche Amministrazioni

La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

**Il presente avviso è escluso dall'applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2014/23/UE e 2014/24/UE, salvo per alcuni articoli normativi espressamente richiamati negli atti di gara.**

Il Comune si riserva di individuare il contraente sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata secondo quanto illustrato al **punto 8** del presente Avviso.



## Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

La durata della concessione va da un **minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta)**. La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.

Alla scadenza del termine il Comune si impegna sin d'ora a considerare un'eventuale richiesta di proroga della concessione per la medesima durata a condizioni che dovranno essere ridefinite in accordo tra le parti tenendo conto del nuovo contesto economico e situazioni maturate.

**Il Comune partecipa con un contributo finanziario a fondo perduto fino a € 3.000.000,00, finalizzato esclusivamente alla realizzazione di un lotto di restauro dell'edificio in oggetto. Il contributo verrà erogato dopo la realizzazione, da parte del privato, delle opere di ristrutturazione e di restauro per un importo pari ad almeno € 8.000.000,00. Tale cifra dovrà essere considerata nel Piano Economico finanziario da allegare all'offerta economica.**

**Non è prevista una base d'asta.**

L'offerente è vincolato alla propria offerta per un periodo di **180 (centottanta) giorni** dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione. In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, il Comune e l'Aggiudicatario potranno convenire di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che il Comune riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

### Il Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Bogumil Filipczuk responsabile del Servizio Gestione del Territorio Tel. 0345/25012; mail: tecnico@comune.sanpellegrinoterme.bg.it.

## 2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

### Breve descrizione dell'appalto:

L'oggetto dell'appalto include le seguenti attività:

- (i) la progettazione complessiva e la realizzazione delle opere di completamento del restauro dell'edificio di Grand Hotel di San Pellegrino Terme;
- (ii) la gestione del fabbricato e delle aree pertinenziali nonché la conduzione delle attività proposte, con diritto di pieno sfruttamento economico da parte del Concessionario per la durata prevista dalla convenzione;
- (iii) la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e delle aree in concessione;
- (iv) Pagamento a favore del Comune di San Pellegrino Terme del canone d'affitto.

L'immobile oggetto del presente Avviso è descritto nella scheda di seguito riportata e più diffusamente nell'**Allegato 1a, "Scheda Grand Hotel"** reperibile tra i documenti di gara, pubblicati sul sito <http://www.comune.sanpellegrinoterme.bg.it>

## 3. SOPRALLUOGO

È obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l'immobile, da effettuarsi entro e non oltre il giorno **15/09/2021** secondo i tempi e le modalità, da concordare con il Responsabile del Procedimento.



## **Comune di San Pellegrino Terme**

*Servizio Gestione del Territorio*

A tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, dovrà trasmettere al Comune di San Pellegrino Terme, a mezzo di posta elettronica all'indirizzo **comune.sanpellegrinoterme@pec.regione.lombardia.it** una richiesta di sopralluogo nella quale specificare i nominativi delle persone che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici).

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi, di cui il Comune conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso. Il mancato sopralluogo costituisce causa di esclusione dalla gara.

### **4. DURATA DELLA CONCESSIONE**

La durata della concessione – che deve essere proposta dal concorrente e rappresenta uno dei parametri di aggiudicazione - va da un minimo di anni sei (6) ad un massimo di anni cinquanta (50).

### **5. CANONE A BASE DELLA CONCESSIONE**

Il canone - a offerta libera - deve essere proposto dal concorrente per l'intera durata della concessione proposta in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione.

Il canone offerto, a partire dal secondo anno, sarà adeguato nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

**È ammessa la possibilità di offrire canoni variabili, esclusivamente con andamento crescente nel tempo.**

L'offerente è vincolato alla propria offerta per la durata di 180 giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione. In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, il Comune di San Pellegrino Terme e l'Aggiudicatario potranno convenire di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che il Comune riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione della concessione, nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

### **6. SOGGETTI AMMESSI**

Possono partecipare alla presente gara tutti i soggetti singoli (persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, fondazioni), consorzi, raggruppamenti temporanei di imprese- costituiti o costituendi- in possesso dei requisiti indicati al successivo **punto 9** e per i quali non sussistono le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgvo 50/2016.

E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento, con le seguenti precisazioni:

- è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
- è fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 del codice penale.



