



Comune di San Pellegrino Terme
Servizio Gestione del Territorio

AVVISO DI GARA

GARA PUBBLICA, CON IL METODO DELLE OFFERTE SEGRETE DA CONFRONTARSI CON IL PREZZO POSTO A BASE D'ASTA, SECONDO LE MODALITÀ DI CUI AGLI ARTT. 73 LETT. C) E 76, DEL R.D. N. 827 DEL 23 MAGGIO 1924 PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA PARADISO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME FINALIZZATA ALLA RIVALORIZZAZIONE DELL'AREA E ALLA RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI COMPRESA LA SUCCESSIVA GESTIONE E MANUTENZIONE DEL COMPLESSO.

Il Comune di San Pellegrino Terme, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale nr. indice una procedura ad evidenza pubblica per la concessione di diritto di superficie dell'area Paradiso di proprietà del Comune di San Pellegrino Terme finalizzata alla rivalorizzazione dell'area e alla ristrutturazione degli edifici esistenti compresa la successiva gestione e manutenzione del complesso. A titolo esemplificativo, non esaustivo, si immagina una struttura che possa essere ristrutturata mantenendo la destinazione ricettiva.

A gara viene messa la proposta progettuale della Sanpellegrino Spa, ritenuta congrua con gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione Comunale di San Pellegrino Terme. Per questa ragione il Proponente (Sanpellegrino Spa) mantiene il diritto di prelazione nel caso di aggiudicazione ad un altro operatore, potenziale vincitore della presente gara pubblica. In tal caso al vincitore (diverso dal Proponente), spetterà il rimborso delle sole spese documentate di gara. Tali spese devono essere evidenziate nel quadro economico facente parte della documentazione di gara. Nel caso di aggiudicazione ad un operatore economico diverso dal Proponente, a quest'ultimo spetta il rimborso delle spese documentate inserite nel quadro economico riguardante solo il costo complessivo di preparazione della proposta progettuale in questa fase.

Nel caso di aggiudicazione ad un operatore economico diverso dal Proponente verrà adattato il contenuto dell'allegato 10- Contratto di concessione.

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

Sito internet: 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 ATTIVITÀ:

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 istaurarsi 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



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

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 6** del presente Avviso.

La durata della concessione prevista è di **massimo anni 99 (novantanove)**. La concessione decorre dalla data di stipula del relativo contratto con l'obbligo di ultimare tutte le opere di rivalorizzazione dell'area e ristrutturazione degli edifici esistenti entro 36 mesi dalla data del verbale di inizio lavori.

La base d'asta: Il canone d'affitto - previsto a base d'asta min. **€ 1,00 annui**.

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.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di un'unica offerta valida. Nel caso di mancata presentazione di offerte da parte di altri operatori l'Amministrazione Comunale potrà procedere con l'aggiudicazione a favore del Proponente.

Il Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Matteo Mascheroni Tel. 0345/25020; mail: ufficiotecnico@comune.sanpellegrinoterme.bg.it.

2. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Breve descrizione della concessione:

Il Comune di San Pellegrino Terme è proprietario della struttura denominata "ex Albergo Paradiso e aree di pertinenza" (di seguito l'"**Area Paradiso**") ubicata nel medesimo Comune in località Paradiso, identificata catastalmente ai fogli e particelle di seguito indicate:

- Foglio n. 16, Mappale n. 279 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 16, Mappale n. 4 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 15, Mappale n. 119 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 15, Mappale n. 120 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 15, Mappale n. 117 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 16, Mappale n. 3 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 16, Mappale n. 1 e n. 2 - intestati al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 17, Mappale n. 1 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;

Sono altresì interessate dall'intervento le seguenti particelle catastali, di proprietà della Società Sanpellegrino S.p.A.:

- Foglio n. 15, Mappale n. 85 - intestato alla Sanpellegrino S.p.A;
- Foglio n. 15, Mappale n. 86 - intestato alla Sanpellegrino S.p.A;
- Foglio n. 16, Mappale n. 16 - intestato alla Sanpellegrino S.p.A;
- Foglio n. 16, Mappale n. 280 - intestato alla Sanpellegrino S.p.A;
- Foglio n. 17, Mappale n. 4 - intestato alla Sanpellegrino S.p.A;
- Foglio n. 17, Mappale n. 324 - intestato alla Sanpellegrino S.p.A.



