

Comune di Genova

Direzione Valorizzazione del Patrimonio
e Demanio Marittimo

AVVISO DI GARA

per la concessione di valorizzazione dei locali sottostanti Corso Italia civ. 19 e 21 a Genova Boccadasse

1. INFORMAZIONI GENERALI

Il Comune di Genova rende noto che intende procedere alla concessione del bene descritto al punto 2 del presente Avviso.

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche. Il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

La presente procedura ha ad oggetto **un unico lotto** e riguarda la **concessione dei locali di proprietà del Comune di Genova sottostanti Corso Italia civ. 19 e 21 a Genova Boccadasse**.

Il Comune di Genova si riserva di individuare il contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta, purché ritenuta economicamente conveniente, valutata tenendo conto dei seguenti elementi:

- **offerta economica, ovvero misura del canone annuo che l'offerente si impegna a corrispondere per la durata della concessione proposta, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione;**

L'offerta economica dovrà essere al rialzo rispetto ad un canone annuo minimo pari ad Euro 28.500,00= (ventottomilacinquecento) oltre oneri fiscali.

Detto canone è stato così determinato, al fine di assicurare al Concessionario il

perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, tenendo in considerazione l'importo dei **lavori obbligatori di manutenzione, che dovranno essere esplicitati nel progetto facente parte dell'Offerta Tecnica e** consistenti in:

- rifacimento intonaci interni;
- adeguamento e/o realizzazione dell'impianto elettrico;
- intervento di ripristino e/o adeguamento dell'esistente collegamento alla rete fognaria comunale, oppure realizzazione di nuovo allaccio;
- rifacimento o nuova realizzazione dei servizi igienici, con realizzazione di un servizio igienico per disabili (compreso l'adeguamento delle colonne di scarico);

Il canone offerto, in aumento rispetto al sopra indicato canone minimo, sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

- **durata della concessione espressa in anni;**

La durata della concessione va da un minimo di **anni sei (6)** ad un massimo di **anni venti (20)**. Si precisa che la decorrenza della concessione avverrà dal momento della stipula del contratto.

- **qualità e opportunità della proposta progettuale e massimizzazione del valore finale del bene al termine della relativa rifunionalizzazione, secondo l'impegno economico derivante dal progetto presentato.**

La miglior offerta sarà individuata applicando la seguente relazione:

$$VAN = \left(\sum_{i=1}^n \frac{Co_i}{(1+r)^i} \right) + \frac{Vo + C_c + C_r}{(1+r)^n}$$

dove:

VAN: è il valore attuale netto;

n: è la durata della concessione offerta espressa in anni;

r: è il tasso di attualizzazione dell'investimento;

Co_i: è il canone offerto, articolato nel tempo come descritto in precedenza

Vo: è il valore di mercato attuale dell'immobile nello stato di conservazione in cui si trova

alla data di approvazione del presente bando pari ad Euro 750.000,00=;

C_c: costo degli **interventi di manutenzione straordinaria (interventi obbligatori)** sopra indicati e consistenti in:

- *rifacimento intonaci interni;*
- *adeguamento e/o realizzazione dell'impianto elettrico;*
- *intervento di ripristino e/o adeguamento dell'esistente collegamento alla rete fognaria comunale, oppure realizzazione di nuovo allaccio;*
- *rifacimento o nuova realizzazione dei servizi igienici, con realizzazione di un servizio igienico per disabili (compreso l'adeguamento delle colonne di scarico);*

C_r: costo di **altri interventi di manutenzione / ristrutturazione** proposti sui locali, necessari per rendere fruibile e valorizzare l'immobile e diversi da quelli indicati come obbligatori alla voce C_c (*potranno rientrare in questa categoria i costi degli eventuali interventi di realizzazione di un autonomo accesso ai locali da realizzarsi entro i confini della proprietà comunale*);

Si fa presente che la proposta progettuale riguardante gli interventi sull'immobile **dovrà prevedere obbligatoriamente**, a **pena di esclusione della proposta** stessa, quale contenuto minimo degli interventi edilizi complessivi di riqualificazione dell'immobile, **l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria indicate alla voce C_c** della legenda sopra indicata).

Si fa presente altresì che non saranno presi in considerazione e saranno espunti dalla valutazione il costo degli interventi, attrezzature, allestimenti e strumentazioni strettamente dedicate alle specifiche attività da insediarsi nell'immobile.

2. INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DELL'AVVISO

I – Descrizione dell'immobile

Il locale in esame è parte delle arcate sottostanti Corso Italia, che sorreggono il tratto di marciapiede sull'estremità di levante verso Boccadasse, poco prima della chiesa parrocchiale di Sant'Antonio.

Attualmente circa la metà della porzione di locale a levante si distribuisce su due livelli, mentre la porzione a ponente è costituita da un solo livello a tutt'altezza alla quota della banchina.

L'accesso avviene attualmente da due scale metalliche realizzate da soggetto privato che hanno modificato l'originaria scala in legno e che permetteva di accedere ai locali di civica proprietà: dette scale posizionate su superficie di proprietà privata costituiscono attualmente l'unica via di accesso al locale oggetto del presente bando.

Importante: la banchina prospiciente i locali di cui al presente bando è in parte di proprietà di terzo soggetto e in parte oggetto di concessione demaniale sempre a favore di terzo soggetto: non risulta pertanto ricompresa nella presente concessione

A seguito della recente demolizione da parte dell'ultimo concessionario delle opere interne dallo stesso realizzate (tratto di solaio intermedio della porzione di ponente, tutte le tramezzature divisorie, locali spogliatoi, servizi igienici con docce, spazio ristoro) il locale comunale è attualmente in parte utilizzabile come semplice magazzino di rimessaggio.

Resta su due livelli solo la porzione di levante, oggetto di precedente regolarizzazione edilizia, già utilizzata per attività di ristorazione (sala ristorante al piano superiore, spazio cucine e servizi a quello inferiore).

In adiacenza a parte della zona di ristorazione del primo livello e unita a questa, è presente un corpo aggettante, realizzato in proiezione sulla sottostante area privata, non di proprietà comunale e quindi non oggetto della presente concessione.

Superficie Virtuale: la superficie, calcolata adottando coefficienti dipendenti dalla destinazione e, nel caso della porzione a magazzino, anche dipendenti dall'altezza interna e, conseguentemente della singola sfruttabilità è stata determinata come pari a **mq 646,60**.

II – Situazione catastale

A Catasto Fabbricati il locale risulta censito nella Sezione GEB, Foglio 72, come due unità immobiliari distinte:

- con Particella 500 e sub 3 la porzione di ponente già destinata a palestra, distribuita su due livelli, piani 1SS e 2SS, con cat. D76 (fabbricati e locali per esercizi sportivi);

- con Particella 500 e sub 4 la porzione commerciale di levante, distribuita su due livelli, piani 1SS e 2SS, con cat. C/1 (negozi e botteghe).

Dopo i lavori di parziale demolizione eseguiti dall'ultimo concessionario, la consistenza (non esiste più il livello superiore, ma solo il piano inferiore 2SS, di cui parte a tutt'altezza e parte ad altezza ridotta) e la distribuzione interna della porzione sportiva di ponente (non esistono più le tramezze di divisione tra gli spogliatoi, le docce e i servizi igienici) così come risultanti dalla relativa planimetria catastale non corrispondono allo stato attuale.

Per quanto riguarda la porzione commerciale di levante ad uso ristorante, nonostante sia correttamente rappresentata su due livelli (piano 1SS e piano 2SS), nella planimetria catastale, pur corretta nella distribuzione interna, viene erroneamente inserito anche il corpo aggettante – di altra proprietà come sopra indicato – adiacente alla sala ristorante del primo livello (piano 1SS).

Sarà onere e cura del conduttore, in relazione all'uso cui sarà destinato l'immobile, ottenere il Certificato di Prevenzione Incendi secondo le previsioni normative vigenti.

III – Dati urbanistici

Piano Urbanistico Comunale

Assetto Urbanistico: Ambito Complesso per la Valorizzazione del Litorale (ACO-L) Arco Costiero di riqualificazione “Lido - Motonautica”.

Funzioni Principali: Strutture balneari, pubblici esercizi, rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica e la pesca, strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili.

Funzioni Complementari: Servizi di uso pubblico, servizi privati, esercizi di vicinato e Medie Strutture di Vendita, connettivo di servizio, strutture ricettive alberghiere, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti.

Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S

L'immobile risulta “sottostante” il servizio classificato come “Verde esistente” n. 8064 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio Medio Levante è classificato

quale servizio “verde esistente – Q” n. 8064 – Passeggiata Corso Italia tipo: attrezzature balneari.