## **7. TERMINI, REQUISITI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Il plico contenente la documentazione e l'offerta, come indicate nel prosieguo e redatte in lingua italiana, dovrà pervenire sigillato, a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano, entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno **30/09/2021** al seguente indirizzo: Comune di San Pellegrino Terme – Viale Papa Giovanni XXIII, n. 20 24016 San Pellegrino Terme. L'orario di apertura dell'Ufficio protocollo è il seguente:

*Lunedì 8.30-12.15*

*Martedì 8.30-12.15 ; 16.00-18.00*

*Mercoledì 8.30-13.15*

*Giovedì 8.30-12.15 ; 16.00-18.00*

*Venerdì 8.30-12.15*

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. Il Comune di San Pellegrino Terme non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito. I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata dovrà riportare all'esterno la dicitura **“NON APRIRE - Gara per la concessione di valorizzazione dell'immobile denominato “Grand Hotel ” - Scadenza il 30/09/2021”** e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, indirizzo, numero di fax e indirizzo di posta elettronica certificata cui inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

In assenza di un indirizzo PEC, dovranno essere indicati un numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria; in tal caso le comunicazioni relative alla procedura saranno trasmesse all'uno o all'altro recapito.

In caso di raggruppamento le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente alla capogruppo.

Il plico trasmesso dal concorrente dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

- una busta con dicitura **“A - Documentazione amministrativa”**;

- una busta con dicitura **“B - Offerta tecnica”**;

- una busta con dicitura **“C - Offerta economico/temporale”**.

Tutte le buste dovranno essere chiuse e sigillate sui lembi di chiusura e recare, oltre alle predette diciture, anche l'intestazione del mittente.

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente.

Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

**Sarà causa di esclusione l'indicazione nei documenti contenuti nelle buste A e B del canone offerto, ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto.**

Si precisa che in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera gli stessi dovranno essere corredati da:

- per i documenti di cui alla BUSTA A: traduzione giurata in lingua italiana;

- per tutti gli altri documenti: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.



Nella **BUSTA A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

**A.1** in conformità all'**Allegato 2**, domanda di partecipazione alla procedura, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, con le seguenti eventuali precisazioni:

- nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;
- nel caso di RTI/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre riportare, per ciascun componente:
  - o se persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza;
  - o se persona giuridica: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e la partita IVA

**A.2** (per le sole persone fisiche diverse dagli imprenditori individuali) in conformità all'**Allegato 4**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore. attestante:

- a.** che nei propri confronti non ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a),b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016

ovvero

qualora nei propri confronti sia stata pronunciata 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 qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato, di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti<sup>2</sup>;

- b.** di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente si è stabilito indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale;

ovvero

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte dovute, compresi eventuali interessi o multe<sup>3</sup> allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

- c.** di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 comma 2 del D.Lgs.50/2016;

---

<sup>2</sup> Si segnala, al fine di rendere in maniera completa ed esaustiva la dichiarazione di cui all'art. 80 comma 1, che il casellario giudiziale richiesto ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 2113/2002 non contiene l'elenco di tutte le iscrizioni riferibili all'interessato. Pertanto, tenuto conto che l'esistenza di false dichiarazioni si configura di per sé come causa autonoma di esclusione sarà cura del concorrente attestare tutte le condanne penali riportate, con la sola esclusione delle condanne penali per reati depenalizzati ovvero dichiarati estintidopo la condanna stessa con formale provvedimento della competente autorità giudiziaria, delle condanne revocate e delle condanne per le quali sia intervenuta la riabilitazione.

<sup>3</sup> Ai sensi dell'art. 80, comma 4, D.Lgs. 50/2016, è necessario che il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.



## Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

- d. di non trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 80, comma 5, lettere c), d), e), f), h), l) del D.Lgs. 50/2016;
- ovvero
- e. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;
- f. di autorizzare il Comune di San Pellegrino Terme, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. 241/90, il diritto di "accesso agli atti", a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura ovvero, in alternativa, di indicare in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale;
- ovvero, in alternativa,
- di indicare in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale;
- g. (se del caso) ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b) del D. L. n. 351/2001, di voler subconcedere parte delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene, indicando quali;
- h. di accettare il contenuto del presente Avviso con particolare riferimento alle previsioni di cui al paragrafo 10 "Elementi essenziali del rapporto concessorio".

**A.3** (per tutte altre tipologie di concorrenti) in conformità all'**Allegato 5**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

- a. l'iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'impresa e nominativo degli eventuali procuratori speciali con poteri di rappresentanza<sup>4</sup> (per tutte le forme giuridiche di partecipazione), del titolare e dei direttori tecnici (in caso di impresa individuale), dei soci e dei direttori tecnici (in caso di società in nome collettivo), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (in caso di società in accomandita semplice), dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico, del socio unico persona fisica o, in caso di società con meno di quattro soci, del socio di maggioranza o dei soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*)

*ovvero, in alternativa, potrà essere presentato*

il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta, corredato da una dichiarazione che indichi i nominativi e la qualifica dei soggetti di cui alla precedente opzione che non dovessero risultare dal certificato stesso.