Comune di San Pellegrino Terme
Servizio Gestione del Territorio

Il presente bando ha come obiettivo di individuare un operatore economico il quale, previa la concessione del diritto di superficie sul compendio immobiliare di proprietà del Comune, provveda alla realizzazione dei lavori relativi alla valorizzazione dell'Area Paradiso, ivi compresa la progettazione esecutiva, la direzione lavori e la realizzazione della strada carrabile ad un'unica corsia che garantisca l'accesso alla struttura da recuperare, avente le caratteristiche tipologiche e costruttive compatibili con il concetto di protezione delle aree potenzialmente vulnerabili e avente le dimensioni minime indispensabili per garantire il corretto funzionamento del complesso recuperato e della corretta fruizione pubblica sia pedonale che carrabile, precisando che rimane a carico del Comune l'onere della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree private interessate e relativi costi. Sono ammesse proposte di diverso utilizzo della struttura e delle aree di proprietà comunale (non includendo le aree di proprietà della Sanpellegrino Spa) rispetto a quanto proposto dalla Società Sanpellegrino Spa, purchè rispettino il concetto di rivalorizzazione nell'ambito di prevalente interesse pubblico.

Obblighi e attività del concessionario

Sono obblighi del Concessionario:

1. provvedere al finanziamento dell'opera;
2. assumere direttamente il rischio d'impresa, senza nulla pretendere per eventuali costi aggiuntivi, allorquando i volumi di attività risultassero inferiori a quelli ipotizzati.
3. eseguire, a propria cura e spese gli studi, la completa progettazione delle opere connesse alla Concessione (fatta eccezione per la strada di accesso per la quale l'onere é limitato alla progettazione esecutiva, rimanendo la prima parte della progettazione, ovvero quella preliminare e definitiva, gestita dal Comune.
4. svolgere ogni attività finalizzata all'ottenimento, da parte delle Amministrazioni competenti, di tutti i permessi, le autorizzazioni e i nulla-osta per l'esercizio e l'utilizzazione delle opere eseguite;

Per la progettazione, il Concessionario, a propria cura e spese, assume l'obbligo di:

1. eseguire tutte le attività propedeutiche necessarie per la perfetta conoscenza dello stato di fatto e di diritto e per la corretta elaborazione degli elaborati progettuali;
 - a. redigere i progetti, secondo quanto indicato nell'oggetto del Contratto e nel rispetto delle norme di settore applicabili;
 - b. sottoporre al Concedente, per la sua approvazione mediante la procedura di permesso di costruire, i progetti definitivi corredati dalle necessarie autorizzazioni, la cui acquisizione e la cui conservazione è di competenza del Concessionario, entro 180 (centottanta) giorni dall'efficacia del Contratto.
 - c. sottoporre al Concedente, per la sua approvazione, i progetti definitivi, rielaborati sulla base delle prescrizioni e/o delle osservazioni formulate dal Concedente o da altri organismi preposti alla loro approvazione, entro 180 (centottanta) giorni dalla richiesta del Concedente.

Per l'esecuzione il Concessionario dovrà:

1. eseguire i lavori di valorizzazione dell'Area Paradiso;
2. sostenere, oltre a quanto già sopra indicato, le seguenti spese:
 - a. per la pubblicazione bando;
 - b. per il collaudatore finale, se necessario, e nominato congiuntamente dalle Parti;
 - c. nominare e sostenere l'onere economico per il collaudatore statico ove risultasse indispensabile;
3. eseguire tutte le opere necessarie per adeguare la struttura, gli impianti e le attrezzature in



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

dotazione alle nuove norme che potrebbero essere emanate durante il periodo di gestione in tema di risparmio energetico, sicurezza, sanità ed igiene;