Nel caso di specie è necessario precisare che i locali in oggetto sono posti sotto il Servizio “verde esistente -Q” n. 8064 – Passeggiata Corso Italia. A tal riguardo si richiama l’art. SIS-S-2 delle Norme di Conformità del PUC che precisa: *“Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell’ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno; in caso di servizi pubblici individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell’ambito di conservazione AC-US, o dell’ambito AC-CS se compresi all’interno del Centro storico urbano”*

Livello Paesaggistico Puntuale: l’immobile ricade in “Ambito di Paesaggio Costiero” “Struttura Urbana Qualificata.

Le schede descrittive dell’immobile sono consultabili agli atti d’ufficio previ contatti al seguente indirizzo:

Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo Ufficio Valorizzazione e Attività Finanziaria, Via di Francia 1 (piano 17°) – da lunedì a giovedì ore 9.00/12.00, venerdì e pomeriggi su appuntamento

3. SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare alla procedura le seguenti categorie di soggetti:

imprese individuali, società, imprese in genere compresi i raggruppamenti temporanei di imprese e i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422, e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577 (di seguito e nei modelli allegati, "consorzi fra società cooperative"), associazioni, fondazioni, raggruppamenti temporanei tra queste ultime due categorie di soggetti (*n.b.: nel caso di raggruppamenti temporanei tra associazioni / fondazioni dovranno essere osservate le regole di partecipazione stabilite dal presente bando per i raggruppamenti temporanei di imprese*)

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento temporaneo di imprese (RTI) o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

È fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati.

4. TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ 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 23 NOVEMBRE 2018** al seguente indirizzo: **COMUNE DI GENOVA - UFFICIO ARCHIVIO GENERALE E PROTOCOLLO – PIAZZA DANTE n. 10 – 16121.**

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato.

Il Comune di Genova 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 la dicitura **"Gara per la concessione di valorizzazione dei locali sottostanti Corso Italia civ. 19 e 21 a Genova Boccadasse – Non aprire"** e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, indirizzo, e l'indirizzo di posta elettronica / posta elettronica certificata PEC cui inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

Il plico dovrà **contenere al suo interno**, a **pena di esclusione**, **due buste sigillate** sui lembi di chiusura recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

"A - Documentazione amministrativa" e **"B - Documentazione tecnico / economica"**.

Si precisa che nel caso in cui la documentazione sia sottoscritta da un procuratore del concorrente,

dovrà essere allegato, a pena di esclusione, l'atto di procura, anche in copia.

Nella BUSTA A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti, a pena di esclusione:

A.1: domanda di partecipazione alla procedura, redatta come nel modello **Allegato 1** sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri, corredata dal documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i e dall'eventuale procura, nella quale specificare:

- a) la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:
 - nel caso di *consorzi stabili / consorzi tra società cooperative*, per i quali consorziati il consorzio concorre, indicando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;
 - nel caso di *RTI o consorzi ordinari di concorrenti costituendi o costituiti* la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA del capogruppo e delle mandanti;
- b) che eventuali comunicazioni da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. siano trasmesse al numero di fax o all'indirizzo di posta elettronica indicato sul plico.

A.2: una **dichiarazione sostitutiva di certificazione**, come indicato nel modello di cui all'**Allegato 2**, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

- a) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo al di fuori del caso di cui all'art. 186-bis del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b) che non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dagli artt. 6 e 67 del D.Lgs. 159/2011 nei confronti del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; del socio o del direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

c) che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidano sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio nei confronti:

- del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale;
- dei soci o del direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo;
- dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice;
- degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio.

La dichiarazione deve riguardare anche i soggetti cessata dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara ovvero l'impresa deve dimostrare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata (n.b. 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);

d) di non essersi avvalso di piani individuali di emersione di cui alla legge 383/01

ovvero, in alternativa,

di essersi avvalso di piani individuali di emersione di cui alla legge 383/01 e che si è concluso il periodo di emersione;

e) di essere in regola, al momento della presentazione dell'offerta, con la normativa vigente in materia di regolarità contributiva e di essere in possesso dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare, indicando a titolo informativo ai fini delle successive verifiche i seguenti dati:

- le posizioni INAIL (comprehensive di codice cliente e numero di PAT);
- le posizioni INPS (comprehensive di matricola e sede);
- il contratto di lavoro applicato ai dipendenti;
- la dimensione aziendale (numero di dipendenti)

ovvero, nel caso di non iscrizione ad uno degli enti suindicati

indicazione del soggetto preposto ad attestare la regolarità contributiva del concorrente indicando a titolo informativo i dati necessari ai fini delle successive verifiche;