- b. che nei propri confronti non ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016

*ovvero*

---

<sup>4</sup> Per procuratori speciali si intendono coloro che siano in possesso di poteri consistenti nella rappresentanza dell'impresa e nel compimento di atti decisionali, di ampiezza tale da renderli assimilabili ad amministratori di fatto ai sensi dell'art. 2639 c.c. L'Ente concedente si riserva la facoltà di verificare il possesso dei requisiti generali, ai fini dell'efficacia dell'aggiudicazione, a campione qualora i procuratori speciali con poteri di rappresentanza siano di numero superiore a dieci.



qualora nei propri confronti sia stata pronunciata 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 qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato, di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti<sup>5</sup>;

- c. di non trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 80, comma 5, lettere a), c), d), e), f), g), h), l) del D.Lgs. 50/2016;

*ovvero*

*(nel caso in cui ricorrano le situazioni di cui all'art. 80, comma 5 del D.Lgs. 50/2016 ) di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti;*

- d. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80, comma 5 lettera b) del D.Lgs. 50/2016

*ovvero*

*di aver depositato il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale, di cui all'art. 186-bis del R.D. 267/1942, e di essere stato autorizzato alla partecipazione a procedure per l'affidamento di contratti pubblici dal Tribunale, sentita l'ANAC, con apposito provvedimento, di cui indicare gli estremi;*

*ovvero, in alternativa,*

*di trovarsi in stato di concordato preventivo con continuità aziendale di cui all'art. 186 bis del R.D. 267/1942, giusto decreto del Tribunale, indicandone gli estremi;*

- e. che nei propri confronti nonché nei confronti dei direttori tecnici e del titolare (in caso di impresa individuale), dei direttori tecnici e dei soci (in caso di società in nome collettivo), dei direttori tecnici e dei soci accomandatari (in caso di società in accomandita semplice), dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti dei poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (in caso di altro tipo di società o consorzio) non ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016

*ovvero*

*qualora nei propri confronti e/o nei confronti dei citati soggetti sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della*

---

<sup>5</sup> Si segnala, al fine di rendere in maniera completa ed esaustiva la dichiarazione di cui all'art. 80 comma 1, che il casellario giudiziale richiesto ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 2113/2002 non contiene l'elenco di tutte le iscrizioni riferibili all'interessato. Pertanto, tenuto conto che l'esistenza di false dichiarazioni si configura di per sé come causa autonoma di esclusione sarà cura del concorrente attestare tutte le condanne penali riportate, con la sola esclusione delle condanne penali per reati depenalizzati ovvero dichiarati estinti dopo la condanna stessa con formale provvedimento della competente autorità giudiziaria, delle condanne revocate e delle condanne per le quali sia intervenuta la riabilitazione.



## Comune di San Pellegrino Terme

### Servizio Gestione del Territorio

---

pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reato, di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti<sup>6</sup>;

**N.B.** La dichiarazione deve riguardare anche gli eventuali soggetti di cui alla lettera e) cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso (di cui indicare nome, cognome e carica cessata); in presenza dei predetti soggetti cessati per i quali ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016 il concorrente dovrà produrre quanto ritenuto necessario a comprovare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata<sup>7</sup>.

In caso di incorporazione, fusione societaria o cessione d'azienda, la suddetta attestazione deve essere resa anche in relazione agli amministratori e ai direttori tecnici che hanno operato presso la società incorporata, fusasi o che ha ceduto l'azienda nell'ultimo anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso; in presenza dei predetti soggetti per i quali ricorre uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f) e g) del D.Lgs. 50/2016 il concorrente dovrà produrre quanto ritenuto necessario a comprovare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata<sup>8</sup>.

- f. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 comma 2 del D.Lgs.50/2016;
- g. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui l'impresa è stabilita indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale;

*ovvero*

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte dovute, compresi eventuali interessi o multe<sup>9</sup> allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

- h. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui l'impresa è stabilita), e di essere in possesso, al momento della presentazione dell'offerta, dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare;

*ovvero*

---

<sup>6</sup> Si segnala agli operatori economici, al fine di rendere in maniera completa ed esaustiva la dichiarazione di cui all'art. 80 comma 1, che il casellario giudiziale richiesto ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 2113/2002 non contiene l'elenco di tutte le iscrizioni riferibili all'interessato. Pertanto, tenuto conto che l'esistenza di false dichiarazioni si configura di per sé come causa autonoma di esclusione sarà cura del concorrente attestare tutte le condanne penali riportate, con la sola esclusione delle condanne penali per reati depenalizzati ovvero dichiarati estinti dopo la condanna stessa con formale provvedimento della competente autorità giudiziaria, delle condanne revocate e delle condanne per le quali sia intervenuta la riabilitazione.

