



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO

BANDO DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI SPAZI NELL'AMBITO DELLA DARSENA MUNICIPALE.

Il Comune di Genova, proprietario dello specchio acqueo ricompreso fra le Calate Simone Vignoso, De Mari ed Andalo' Di Negro (costituente la parte a mare del compendio denominato "Darsena Municipale") ha posto fra i propri prioritari obiettivi la riqualificazione e la valorizzazione dello stesso.

A tal fine la Civica Amministrazione ha promosso e coordinato un piano di riordino complessivo, nella Darsena Municipale, dello specchio acqueo e degli spazi prospicienti, al fine di riqualificare tale porzione di bacino antico ed armonizzare le diversificate funzioni ivi presenti con l'alto valore turistico e culturale che l'ambito riveste per la città.

La Civica Amministrazione intende pertanto affidare in "**concessione amministrativa**", per una durata **di anni 25**, porzione del molo del pennello posto a ponente del cosiddetto Bacinetto, nonché l'antistante porzione di specchio acqueo, il tutto come meglio indicato nell'unita planimetria (All. "B"), mediante l'espletamento di una gara ad evidenza pubblica.

La gara prevede la presentazione di offerte al rialzo rispetto all'importo annuo (al netto di IVA, se ed in quanto dovuta, e di altri oneri fiscali ed accessori dovuti) di **€. 1.706,00=** (millesettecentosei/00=) posto a base di gara, così determinato da apposita perizia tecnica, nonché la presentazione di **un progetto** da parte dell'offerente che preveda l'esecuzione di tutti gli interventi di restyling dei beni oggetto di gara previsti dalla relazione paesaggistica redatta dai civici uffici per il riordino complessivo della Darsena Comunale, di seguito descritti:

- a) il pennello dovrà essere sostanzialmente riqualificato, rimuovendo le incongrue pavimentazioni esistenti che andranno sostituite con la posa di basoli di pietra, possibilmente riutilizzando materiali antichi;
- b) dovranno essere altresì installati idonei arredi portuali quali parabordi, bitte, anelli di ormeggio, verricelli, colonnine di servizio;
- c) dovrà essere garantita l'accessibilità pedonale al pennello e dovrà essere realizzata una cancellata di protezione dell'accesso allo stesso;
- d) il progetto dovrà altresì comprendere la fornitura e la posa in opera di n. 5 manufatti in legno (dimensioni cm. 320 x 240 ciascuno) collocati nella porzione est di Calata Simone Vignoso, in posizione interposta tra i lampioni dell'illuminazione pubblica,

necessari a raccogliere e custodire le reti dell'Associazione Pescatori Liguri, ad oggi collocate in parte sulla testata del Bacinetto ed in parte sul molo antistante la Calata Vignoso.

Tutti gli interventi dovranno prevedere soluzioni tecniche compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico al fine di mitigarne al massimo l'impatto e risultare appropriate per il contesto circostante.

Lo specchio acqueo potrà essere occupato esclusivamente da imbarcazioni, in quanto la relazione paesaggistica non prevede la presenza di funzioni occasionali incongruenti.

Il progetto dovrà in ogni caso essere realizzato entro il termine di **un anno** dalla data di aggiudicazione del bene.

Il presente Bando e la modulistica necessaria per la partecipazione alla procedura, pubblicati sul sito internet www.comune.genova.it, possono essere altresì richiesti via e-mail all'indirizzo bandivalorizzazione@comune.genova.it o ritirati presso l'Ufficio Valorizzazione Patrimonio Non Abitativo della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo - Via Di Francia, 1 - 17° piano Matitone (tel. 010/5573509), dalle ore 9.00 alle ore 12.30 di ogni giorno feriale escluso il sabato.

Tale Ufficio potrà altresì fornire informazioni e/o chiarimenti in relazione al presente Bando, nonché in relazione alle condizioni contrattuali.

CRITERI DI VALUTAZIONE

A) OFFERTA PROGETTUALE - MAX PUNTI 70

Alle offerte progettuali saranno attribuiti i punteggi secondo i seguenti sub-criteri:

A.1	Qualità degli interventi edilizi ed impiantistici che l'offerente propone di realizzare	Max punti 20
A.2	Tempi previsti per la conclusione dei lavori rispetto al termine di un anno dalla data di aggiudicazione	Entro 6 mesi pt. 10 Entro 9 mesi pt. 5 Entro 12 mesi pt. 0
A.3	Modalità di fruizione pubblica del bene	Max punti 20
A.4	Integrazione dell'attività che si prevede di svolgere con le attività (storiche, turistica, pesca) già presenti	Max punti 20

La Commissione giudicatrice, dopo attenta lettura e confronto comparativo dei progetti in gara, provvederà all'attribuzione dei punteggi parziali assegnando, ad ogni singola

offerta, per ciascun sub-criterio, un giudizio cui corrisponde un coefficiente tra 0 e 1, come di seguito precisato:

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi gravemente insufficienti	0,1
Elementi insufficienti	0,2
Elementi carenti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di mediocre 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

La media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario per ogni sub-criterio verrà moltiplicata per il punteggio massimo attribuibile al sub-criterio di riferimento e la somma dei singoli calcoli darà il punteggio totale per l'offerta progettuale del concorrente.