4. attivare tutti gli interventi necessari a garantire la fornitura dei servizi le utenze necessarie per la gestione del servizio, qualora necessitanti, ad integrazione di quelli esistenti, quali a titolo esemplificativo: acqua, energia elettrica, gas etc.;
5. provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura per tutto il periodo di vigenza della concessione a propria cura e spese;
6. restituire l'immobile e le opere funzionali e complementari in buono stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento connesso al decorso del tempo ed all'uso per cui è destinato, alla scadenza della concessione;
7. garantire che qualora nel corso della vigenza del Contratto intendesse apportare modifiche alla struttura, anche in relazione ad intervenute nuove normative o alle funzioni nello stesso esercitate, dovrà preventivamente concordarle con il Comune, e potrà eseguirle solo dopo aver ottenuto l'assenso formale dallo stesso.
8. rispettare, in ogni fase della concessione, tutte le leggi, regolamenti, C.C.N.L. e norme vigenti a tutela dei lavoratori, il regolare assolvimento degli obblighi contributivi in materia previdenziale, assistenziale e antinfortunistica;
9. favorire, ove ciò risultasse possibile e senza ulteriori vincoli, l'occupazione dei residenti di San Pellegrino Terme.

Per la gestione del Servizio:

1. Il Servizio deve essere eseguito in conformità al Progetto di gestione;
2. In coerenza con le finalità di rivalorizzazione dell'area Paradiso, disponibilità a concordare con il concedente l'organizzazione di iniziative di carattere turistico-culturale, marketing territoriale o sociale per almeno tre giornate/anno negli spazi recuperati, senza oneri per il concedente.

Ulteriori obblighi a carico del Concessionario:

1. partecipare alla tenuta della contabilità dei Lavori con le modalità previste dalla normativa relativa ai LL.PP.
2. prestare e mantenere, ovvero assicurare che siano prestate e mantenute, tutte le garanzie e le polizze assicurative applicabili ai sensi del Contratto;
3. svolgere tutte le attività oggetto del Contratto con la massima diligenza e nel pieno rispetto della normativa applicabile;
4. rispettare i tempi previsti nel Contratto e nei Programmi operativi ad esso allegati, dandone periodica comunicazione al Concedente e segnalando eventuali ritardi e modalità di recupero;
5. prestare l'assistenza ragionevolmente richiesta dal Concedente in relazione ad attività e provvedimenti di competenza di quest'ultimo;
6. il Concessionario non potrà eccepire, durante l'esecuzione dei Lavori e nel corso della gestione del Servizio, la mancata conoscenza di condizioni e/o di elementi non valutabili ai sensi dell'articolo 1176 del Codice Civile, tranne nel caso in cui tali nuovi elementi si configurino quali cause di Forza Maggiore.
7. nel caso di accensione di mutui dedicati, che non trovino estinzione entro il periodo di Concessione, il Concessionario dovrà negoziarli prevedendo la possibilità di estinguere anticipatamente tali debiti alla scadenza del periodo di Concessione ovvero prevedendo la possibilità di subentro nel contratto di finanziamento da parte del nuovo Concessionario.



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

8. tenere indenne il Concedente da ogni pretesa di terzi, in qualsiasi modo derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi contrattuali per cause imputabili al Concessionario.
9. Il concessionario si assume obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione e pertanto il permesso di costruire avrà carattere gratuito.
10. La realizzazione delle opere di urbanizzazione quali: strada di accesso, illuminazione pubblica, sottoservizi da realizzare sulle proprietà private soggette all'esproprio è regolata dall'art.1 c.2 lett. e) del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50

L'immobile oggetto del presente Avviso è descritto e reperibile tra i documenti di gara, pubblicati sul sito <http://www.comune.sanpellegrinoterme.bg.it>

3. SOPRALLUOGO

È obbligatorio eseguire un sopralluogo presso le aree e gli immobili in oggetto, da effettuarsi entro e non oltre il giorno 01/09/2023 secondo i tempi e le modalità, da concordare con il Responsabile del Procedimento.

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 – non può essere superiore ad anni 99 (novantanove).

La concessione decorre dalla data di stipula del relativo contratto con l'obbligo di ultimare tutte le opere di rivalorizzazione dell'area e ristrutturazione degli edifici esistenti entro 36 mesi dalla data del verbale di inizio lavori.

5. CANONE A BASE DELLA CONCESSIONE

Il canone d'affitto (previsto a base d'asta minimo **€ 1,00 annui**, deve essere proposto dal concorrente per l'intera durata della concessione in funzione dell'equilibrio del piano degli investimenti e della connessa gestione.