<sup>7</sup> Il concorrente non è tenuto ad indicare le condanne quando il reato è stato depenalizzato ovvero per le quali è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della medesima.

<sup>8</sup> Cfr. nota precedente.

<sup>9</sup> Cfr. nota 2.





## Comune di San Pellegrino Terme

### Servizio Gestione del Territorio

---

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe<sup>10</sup> allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

- i. i. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili secondo le disposizioni di cui alla legge 68/99 indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza

*ovvero, in alternativa,*

di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie;

- j. di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile con nessun'altra impresa che concorre per il/i medesimo/i lotto/i e di aver formulato l'offerta autonomamente;

*ovvero*

di non essere a conoscenza della partecipazione per il/i medesimo/i lotto/i di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;

*ovvero*

di essere a conoscenza della partecipazione per il/i medesimo/i lotto/i di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;

- k. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;
- l. di autorizzare il Comune di San Pellegrino Terme, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. 241/90, il diritto di "accesso agli atti", a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura ovvero, in alternativa, di indicare in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale;
- m. (se del caso) ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b) del D. L. n. 351/2001, di voler subconcedere parte delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene, indicando quali;
- n. di accettare il contenuto del presente Avviso con particolare riferimento alle previsioni di cui al **paragrafo 10 "Elementi essenziali del rapporto concessorio"**.

#### A.4 Certificato di sopralluogo in copia, secondo il modello **Allegato 3**

**A.5** una idonea referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito attestante la solidità economica e finanziaria del concorrente, senza anticipazione del canone offerto ovvero di elementi economici da cui lo stesso possa essere inequivocabilmente desunto;

**A.6** in conformità all' **Allegato 6**, il duplice impegno ad avvalersi:

- **per la redazione del progetto tecnico**, di un professionista o Gruppo multidisciplinare di professionisti di comprovata esperienza in interventi analoghi (attestata da curriculum/documentazione probante). Il/i professionista/i dovrà/anno essere in possesso delle abilitazioni di legge per le attività da svolgere.

---

<sup>10</sup> Cfr. nota precedente.



## Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

- **per l'esecuzione degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione**, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici e dotate di idonea categoria SOA nonché di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000 rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC.

**A.7** resa in conformità al modello allegato alla presente (**Allegato 7**), una dichiarazione di impegno al rispetto del Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore degli appalti pubblici, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 11 del 30.01.2020, ai sensi dell'art. 1 co. 17 della L.190/2012, debitamente sottoscritta e obbligatoriamente allegata alla documentazione presentata a pena di esclusione.

Si precisa che in caso di partecipazione in forma plurima il patto di integrità dovrà essere sottoscritto da:

- ciascun componente del raggruppamento temporaneo di imprese o del consorzio ordinario di concorrenti (costituiti o costituendi) di cui all'art.45 co.2 lett.d) e) f) e g) del DLgs 50/2016;
- dal consorzio e dalle consorziate esecutrici in caso di consorzi di cui all'art. 45 co.2 lett.b) e c) del D.Lgs 50/2016.

**A.8** cauzione provvisoria, pari a **€ 10.000,00 (euro diecimila)** da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP, che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune di San Pellegrino Terme;
- l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva di cui al paragrafo "**10. Elementi essenziali del rapporto concessorio**" del presente Avviso.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e Garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto.

N.B. : in caso di partecipazione in forma di:

- **Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:**
  - nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
    - in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
    - in caso di RT o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
  - la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in casodi RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;



## Comune di San Pellegrino Terme

### Servizio Gestione del Territorio

---

- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto A.2 del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
  - le dichiarazioni di cui al punto A.4 dovranno essere presentate da ciascun componente;
  - la referenza di cui al punto A.5 dovrà essere presentata da ciascun componente;
  - l'impegno di cui al punto A.6 dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
  - la cauzione di cui al punto A.8 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente;
  - i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- **Consorzio fra società cooperative:**
- si richiamano le superiori indicazioni relative ai consorzi stabili, ad eccezione della previsione riferita alla referenza di cui al punto A.5 che dovrà essere presentata solo dal consorzio.