B) OFFERTA ECONOMICA - MAX PUNTI 30

Sarà attribuito il massimo del punteggio (punti 30) al canone annuo offerto più alto mentre, per gli altri offerenti, il punteggio verrà attribuito in misura direttamente proporzionale in base alla seguente formula:

$$CX = \frac{bX * 30}{bMAX}$$

dove:

CX = punteggio definitivo da attribuire all'offerta in esame;
 bX = canone concessorio proposto nell'offerta in esame;
 30 = punteggio massimo attribuibile all'offerta economica;
 bMAX = offerta economica più alta.

La gara verrà aggiudicata al concorrente che, sommati i punti ottenuti per l'offerta progettuale e quelli ottenuti per l'offerta economica avrà ottenuto il maggior punteggio.

In caso di unico concorrente non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio, tuttavia la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente la documentazione di seguito richiesta dovrà essere sigillato con nastro adesivo, o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura e riportare all'esterno:

- **mittente** (nominativo, indirizzo, numero di telefono e fax, indirizzo e-mail e PEC laddove esistente);
- **destinatario** (Comune di Genova/Archivio Generale e Protocollo/Piazza Dante 10/16121 GENOVA);
- la dicitura: **"GARA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DI SPAZI NELL'AMBITO DELLA DARSENA MUNICIPALE INDETTA DALLA DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO" - NON APRIRE.**

Il plico dovrà pervenire - a pena di esclusione - al predetto Ufficio Archivio Generale e Protocollo del Comune di Genova, in Piazza Dante 10, 16121 Genova a mezzo raccomandata A/R, o consegnato a mano, **entro le ore 12.00 del giorno lunedì 9 dicembre 2019.**

Fa fede la data di ARRIVO e PROTOCOLLO del plico.

DOCUMENTAZIONE DA INSERIRE NEL PLICO

Il plico dovrà contenere al suo interno n. 3 buste (busta A-busta B-busta C), chiuse con le modalità più sopra indicate e recanti l'indicazione del mittente e l'oggetto della procedura.

Ciascuna busta dovrà contenere al suo interno quanto segue:

a) la **BUSTA A**, riportante la dicitura **"DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**, dovrà contenere l'istanza di partecipazione alla gara, del tutto conforme al fac-simile allegato al presente Bando(All. "A"), redatta in carta resa legale applicando una marca da bollo da Euro 16,00=, debitamente compilata e sottoscritta dall'offerente;

b) la **BUSTA B**, riportante la dicitura **"PROPOSTA PROGETTUALE"**, dovrà contenere:

- una relazione sintetica (max 4 pagine fronte/retro, formato A4, carattere Times New Roman 12) sottoscritta dall'offerente, che presenti l'offerta progettuale redatta da professionista abilitato. Al fine di consentire una facile comparazione tra i soggetti concorrenti l'offerta progettuale dovrà avere un'articolazione interna secondo il contenuto dei sub-criteri di cui al paragrafo intitolato **"CRITERI DI VALUTAZIONE"** (e quindi secondo la seguente articolazione interna: A.1, A.2, A.3, A.4);
- gli elaborati grafici necessari per descrivere gli interventi edilizi ed impiantistici proposti (max 4 tavole, max formato A3);

c) la **BUSTA C**, riportante la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**”, dovrà contenere l’offerta economica, espressa in cifre ed in lettere, redatta secondo lo schema allegato “C”, e regolarmente sottoscritta con firma autografa.

MOTIVI DI ESCLUSIONE

Non saranno prese in considerazione le istanze di partecipazione e le offerte:

- redatte in modo difforme dai modelli allegati “A” e “C”;
- non sottoscritte;
- mancanti dell’istanza di partecipazione alla gara;
- mancanti dell’offerta economica espressa sia in cifre sia in lettere, quelle recanti un importo pari od inferiore a quello stabilito a base di gara e quelle indeterminate o condizionate;
- mancanti della proposta progettuale;
- non pervenute nei modi e nei termini espressamente indicati nel paragrafo “Modalità di presentazione dell’offerta”.

COMMISSIONE DI GARA

L’esame delle istanze di partecipazione alla gara e delle relative offerte economiche pervenute sarà effettuato da apposita Commissione, che verrà costituita con successivo e specifico provvedimento dirigenziale.