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;

g) di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

h) di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. con nessun'altra impresa partecipante alla gara e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero, in alternativa,

di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero, in alternativa,

di essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente e di allegare tutti i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta (n.b.: In tali ipotesi, il concorrente dovrà indicare il soggetto con cui sussiste la suddetta situazione ed inserire nel plico i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formazione dell'offerta);

i) di essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08;

j) 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/i 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), degli amministratori muniti

di poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici (in caso di altro tipo di società o consorzio), del socio unico o del socio di maggioranza (in caso di società con meno di quattro soci);

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 della domanda di partecipazione (*nel caso di società con meno di quattro soci, qualora dal certificato camerale non risulti l'indicazione del socio unico o del socio di maggioranza, il legale rappresentante del concorrente dovrà specificare i nominativi dei predetti soggetti*);

ovvero, in alternativa,

nel caso di organismo non tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A.

l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. e indicazione del/i nominativo/i del/i soggetto/i che esercita/no la legale rappresentanza dell'operatore economico, corredata da copia dell'atto costitutivo e dello Statuto;

k) di non partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo di imprese o consorzio ordinario di concorrenti ovvero in forma individuale qualora vi partecipi in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti;

l) di accettare il contenuto del presente Avviso con particolare riferimento alle previsioni di cui al paragrafo "6 - *Elementi essenziali del rapporto concessorio*".

A.3.: dichiarazione sostitutiva di certificazione, come indicato nel modello **Allegato 3**, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante di aver maturato una **esperienza triennale nel settore specifico dell'attività prescelta per l'uso dell'immobile**, comprovata da un elenco delle principali attività di gestione utilmente svolte dal concorrente in tale periodo. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica che fornisca le seguenti informazioni:

- i. estremi dell'iniziativa;
- ii. localizzazione;
- iii. descrizione dell'immobile gestito.

A.4.: come indicato nel modello di cui **all'Allegato 4**, l'impegno ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico di un professionista ovvero di un gruppo di progettazione dotato di

capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro e valorizzazione effettivamente realizzati su di immobili di pregio comparabili all'immobile oggetto della presente procedura.

A.5.: idonee referenze bancarie rilasciate da istituto di credito attestanti la solidità economica e finanziaria del soggetto interessato a partecipare alla selezione;

A.6: Garanzia provvisoria, pari a € 5.000 da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da primarie imprese di Assicurazione, che dovrà 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 sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune di Genova. La cauzione provvisoria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

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 è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione dell'atto. Ai non aggiudicatari sarà restituita subito dopo la stipula dell'atto di concessione.

Nella BUSTA B, recante la scritta esterna "DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA" andranno inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti, che dovranno essere sottoscritti dal concorrente, ossia dal legale rappresentante o dal suo procuratore, oltre al Piano Economico Finanziario di cui al successivo punto **B.2.)**:

B.1 l'offerta economica corredata da una marca da bollo da € 16,00 e redatta secondo il modello di cui all'Allegato 5 indicando, in cifre e in lettere, il canone annuo offerto e la durata, espressa in anni, proposta per la concessione;

B.2 la proposta progettuale, redatta secondo il modello di cui all' Allegato 6, che dovrà comprendere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- A) Relazione sintetica;
- B) Proposta progettuale: descrizione puntuale,
- C) Piano di Gestione;
- D) Cronoprogramma;

E) Aspetti economici e finanziari della proposta.

Con particolare riferimento a quest'ultimo punto "E" si precisa che è richiesta la presentazione di un **piano economico finanziario di copertura degli investimenti** che dovrà, a pena di esclusione, essere **asseverato – a pena di esclusione - da uno dei seguenti soggetti**:

a) Istituti di credito; b) Società di revisione iscritte nell'elenco del Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi dell'art. 1 legge n. 1966/1939; c) Società di servizi ai sensi dell'art. 106 D.lgs n. 385/1993 costituite da un istituto di credito; d) persona fisica o società iscritta presso il Registro dei Revisori Legali presso il Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi del D.Lgs. n. 39/2010.

Qualora nell'offerta economica vi sia discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune di Genova. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

Le **offerte pervenute senza sottoscrizione saranno ritenute nulle**.