Nella **BUSTA B "OFFERTA TECNICA"** andrà inserita, a pena di esclusione, la proposta progettuale redatta in conformità all' **Allegato 8** e debitamente sottoscritta, che dovrà comprendere i seguenti documenti:

**A) Proposta progettuale di valorizzazione e soluzioni di recupero composta da:**

- a. Programma di valorizzazione;**
- b. Progetto opere di completamento;**
- c. Piano di gestione;**
- d. Cronoprogramma.**

**Tutti i documenti costituenti l'offerta tecnica dovranno essere forniti oltre che in formato cartaceo anche su supporto digitale, in formato pdf; in caso di discordanza tra documentazione fornita su supporto digitale e su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.**

Nella **BUSTA C "OFFERTA ECONOMICO/TEMPORALE"** si dovrà inserire, a pena di esclusione:

**C.1.** l'offerta redatta in conformità al modello di cui all' **Allegato 9**, debitamente sottoscritta, corredata da una marca da bollo da € 16,00, nella quale indicare:

**C.1.A.** la misura del canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata proposta per la concessione, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione;

**C.1.B.** la durata proposta per la concessione, da esprimere in anni, tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta);

**C.2.** un piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti che dovrà essere asseverato in tutte le sue pagine da parte di un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.

Il piano economico finanziario dovrà essere redatto secondo i seguenti criteri, a pena di esclusione:

- coprire tutti gli anni previsti secondo la durata proposta



## Comune di San Pellegrino Terme

### Servizio Gestione del Territorio

---

- riportare puntualmente tutto quanto previsto/offerto nella proposta progettuale redatta, ossia riportare le grandezze economiche finanziarie derivanti dal programma di valorizzazione/destinazione dell'immobile coerentemente con il crono programma allegato nell'offerta tecnica
- evidenziare le voci specifiche relative agli investimenti – con particolare riferimento ai costi di ristrutturazione/rifunzionalizzazione - esplicitandone i relativi criteri di stima di massima.

Il piano economico finanziario dovrà inoltre:

- esplicitare i calcoli estimativi giustificativi della spesa corredati da una stima sommaria dei costi suddivisa in macrocategorie di intervento (es: componente edilizia, impiantistica, strutturale, ecc.); in particolare il calcolo della spesa è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, facendo riferimento a valori parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio dei lavori pubblici. In assenza di costi standardizzati, si farà riferimento a valori parametrici desunti da interventi simili realizzati;
- contenere il quadro economico di progetto, secondo **Allegato 11** ;
- il piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di recupero e valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione, dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione. Tale piano economico - finanziario dovrà indicare in modo chiaro e incondizionato il valore degli investimenti previsti per la realizzazione degli interventi (distinguendo tra investimenti finalizzati al recupero ed alla rifunzionalizzazione e investimenti finalizzati alla gestione).

Il Comune si riserva di verificare la congruità dei suddetti costi anche sulla base dei principali manuali e prezzari di settore (ivi inclusi quelli regionali).

Si precisa che:

il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente; fermo restando il predetto adeguamento, è possibile proporre alternativamente:

- un canone "fisso";
- canoni annui variabili, esclusivamente con andamento crescente nel tempo; in tal caso il primo canone e le relative variazioni dovranno essere proposti con riferimento a frazioni di tempo non inferiori all'anno; le variazioni andranno espresse in termini di aumento percentuale del valore proposto per il periodo precedente come adeguato all'indice ISTAT;
  - ✓ non è ammissibile un canone pari a zero, neppure per un limitato periodo di tempo;
  - ✓ in caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune di San Pellegrino Terme;
  - ✓ non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:



➤ **Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:**

- nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
  - in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandati al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
  - in caso di RT o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in casodi RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato deiluoghi di cui al punto A.2 del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate da ciascun componente;
- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate da ciascun componente;
- l'impegno di cui al punto A.5 dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto A.6 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente;
- i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.

➤ **Consorzio Stabile:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto A.2 del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio eventualmente concorre;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre;
- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre;
- l'impegno di cui al punto A.5 dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto A.6 dovrà essere intestata al consorzio;
- i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

➤ **Consorzio fra società cooperative:**

- si richiamano le superiori indicazioni relative ai consorzi stabili, ad eccezione della previsione riferita alle referenze di cui al punto A.4 che dovranno essere presentate solo dal consorzio.