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



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

costituendi- per i quali non sussistono le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. 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 **20/09/2023** 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 IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA PARADISO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME FINALIZZATA ALLA RIVALORIZZAZIONE DELL'AREA E ALLA RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI COMPRESA LA SUCCESSIVA GESTIONE E MANUTENZIONE DEL COMPLESSO.- Scadenza il 20/09/2023”** 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



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

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 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;

- 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 multe³ 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;

- 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,



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

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 rappresentanza⁴ (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

qualora nei propri 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 illeciti⁵;

- c. di non trovarsi nelle condizioni di esclusione di cui all'art. 80, comma 5, lettere a), c), d), e), f), g), h), l)



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

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. 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;

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 edei 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 soggettivuniti dei poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, del direttore tecnico p 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 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 illeciti⁶;

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 sanzionata⁷.

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



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

ritenuto necessario a comprovare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata⁸.

- e. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 comma 2 del D.Lgs.50/2016;
- f. 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 multe⁹ allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

- g. 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

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe¹⁰ 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;



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

- 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 **punto 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**, l'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.

A.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, resa in conformità al modello allegato alla presente (**Allegato 7**),

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 DLgs50/2016.

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 punto 8 **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



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

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 caso di 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 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 lavori e soluzioni di recupero composta da:

- a. **Relazione illustrativa;**
- b. **Progetto opere di valorizzazione dell'area e di ristrutturazione degli edifici esistenti;**
- 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 all'investimento proposto, al valore della manutenzione e della connessa gestione;

C.1.B. la durata proposta per la concessione, da esprimere in anni, tra un minimo di anni 30 (trenta) ed un massimo di anni 99 (novantanove);

C.1.C. un quadro economico finanziario di copertura degli investimenti previsti



Comune di San Pellegrino Terme
Servizio Gestione del Territorio

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, a partire dal quinto anno, 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;
 - ✓ 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 caso di 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 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.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:**



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

- 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.

1. 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)	qualità complessiva progetto, della proposta di gestione ed entità dell'investimento complessivo,	offerta tecnica	45
	b)	Programma gestionale correlato all'offerta turistico-ricettiva	offerta tecnica	35
	c)	durata dei lavori	offerta tecnica	5
ELEMENTI QUANTITATIVI	d)	canone di concessione e durata della concessione; QTE di investimento	offerta economica	15
			Totale punti:	100

Non saranno ammessi alla successiva fase della procedura i concorrenti che in relazione all'offerta tecnica avranno ottenuto un punteggio inferiore a 40.

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

a) qualità complessiva progetto, della proposta di gestione ed entità dell'investimento complessivo, piano economico asseverato: massimo punti 45 (come da Allegato 8)



Comune di San Pellegrino Terme
Servizio Gestione del Territorio

Il concorrente dovrà rappresentare, attraverso elaborati progettuali, le modalità di intervento prescelte per il recupero dell'immobile e la sua gestione, nel rispetto della tutela dei caratteri tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene. In merito al parametro "Qualità complessiva del progetto, della proposta di gestione ed entità dell'investimento complessivo, piano economico asseverato" si precisa che saranno tenute in considerazione:

- i. Qualità e completezza della progettazione dell'immobile
- ii. Migliorie, e soluzioni funzionali dell'immobile Interventi tesi all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ambientale dell'immobile
- iii. Qualità progettuale con attenzione all'innovatività della proposta anche in termini di attrattività territoriale e di servizi accreditabili offerti, alla fattibilità tecnica ed economica delle soluzioni proposte
- iv. Qualità e livello di innovazione delle attività insediative proposte e coerenza con le finalità che l'Amministrazione comunale intende conseguire
- v. Diversificazione delle attività proposte e dei soggetti che potranno beneficiare delle stesse
- vi. Livello di attrattività delle proposte
- vii. Livello di coinvolgimento delle realtà territoriali

b) programma gestionale correlato all'offerta: massimo punti 35

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca un'ampia offerta di natura turistico-ricettiva. In particolare si applicheranno i seguenti criteri:

Adattabilità:	La struttura dovrebbe essere in grado di adattarsi alle mutevoli esigenze e aspettative dei turisti. Questo potrebbe includere la possibilità di offrire diverse tipologie di camere o suite, varie opzioni di ristorazione, e servizi come spa, palestra, e centri congressi
Sostenibilità:	La gestione della struttura dovrebbe essere sostenibile sia dal punto di vista economico che ambientale. Questo potrebbe includere l'uso di tecnologie e pratiche eco-sostenibili, e la creazione di un modello di business finanziariamente stabile che può generare profitti a lungo termine.
Posizionamento sul mercato:	La struttura dovrebbe avere una chiara identità e posizionamento sul mercato. Questo può essere raggiunto attraverso una combinazione di prezzo, servizio, e branding. La struttura dovrebbe mirare a distinguersi dalla concorrenza in qualche modo significativo.
Collaborazione con la comunità locale:	La struttura dovrebbe cercare di integrarsi con la comunità locale. Questo potrebbe includere l'offerta di prodotti e servizi locali, l'assunzione di personale locale, e la collaborazione con altre imprese turistiche locali per offrire pacchetti o esperienze uniche.

c) durata dei lavori: massimo punti 5



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

entro i 24 mesi: 5 punti

tra 24-36 mesi: 3 punti

oltre 36 mesi : 0 punti

d) durata della concessione: massimo punti 5; canone di concessione: massimo punti 5; QTE investimento: massimo punti 5

vii.1. Metodo per l'attribuzione dei punteggi (Aggregativo-Compensatore):

per la valutazione di questo parametro si fa riferimento al metodo sotto

C(a) Indice di valutazione dell'offerta a W_i Punteggio attribuito al requisito i $V(a)_i$ 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) 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:

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



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

commissari.

8.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

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

P(f)max= 15 punti -offerta con maggiore valore VAN(a)

Attraverso la formula:

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

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) 15 punti considerando 0 punti all'offerta virtuale di valore VAN(a) pari allo 0.

Nel caso di valutazione di una sola offerta valida non viene applicato il calcolo di cui sopra, ma viene valutato l'interesse pubblico nell'aggiudicazione al singolo concorrente.

9. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno 25/09/2023, 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.



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

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 (40 punti); il mancato raggiungimento della soglia dei 40 punti comporta comunque l'esclusione;
- con riferimento all'offerta economica, la Commissione:
 - non procederà al calcolo del VAN;

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso 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.

L'Amministrazione aggiudicatrice si riserva la facoltà di richiedere al promotore prescelto di apportare al progetto definitivo da questi presentato eventuali modifiche.

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, ivi compresa la documentazione di cui al punto precedente; 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:



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

- 4.1. la concessione avrà la durata indicata dall'aggiudicatario in sede di offerta;
- 4.2. 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;
- 4.3. il contraente si impegna a predisporre apposito progetto esecutivo degli interventi ,da sottoporre all'approvazione del concedente ;
- 4.4. 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;
- 4.5. 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 occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di offerta;
- 4.6. 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;
- 4.7. 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;
- 4.8. 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;
- 4.9. 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;
- 4.10. 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;
- 4.11. 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;
- 4.12. 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;
- 4.13. il contraente si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di procedura e con le modalità previste dall'atto di concessione;
- 4.14. 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;
- 4.15. al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

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;

- 4.16. 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;
- 4.17. 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;
- 4.18. 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, IVA e quant'altro previsto dal quadro tecnico economico del progetto;
- 4.19.** 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:

4.19.1. **CAUZIONI**

- 4.19.1.1.1. Il Concessionario, in sede di presentazione di offerta, presenta una cauzione provvisoria di cui all'Art. 93 del Codice pari a **10.000 €**. Detta cauzione verrà restituita non oltre la data della firma della Concessione.
- 4.19.1.1.1.1. A garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali il Concessionario presenta una cauzione pari al 10 (dieci) % del valore dell'investimento; tale cauzione potrà essere ridotta nei casi di legge in caso di possesso di certificazioni di qualità. La cauzione ha validità fino alla scadenza della Concessione. Il mancato rinnovo della cauzione sarà causa di risoluzione contrattuale ex Art. 1454 Codice Civile previo invio di una diffida ad adempiere.
- 4.19.1.1.1.2. Nel caso di inadempienze contrattuali, il Concedente avrà diritto di valersi della cauzione come sopra prestata e il Concessionario dovrà reintegrarla nel termine che gli sarà prefisso non inferiore a 30 (trenta) giorni qualora il Concedente abbia dovuto valersi di essa in tutto o in parte, durante l'esecuzione del Contratto.
- 4.19.1.1.1.3. La cauzione definitiva sarà restituita solo dopo l'emanazione del certificato di collaudo dei lavori.