N.B: si precisa che in caso di partecipazione in forma di:

► *RTI 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 RTI o Consorzio costituito: l'atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito da tutti i componenti al soggetto designato capogruppo, che dovrà essere in possesso del requisito di cui alla lettera c) del punto A.2 del presente Avviso, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- in caso di RTI o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, che dovrà essere in possesso del requisito di cui alla lettera c) del punto A.2 del presente Avviso, 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 legale

- rappresentante del capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito ovvero dai legali rappresentanti di tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- le dichiarazioni di cui al punto A.2 dovranno essere presentate da ciascun componente;
 - le referenze di cui al punto A.5 dovranno essere presentate da ciascun componente;
 - con riferimento a quanto previsto al punto A.2:
 - i requisiti di cui alle lettere a) e b) dovranno essere posseduti dal raggruppamento/consorzio nel suo complesso;
 - il requisito di cui alla lettera c) dovrà essere interamente posseduto dal capogruppo;
 - l'impegno di cui al punto A.4 dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
 - la cauzione di cui al punto A.6 dovrà essere intestata: in caso di RTI/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RTI/Consorzio; in caso di RTI/Consorzio costituendo, a ciascun componente;
 - i documenti di cui ai punti B.1 e B.2 dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito ovvero dai legali rappresentanti di tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;

► *Consorzio Stabile:*

nell'ambito della **Busta A — Documentazione Amministrativa**, oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserita:

- una dichiarazione del legale rappresentante che indichi i consorziati per i quali il consorzio concorre;
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- le dichiarazioni di cui al punto A.2 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- le referenze di cui al punto A.5 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- i requisiti di cui al punto A.2 dovranno essere posseduti dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto A.4 dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- cauzione di cui al punto A.6 dovrà essere intestata al consorzio;

- i documenti di cui ai punti B.1 e B.2 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.5 che dovranno essere presentate solo dal consorzio.

5. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il **giorno 28 NOVEMBRE 2018, alle ore 9.30** presso la Sala Riunioni della Direzione Valorizzazione del Patrimonio e Demanio Marittimo sita in Genova, Via di Francia, 1 – 17° piano “Matitone”, 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".

La medesima Commissione, per le sole ipotesi di riscontrata correttezza formale della documentazione amministrativa, verificherà inoltre la completezza della "DOCUMENTAZIONE TECNICO / ECONOMICA" contenuta nella busta "B.

Successivamente la Commissione procederà in **seduta riservata** all'esame della "DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA" relativa alle sole offerte valide pervenute sul compendio in oggetto.

La Commissione tecnica procederà, quindi, ad esaminare e valutare le proposte pervenute e per ciascuna di esse determinerà il relativo VAN, secondo la relazione sopra detta, addivenendo alla determinazione del valore dell'immobile trasformato, in funzione della proposta progettuale opportunamente verificata nella sua congruità, con riferimento anche ai costi dell'intervento.

In caso di unica offerta si procederà comunque alla verifica di congruità di cui sopra.

La Commissione tecnica procederà, dunque, in **seduta pubblica**, alla proclamazione della migliore offerta individuata.

Si specifica che le date delle sedute pubbliche saranno comunicate a ciascun concorrente a mezzo posta elettronica all'indirizzo indicato all'esterno del plico.

Alle sedute pubbliche potrà assistere il Legale rappresentante del concorrente ovvero un incaricato munito di delega.

Il Comune di Genova si riserva di non procedere all'aggiudicazione se le offerte pervenute risultino non convenienti o non idonee in relazione all'oggetto del presente Avviso.

6. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

1. Poiché, come specificato nel paragrafo 2. Comma 1 “Descrizione dell’immobile” l’accesso al locale oggetto di concessione è attualmente consentito unicamente da due scale metalliche realizzate da soggetto privato (scale posizionate su superficie di proprietà private) sarà onere e cura del concessionario, alternativamente:

a) definire con la proprietà privata confinante con I locali oggetto del presente bando specifico accordo contrattuale, avente durata pari alla durata della concessione, al fine di formalizzare le modalità di esercizio del diritto al passaggio attraverso dette scale: gli eventuali oneri economici derivanti da tale accordo, sia in fase di negoziazione, stipula e di gestione, per tutta la sua durata, saranno a carico del concessionario;

b) realizzare a propria cura e spese, un nuovo e diverso passaggio, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge, manlevando espressamente il Comune di Genova da azioni di terzi derivanti da tale intervento.