## 8. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

TAB 1

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO		Peso in punti (P)
ELEMENTI QUALITATIVI	a)	Proposta progettuale e soluzioni di recupero	offerta tecnica	30
	b)	Piano di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile	offerta tecnica	20
	c)	Fruibilità pubblica della struttura	offerta tecnica	5
	d)	Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla implementazione della offerta turistica	offerta tecnica	20
	e)	Valorizzazione immagine di San Pellegrino Terme a livello nazionale e internazionale	offerta tecnica	15
ELEMENTI QUANTITATIVI	f)	Valore dell'offerta economico/temporale P(f)	offerta economica	10
			<b>Totale punti:</b>	<b>100</b>

Non saranno ammessi alla successiva fase della procedura i concorrenti che in relazione all'offerta tecnica avranno ottenuto un punteggio inferiore a 36.

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi di natura qualitativa:

### **a) Proposta progettuale e soluzioni di recupero: massimo punti 30 (come da Allegato 8)**

Il concorrente dovrà rappresentare, attraverso elaborati progettuali, le modalità di intervento prescelte per il recupero dell'immobile e la sua gestione, tenuto conto delle indicazioni espresse nell'Allegato 1a ANALISI TECNICO AMMINISTRATIVA nonché negli Allegati 1b e 1c, nel rispetto della tutela dei caratteri tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il bene è inserito e in coerenza con lo studio preliminare fornito dal comune.

La proposta progettuale dovrà essere redatta in conformità alle indicazioni contenute nell'Allegato 8

### **b) Manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile: massimo punti 20**

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura e delle aree di pertinenza, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.



## Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

### c) Fruibilità pubblica della struttura: massimo punti 5

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

### d) Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla implementazione della domanda turistica: massimo punti 20

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano implementazione dell'offerta turistica con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, nell'arco dell'intero anno, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

### e) Valorizzazione immagine di San Pellegrino Terme a livello nazionale e internazionale: massimo punti 15

La proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione a livello nazionale e internazionale atte a favorire: immagine di San Pellegrino Terme come una località turistica e di benessere. Potranno essere coinvolte nello sviluppo dell'iniziativa anche altre attività del concorrente insediate nelle zone di particolare valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

## 8.1. Metodo per l'attribuzione dei punteggi (Aggregativo-Compensatore)

C(a) Indice di valutazione dell'offerta a  $W_i$  Punteggio attribuito al requisito  $V(a)_i$  Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto al requisito  $i$  (tra 0 e 1)

L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$P(a) = \sum [W_i * V(a)_i]$$

Valutazione in punti dell'offerta (a)

**P(a)** - Punteggio totale offerta tecnica concorrente a

**$W_i$**  - Punteggio attribuito al requisito  $i$  (**Tab. 1**)

**$V(a)_i$**  - Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto al requisito  $i$  (tra 0 e 1) (**Tab. 2**)

Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte

I coefficienti  **$V(a)_i$** , relativi agli elementi di valutazione di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) della **tabella 1** sopra riportata, sono determinati mediante la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base alla seguente **tabella 2**:



**Comune di San Pellegrino Terme**  
Servizio Gestione del Territorio

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI V(i)
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

I relativi punteggi vengono poi riparametrati mediante il confronto a copie secondo le valutazioni dei singoli commissari.

### 8.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Gli elementi di valutazione di natura quantitativa di cui alla lettera f) della tabella 1 sono presi in considerazione congiuntamente ai fini della determinazione di un unico valore attraverso il seguente procedimento:

**P(f)max= 10 punti -offerta con maggiore valore VAN(a)**

Attraverso la formula:

$$VAN(a) = \left\{ \sum_{n=1}^N \left( \frac{C_n}{(1+r)^N} \right) \right\} + \left[ \frac{INV * LnN}{(1+r)} \right]$$





**Comune di San Pellegrino Terme**  
*Servizio Gestione del Territorio*

dove:

**VAN (a)** - Valore della prestazione dell'offerta (a) per gli aspetti quantitativi

**Cn** - Canone annuale offerto per numero n di anni di concessione

**N** - Durata della concessione dell'offerta (a) espressa in anni

**r** - Tasso di attualizzazione determinato nella misura del 2,5 %

**INV** - investimento totale proposto nell'arco di N anni di concessione esclusa la manutenzione (come da PEF allegato)

Il punteggio viene distribuito per interpolazione lineare attribuendo all'offerta con il valore maggiore VAN(a) 10 punti considerando 0 punti all'offerta virtuale di valore VAN(a) pari allo 0.

## **9. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE**

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **01/10/2021**, dalle ore 10:00 presso la sede del Comune di San Pellegrino Terme, una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella **Busta A "Documentazione amministrativa"**, fermo restando che sarà favorita la massima partecipazione mediante richiesta di chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.

La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della **busta B "Offerta tecnica"** relativamente a tutti i concorrenti ammessi nella fase precedente di valutazione della documentazione amministrativa.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà le offerte tecniche, attribuendo i relativi punteggi secondo quanto indicato al paragrafo 8 del presente Avviso.