4.19.2. **POLIZZE ASSICURATIVE:**

- 4.19.2.1.1.1. Il Concessionario dovrà presentare idonea polizza assicurativa, a copertura di qualsiasi danno cagionato a terzi per fatto degli addetti della cui attività il Concessionario si avvalga a qualsiasi titolo, per un massimale minimo di € 1.500.000 (unmilione cinquecentomila) per sinistro e € 500.000 (cinquecentomila) per persona e per danni a cose, per tutta la durata della Concessione.
- 4.19.2.1.1.2. La somma assicurata dovrà essere rivalutata dal Concessionario alla fine di ogni anno sulla base degli Indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Tale polizza dovrà includere:
 - a) i danni o pregiudizi causati al Concedente, ai dipendenti e consulenti del Concedente medesimi e a terzi, imputabili a responsabilità del Concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante l'erogazione del Servizio;
 - b) tutti gli altri danni e rischi, di qualsiasi natura e origine, anche se non espressamente menzionati alla precedente lettera a), che possano occorrere al



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

- Concedente e a terzi e che siano riconducibili ed imputabili alle attività svolte dal Concessionario nell'ambito della Concessione;
- c) le spese per la riparazione o la sostituzione di opere edili nonché di apparecchiature ed equipaggiamenti dei Lavori, che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, inclusi esplosione, eventi naturali ed accidentali, atti di terrorismo, atti vandalici, incendio, furto e rapina.
- 4.19.2.1.1.3. La Polizza di cui all'articolo precedente include la formula "Contractor all risk" (C.A.R.) e prevede anche la copertura di danni alle opere e agli impianti preesistenti fino a un massimale di € 1.500.000,00 (unmilioneconquacentomila).
- 4.19.2.1.1.4. Il Concessionario dovrà presentare una polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di progettazione e delle attività ad esse connesse, per tutta la durata dei Lavori e sino alla data di emissione dei relativi certificati di collaudo emessa da n. con scadenza da rinnovare entro la scadenza.
- 4.19.2.1.1.5. Le franchigie, gli scoperti e le limitazioni di copertura presenti nelle polizze restano a totale carico del Concessionario che dovrà consegnare al Concedente, almeno sette giorni prima della data prevista per la consegna dei Lavori, copia delle polizze, unitamente ai relativi certificati di assicurazione.
- 4.19.2.1.1.6. Il Concessionario dovrà consegnare al Concedente, entro 30 (trenta) giorni dall'inizio di ogni anno di durata della Concessione, copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità di ciascuna polizza 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,
5. 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
6. Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del 15/09/2023 sul sito istituzionale, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del 01/09/2023. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, al seguente indirizzo di posta elettronica: comune.sanpellegrinoterme@pec.regione.lombardia.it
7. 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.
8. 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.
9. In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
- Schema di Atto di concessione (Allegato 10);
 - Avviso di gara;

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



Comune di San Pellegrino Terme

Servizio Gestione del Territorio

offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Allegati:

Allegato 1- Avviso di gara;

Allegato 2-Domanda di partecipazione;

Allegato 3-Attestato di visita dei luoghi;

Allegato 4-Dichiarazione sostitutiva di certificazione persone fisiche;

Allegato 5-Dichiarazione sostitutiva di certificazione (RT/consorzi);

Allegato 6- Dichiarazione di impegno;

Allegato 7-Patto di integrità;

Allegato 8-Contenuto proposta progettuale compreso elaborati grafici;

Allegato 9-Offerta economica;

Allegato 10-Contratto di concessione;

Allegato 11-QTE lavori di recupero;

San Pellegrino Terme, 26/06/2023

IL RESPONSABILE SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Arch. Bogumil Filipczuk

(firmato digitalmente)