VALUTAZIONE DELLE ISTANZE DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

La procedura di scelta del contraente è quella dell’offerta economicamente più vantaggiosa e pertanto saranno valutati sia la qualità del progetto che si intende realizzare (in base agli elementi precedentemente precisati), sia il canone offerto rispetto a quello posto a base di gara, pari ad €. 1.706,00=, come indicato nelle premesse del presente Bando.

Ricevute le istanze di partecipazione, con le relative offerte economiche e progettuali, la Commissione di Gara, si riunirà nella data che verrà previamente comunicata tramite avviso sul sito istituzionale dell’Ente (Amministrazione Trasparente/Bandi/Settore Patrimonio) presso la Sala Riunioni della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo, ubicata al 17° piano dell’edificio denominato “Matitone” in Via di Francia, 1, e procederà, in seduta pubblica, all’apertura dei plichi e all’esame della documentazione amministrativa, determinando quali siano ritenute ammissibili.

L’apertura delle buste contenenti le offerte economiche e progettuali verrà effettuata solo per le istanze di partecipazione ritenute ammissibili.

In successiva seduta riservata la Commissione procederà all'esame ed alla valutazione delle relative proposte progettuali.

Quindi, la Commissione si riunirà, nuovamente in seduta pubblica, per l'apertura delle offerte economiche e la stesura della graduatoria finale.

Saranno escluse le offerte incomplete, non firmate dal richiedente, quelle non espresse sia in cifre sia in lettere, quelle che risultino pari od inferiori all'importo stabilito a base di gara, quelle indeterminate o condizionate.

In caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere sarà preso in considerazione quello espresso in lettere.

Dell'esito della gara sarà redatto regolare Verbale, che non tiene luogo né ha valore di contratto.

Saranno esclusi dall'assegnazione - fatta salva l'adozione dei provvedimenti previsti dalla vigente normativa - i soggetti che abbiano rilasciato dichiarazioni mendaci o che risultino morosi o in altra situazione di irregolarità in relazione al godimento di beni immobili di civica proprietà, e ciò anche nel caso in cui tale evento si verifichi ad avvenuto espletamento della gara, prima della definitiva assegnazione.

L'aggiudicazione definitiva dell'immobile verrà effettuata una volta espletati gli accertamenti preliminari.

L'aggiudicatario, anche se in via di aggiudicazione provvisoria, riconosce che la partecipazione alla presente gara costituisce promessa di pagamento e ricognizione di debito, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1988 del Codice Civile e sarà obbligato, in caso di rinuncia, al versamento di una somma pari al 10% dell'importo posto a base di gara.

Tale promessa è vincolante per ciascun partecipante per un periodo di sei mesi dalla data di apertura delle buste.

STIPULA DELL'ATTO

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la sottoscrizione dell'atto di concessione entro la data indicata dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione inviata dal Comune di Genova. La mancata presentazione nei termini richiesti, senza giustificato motivo, è da considerarsi a tutti gli effetti rinuncia all'assegnazione.

Al momento della sottoscrizione del disciplinare l'aggiudicatario dovrà corrispondere tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata ed esclusa, ivi compresi marche da bollo e imposta di registro.

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 dodici mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi e di una annualità di canone; la garanzia in questione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

Alla scadenza del periodo di dodici mesi dalla sottoscrizione della concessione:

- b) la seconda cauzione definitiva, che potrà, alternativamente avere una validità pari alla durata residua della concessione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione.

Il relativo modulo è disponibile presso l'Ufficio Valorizzazione Patrimonio Non Abitativo - tel. 010.5573509).

L'aggiudicatario è tenuto a corrispondere il canone dalla data di decorrenza indicata nell'atto di concessione anche se, nell'ipotesi di ritardi nel rilascio di eventuali licenze ed autorizzazioni o in ragione della necessità di eseguire lavori di approntamento e/o manutenzione, non potrà fruire dei beni a decorrere dalla data sopra citata.

L'immobile viene accettato e gradito dall'aggiudicatario nello stato in cui si trova; ogni eventuale lavoro di riattamento, miglioramento e manutenzione - ivi compreso ogni intervento necessario per ovviare agli eventuali inconvenienti che non rendano l'immobile immediatamente idoneo all'uso, in ogni caso autorizzato preventivamente dal Comune nella debita forma scritta - dovrà essere eseguito a completa cura e spese dell'aggiudicatario, senza richiesta a tale titolo di rimborsi o indennizzi.

CASI DI RINUNCIA

Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva l'atto di concessione, l'Amministrazione potrà prendere in considerazione il concorrente che avrà presentato la seconda migliore offerta e così via, fino all'esaurimento della graduatoria.

IL DIRETTORE
(Dott.ssa Simona Lottici)