2. La stipula dell'atto di concessione sarà a cura della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo, che provvederà a convocare l'aggiudicatario per la relativa sottoscrizione, salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre. Contestualmente alla convocazione, sarà richiesta all'aggiudicatario la documentazione necessaria alla stipula; non appena tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso la verifica del possesso dei requisiti dichiarati dagli offerenti si procederà alla sottoscrizione dell'atto.

3. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula dell'atto ovvero in caso di mancato possesso e/o di falsa dichiarazione dei

requisiti necessari per contrarre con la pubblica amministrazione, decadrà da ogni suo diritto. In tale evenienza il Comune di Genova si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

4. L'atto di concessione del bene immobile di cui al presente bando sarà disciplinato dalle disposizioni di cui al presente avviso e dalla normativa vigente in materia. In particolare si precisa che:

- ▶ la concessione potrà avere una durata minima di **anni sei (6)** ed una massima di **anni venti (20)**;
- ▶ il contraente accetta che la concessione dell'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, senza nulla pretendere dal Comune di Genova, anche con riferimento alla definizione delle modalità di accesso all'immobile;
- ▶ il contraente si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di manutenzione, recupero e ristrutturazione, necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- ▶ 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, restando in ogni caso inibita al contraente la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- ▶ 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, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, necessari per la riqualificazione e riconversione 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 di concessione o suo allegato, ed a fornire al Comune di Genova 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, spese e sotto la propria responsabilità e per tutta la durata della concessione, 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 opere, dei manufatti e delle aree comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi;

► il contraente si impegna a manlevare il Comune di Genova rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'edificio, anche ai sensi dell'art. 2051 cc, 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 regolata dal presente avviso e dalla normativa richiamata nello stipulando atto, sarà subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune di Genova 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 Genova 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 Genova.

► il Comune di Genova concedente il bene, resta esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione dello stesso;

► è ammessa la subconcessione delle attività economiche instaurate sul bene previa autorizzazione del Comune di Genova subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nel presente Avviso in capo al sub-concessionario;

► Non saranno in ogni caso ammesse, a pena di esclusione dell'offerta e, in caso di

aggiudicazione, di decadenza dalla concessione le attività rientranti nelle seguenti categorie: sexy shop, phone center, sale bingo, centri scommesse e attività inerenti l'utilizzo di slot machine e di altri giochi d'azzardo elettronici, qualsiasi attività, seppure non espressamente indicata, lesiva dell'immagine del Comune di Genova.

► Il concessionario non potrà pretendere né rivendicare dal Comune di Genova alcuna rifusione di danni di qualsiasi tipo derivanti dall'uso della soprastante sede stradale. Resta inoltre espressamente convenuto: a) che qualora in dipendenza dell'esecuzione di lavori ai manufatti ed alle strutture interessanti il locale oggetto del presente atto, nonché della soprastante sede stradale, si rendesse necessario il temporaneo sgombero, totale o parziale, del locale stesso, il concessionario non avrà alcun diritto al risarcimento dei danni eventualmente sofferti; b) che il Comune di Genova dovrà accordare al concessionario l'esenzione dal pagamento del canone di concessione, limitatamente al periodo di indisponibilità del locale ed in proporzione alla parte di esso sgomberata.

5. All'atto della consegna dell'immobile il contraente sarà tenuto a prestare, a garanzia degli obblighi tutti derivanti del contratto, ed in particolare della corretta esecuzione degli interventi, **cauzione definitiva** di importo **pari al 10% dell'ammontare dell'investimento complessivo risultante dal Piano Economico Finanziario** di cui all'Offerta Economica mediante **fideiussione bancaria o assicurativa** rilasciata da primaria impresa di assicurazione, con scadenza non inferiore a 5 anni dalla data di consegna dell'immobile (che sarà all'uopo formalmente comunicata).

Detta cauzione cesserà di avere effetto, e verrà svincolata all'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione o altro documento analogo (relativi alle opere eseguite dal concessionario), subordinatamente all'emissione di **nuova fideiussione o polizza fideiussoria di importo pari ad 1 annualità del canone** a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, e avente scadenza al 6° mese successivo il termine della concessione.

Lo svincolo di quest'ultima garanzia sarà effettuato alla scadenza della Concessione solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario.

Le fideiussioni o polizze fideiussorie sopra indicate dovranno contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o di valuta, incluse quelle indicate dall'art. 1945 c.c., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della concessione ai sensi dell'art. 1957 c.c..