Terminata l'attribuzione dei punteggi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte tecniche per incoerenza con l'iniziativa e a dare lettura dei punteggi attribuiti nonché ad aprire la Busta C "Offerta economico-temporale".

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà calcolato in una o più sedute riservate dalla Commissione che, secondo quanto indicato al punto 8.2 del presente Avviso, ai fini della determinazione del VAN dovrà procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile a valorizzazione eseguita; detto punteggio sarà reso noto dalla Commissione nel corso di una successiva seduta pubblica, nella quale saranno altresì comunicati i punteggi complessivi ed individuata la migliore offerta.

La Commissione di gara potrà, in contraddittorio con il concorrente, verificare profili di manifesta incongruità dell'offerta anche in relazione all'incoerenza tra offerta tecnica ed offerta economica. Ai fini del contraddittorio il concorrente verrà invitato a presentarsi presso l'Ente concedente previa anticipazione di una memoria esplicativa delle rilevate incongruenze. In caso di mancata comparizione le valutazioni della commissione si baseranno sulla memoria presentata, in assenza della quale il concorrente sarà escluso.

Si precisa che in caso di parità di punteggio sarà privilegiata l'offerta che avrà riportato il VAN più alto. In caso di unico concorrente:

- con riferimento all'offerta tecnica, la Commissione effettuerà, comunque, preliminarmente la verifica dei punteggi minimi richiesti relativamente agli elementi qualitativi dell'offerta (36 punti); il mancato raggiungimento della soglia dei 36 punti comporta comunque l'esclusione;
- con riferimento all'offerta economica, la Commissione:

- non procederà al calcolo del VAN;

- ove il PEF dovesse risultare assente o non asseverato, ne richiederà l'integrazione assegnando al concorrente



## Comune di San Pellegrino Terme

*Servizio Gestione del Territorio*

un termine perentorio, a pena di esclusione.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso [www.comune.sanpellegrinoterme.bg.it](http://www.comune.sanpellegrinoterme.bg.it) e comunicate agli offerenti a mezzo mail/PEC. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

Il Comune di San Pellegrino Terme si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del presente bando.

### 10. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

1. L'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile. Dal momento della costituzione, la società di scopo diventa la concessionaria subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell'atto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con il Comune. La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte del Comune di San Pellegrino Terme, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica/di servizio al cittadino instaurata sul bene.
2. In caso di rinuncia o mancata presentazione nel giorno fissato per la stipula dell'atto, ovvero in caso di mancato possesso e/o di falsa dichiarazione dei requisiti necessari per contrarre, il contraente designato decadrà da ogni diritto. In tale evenienza, così come nelle altre ipotesi di decadenza previste nello schema di atto di concessione di cui all'Allegato 10, il Comune di San Pellegrino Terme si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.
3. L'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati, si procederà alla sottoscrizione dell'atto.
4. L'atto di concessione per l'utilizzo del bene sarà disciplinato dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 e dalla normativa vigente in materia. In particolare si precisa che:
  - la concessione avrà la durata indicata dall'aggiudicatario in sede di offerta;
  - il contraente accetta che la concessione dell'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura senza nulla pretendere dal Comune di San Pellegrino Terme;
  - il contraente si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo; inoltre, si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
  - il contraente si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessarie in funzione del progetto presentato, del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta



## Comune di San Pellegrino Terme

### *Servizio Gestione del Territorio*

occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di offerta;

- il contraente si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- il contraente si impegna a garantire che le imprese esecutrici degli interventi di recupero ammessi, necessari per la valorizzazione dell'immobile, siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia;
- il contraente si assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente da presentarsi all'atto della stipula;
- il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante dell'atto o suo allegato, ed a fornire al Comune di San Pellegrino Terme la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi;
- la mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti di cui al punto precedente potrà determinare la risoluzione dell'atto concessorio ovvero la decadenza dalla concessione;
- il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni presentato in sede di offerta;
- il contraente si impegna a manlevare l'amministrazione comunale rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'immobile, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione;
- il contraente si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di procedura e con le modalità previste dall'atto di concessione;
- la concessione, oltre che dal presente avviso, dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 e dalla normativa richiamata nello stipulando atto, sarà subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune ove è ubicato l'immobile e le eventuali variazioni d'uso o di destinazione urbanistica seguiranno le ordinarie procedure previste dalla legge;
- al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno acquisite al Comune di San Pellegrino Terme 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 del Comune di San Pellegrino Terme;
- l'Amministrazione comunale concedente il bene resta esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione dello stesso;
- ai sensi del citato art. 3-bis, comma 5 lettera b D.L. n.351/2011, è ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino instaurate sul bene previa autorizzazione del Comune di San Pellegrino Terme subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nel presente Avviso in capo al subconcessionario;
- restano a carico del concessionario tutte le spese inerenti il rogito del contratto e le spese di registro, nonché tutte le spese di progettazione, validazione e complementari, le spese di collaudi,