Il Comune di Genova resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla seconda garanzia l'ammontare dei danni riscontrati nell'Immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

La risoluzione della Concessione comporterà il diritto del Concedente di escutere le garanzie fideiussorie di cui sopra.

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 Genova, 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 massimale non inferiore all'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultati dal piano economico finanziario.

Il contraente, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività Economiche, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle medesime Attività Economiche, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'Immobile, nonché di perimento totale o parziale — compreso incendio — dello stesso Immobile, con massimale non inferiore al valore dell'immobile rifunzionalizzato, che sarà determinato dal Comune di Genova. 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. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del concessionario.

7. TRATTAMENTO DEI DATI

1. Il Comune di Genova, in qualità di titolare (con sede in Genova, Via Garibaldi 9, tel. n. 010/557111, indirizzo e-mail urpgenova@comune.genova.it, casella di posta elettronica certificata comunegenova@postemailcertificata.it, tratterà i dati personali conferiti con la modulistica allegata al presente Bando per le seguenti finalità istituzionali: procedura di gara ad evidenza pubblica per la concessione di valorizzazione dell'immobile denominato Villa Grimaldi "La Fortezza", sito in Genova – Via Palazzo della Fortezza, 14.

2. Il conferimento dei dati presenti nella suddetta modulistica è indispensabile ed il loro mancato inserimento non consente di completare l'istruttoria necessaria per il rilascio del provvedimento finale o quant'altro richiesto.

3. I dati saranno trattati per tutto il tempo necessario alla definizione del procedimento per il quale sono richiesti e saranno successivamente conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

4. I dati saranno trattati esclusivamente dal personale e da collaboratori del Comune di Genova o delle imprese espressamente nominate come responsabili del trattamento. Al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificatamente previsti dal diritto nazionale o dall'Unione Europea.

Alcuni dati potranno essere pubblicati on line nella sezione Amministrazione Trasparente in quanto necessario per adempiere agli obblighi di legge previsti dal D.Lgs. n. 33/2013 - Testo Unico in materia di trasparenza amministrativa.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso a i dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi, o la limitazione del trattamento che li riguarda, o di opporsi al trattamento (artt.15 e ss.del RGPD). L'apposita istanza è presentata contattando il Responsabile della Protezione dei Dati presso il Comune di Genova (Responsabile della Protezione dei Dati Personali, Via Garibaldi 9, Genova 16124, email: DPO@comune.genova.it). Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno altresì il diritto di proporre reclamo al Garante quale autorità di controllo secondo le procedure previste.

8. SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE

Per eseguire un sopralluogo presso l'immobile è necessario inoltrare previa richiesta al geom. Eugenio Lagomarsino al seguente indirizzo: e-mail: eugeniolagomarsino@comune.genova.it

Al solo fine di consentire detto sopralluogo la Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo metterà a disposizione un referente, previa comunicazione al Funzionario tecnico reperibile all'indirizzo mail sopraindicato.

La richiesta di sopralluogo dovrà pervenire non oltre il decimo giorno antecedente il termine per la presentazione delle offerte.

Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentate, ovvero da incaricati muniti di apposita delega, del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura. Sarà rilasciato dal referente locale della Direzione Patrimonio un attestato di vista dei luoghi.

9. PUBBLICAZIONE

il presente Avviso è pubblicato sul sito internet del Comune di Genova www.comune.genova.it e sull'Albo Pretorio dell'Ente. Il Comune di Genova si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente Avviso dandone semplice comunicazione sul predetto sito internet.

10. NORME FINALI

1. 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 Genova.
2. In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza: a) Avviso di gara; b) Documentazione tecnica. In caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per il Comune di Genova.
3. L'invio delle offerte comporta l'accettazione integrale del presente avviso di gara.
4. I costi per la redazione delle proposte / offerte e di partecipazione alla procedura sono e rimangono a intero carico dei soggetti partecipanti. Non saranno corrisposte provvigioni a eventuali intermediari.
5. Ai sensi di legge, il responsabile del procedimento è il dott. Massimo Prato, contattabile all'indirizzo mail mprato@comune.genova.it. Il responsabile del procedimento risponderà, a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti. I quesiti dovranno pervenire, improrogabilmente fino al quinto giorno lavorativo precedente il termine di presentazione delle offerte, esclusivamente per iscritto e in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica di cui al presente comma.

Il Direttore
(dott.ssa Simona Lottici)