## Comune di San Pellegrino Terme

### Servizio Gestione del Territorio

IVA e quant'altro previsto dal quadro tecnico economico del progetto;

5. A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

- in occasione e ai fini della stipula dell'atto:
  - a. una prima cauzione definitiva per il periodo di 36 (12/24 da decidere in funzione dei tempi dei lavori) mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come riportati nel piano economico finanziario, e dal valore dei canoni dovuti per tale periodo di riferimento (36mesi); la garanzia in questione è richiesta a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone; essa sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;
  - b. l'impegno all'emissione della seconda cauzione definitiva di cui al successivo punto 5.c, reso da parte del medesimo garante che ha rilasciato la cauzione provvisoria e la prima cauzione definitiva ovvero da un nuovo garante.
- **alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione:**
  - c. la seconda cauzione definitiva, nella misura del 10% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione, a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio, ivi compreso il regolare pagamento del canone; tale seconda cauzione potrà, alternativamente:
    - i. essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata residua della concessione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
    - ii. avere una durata di cinque (5) anni ed essere prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della concessione; in tal caso, il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della garanzia in questione sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.
- **Le suddette cauzioni saranno costituite a mezzo fideiussione bancaria e dovranno prevedere espressamente:**
  - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
  - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
  - la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune di San Pellegrino Terme.

6. Il contraente, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere al Comune di San Pellegrino Terme, a copertura, durante l'esecuzione degli interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'immobile oggetto di concessione, con il massimale indicato all'art. 18 nello schema di atto di concessione di cui **all'Allegato 10**.

Il contraente, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività economiche/di servizio al cittadino, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle medesime attività economiche/di servizio al cittadino, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi



## Comune di San Pellegrino Terme

### *Servizio Gestione del Territorio*

frequentatori dell'immobile, nonché di perimento totale o parziale –compreso incendio – dello stesso Immobile, con il massimale indicato all'art. 18 nello schema di atto di concessione di cui all'**Allegato 10**. Detto massimale sarà incrementato dal contraente, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

7. L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della sottoscrizione. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del concessionario.
8. Eventuali e più specifiche informazioni sull'immobile oggetto della presente procedura potranno essere richieste all'Ufficio Tecnico del Comune al numero 0345/25012 oppure via mail all'indirizzo: tecnico@comune.sanpellegrinoterme.bg.it
9. Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del 20/09/2021 a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del 15/09/2021. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, al seguente indirizzo di posta elettronica: tecnico@comune.sanpellegrinoterme.bg.it
10. Ai sensi e per gli effetti della legge n. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.
11. Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Bergamo.
12. In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
  - Avviso di gara;
  - Schema di Atto di concessione (Allegato 10);
  - Analisi tecnico amministrativa (Allegato1a);

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per il Comune di San Pellegrino Terme.

### **AVVERTENZE**

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

E' prevista la proroga di scadenza del presente bando nel caso di una specifica richiesta da parte di almeno uno dei partecipanti, motivata dalla necessità di natura progettuale.



**Comune di San Pellegrino Terme**  
*Servizio Gestione del Territorio*

**Allegati:**

**Avviso di gara**

**Decreto Ministero Beni Culturali;**

**Allegato 1a - Analisi tecnico Amministrativa;**

**Allegato b1 – Relazione illustrativa e documentazione fotografica;**

**Allegato 2 – Domanda di partecipazione;**

**Allegato 3 – Attestato di visita dei luoghi;**

**Allegato 4 – Dichiarazione sostitutiva di certificazione;**

**Allegato 5 – Dichiarazione sostitutiva RT/ConSORZI;**

**Allegato 6 – Dichiarazione di impegno;**

**Allegato 7 – Patto d'integrità;**

**Allegato 8 – Contenuto proposta progettuale;**

**Allegato 9 – Offerta economica;**

**Allegato 10 – Schema contratto di concessione di valorizzazione;**

**Allegato 10a – Elenco delle definizioni;**

**Allegato 10b – Elenco doc. contrattuali;**

**Allegato 10c - Allegato D matrice dei rischi;**

**Allegato 11 – Schema quadro economico.**

San Pellegrino Terme, 5 luglio 2021

IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Arch. Bogumil Filipczuk (*firmato digitalmente*)