## stemma comune.jpg

**DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO**



Mercato di Piazza dello Statuto

**Invito a presentare manifestazioni di interesse**

- Diritto di superficie -

## stemma comune.jpg

**DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO**

**Art. 1**

**(Finalità del presente invito)**

È pervenuta, acquisita agli atti dell’Ufficio in data 16 settembre 2020, una manifestazione di interesse per la gestione della struttura del Mercato di Piazza dello Statuto condizionata alla cessione da parte del Comune di Genova di un diritto di superficie dello stesso Mercato.

A tal fine la Civica Amministrazione intende procedere alla valorizzazione della struttura del Mercato di Piazza dello Statuto sollecitando tramite il presente avviso la presentazione di manifestazioni di interesse per la concessione di un diritto di superficie sull’immobile.

Il mercato è localizzato in Piazza dello Statuto, con affaccio sulla Via Gramsci e la Darsena comunale e delimitato dalla retrostante Via di Prè all’altezza del Palazzo Reale.

Ad oggi l’immobile è destinato a mercato rionale coperto, i cui operatori economici si sono ridotti di numero ed attualmente rimangono attive alcune concessioni. Pertanto l’intendimento del Comune è quello di mantenere gli operatori rimasti in attività fino al 31 dicembre 2020, termine eventualmente procrastinabile per non oltre due mesi.

Il diritto di superficie oggetto del presente Invito verrà costituito ai sensi dell'articolo 952, comma 1 e 953 del Codice Civile, per mantenere sull’area identificata al Catasto Terreni di Genova alla Sez. A, foglio 33, mappale 315 e al Catasto Fabbricati C.F. Sezione Q, GEA, Foglio 80, Mappale 101, la proprietà della esistente costruzione.

La Civica Amministrazione potrà valutare, sulla base del contenuto della proposta che risulterà aggiudicataria, anche la messa a disposizione, con titolo che sarà valutato successivamente sulla base dell’investimento proposto sulla struttura del Mercato, anche il locale denominato “ex diurno” ubicato sotto la scalinata pedonale di collegamento tra Via Prè e Piazza dello Statuto, avente una superficie utile di calpestio pari a mq 30. Quest’ultimo locale, corrispondente al Codice edificio E1451/1 – DEM 244 è identificato al Catasto Fabbricati alla Sezione GEA, foglio 80, mappale 101.

Con la costituzione di un diritto di superficie di durata trentennale la Civica Amministrazione intende procedere ad un’operazione di rivitalizzazione di una struttura commerciale di pregio architettonico e dell'area di Piazza dello Statuto, anche al fine di contribuire alla rivitalizzazione della zona di Pré, poco più interna, creando una più agevole connessione della zona medesima con il Porto Antico.

Lo strumento individuato per il coinvolgimento di capitali privati nella operazione di valorizzazione, consistente in un diritto reale di durata trentennale, consentirà al soggetto aggiudicatario di poter disporre dell’immobile per un tempo tale da ammortizzare l’investimento effettuato per la sua riqualificazione.

Il Comune di Genova si riserva di individuare il contraente mediante la valutazione di offerte non solo sulla base del prezzo offerto, ma anche di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche relative al tipo di interventi che verranno realizzati sull’immobile e alla tipologia di attività che l’acquirente intende insediare, apprezzando in modo particolare il legame con il territorio.

L’ipotesi progettuale contenuta nell’offerta prescelta farà parte integrante del contratto di costituzione del diritto di superficie che verrà stipulato tra le parti.

Le attività economiche proposte dal soggetto partecipante al presente invito e da insediarsi nell’immobile dovranno contribuire alla crescita del tessuto economico del Centro Storico e alla valorizzazione anche in senso turistico del territorio.

Il progetto da presentarsi dovrà tenere conto dei flussi turistici interessati alla fruizione dell’area del Porto Antico e dimostrare la possibilità di integrazione delle attività economiche che verranno insediate nell’immobile con il Centro Integrato di Via Borgo di Prè.

L’Amministrazione si riserva di non procedere all’aggiudicazione qualora non si verifichino i necessari presupposti di legge in materia patrimoniale e urbanistica.

La disciplina della concessione di cui al presente disciplinare non soggiace alla procedura dettata dal codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 50/2016.

**Art. 2**

**(Descrizione dell’immobile oggetto di valorizzazione)**

Il bene preso in esame si trova nel quartiere denominato Prè – Maddalena, in un’ area compresa tra Palazzo Reale, Via Prè e Via Gramsci nel centro storico genovese. Esso è inserito nella Civica Consistenza alla partita DEM 257 E 1497.

Il progetto per la realizzazione del Mercato, approvato con D.C.P. n.2413 del 31 maggio 1926, prevedeva un’armatura in ferro sostenuta da 14 colonne anch’esse in ferro fissate al pavimento. Successivamente, con Delibera n.2007 del 6 dicembre 1928, per motivi igienici ed estetici e di sicurezza, si prevedeva la chiusura degli spazi perimetrali con pannelli in ferro e vetrate.

La costruzione attuale, di recente restaurata e recuperata, si distribuisce su un solo piano fuori terra avente pianta rettangolare, per **una superficie lorda di circa 346,00 mq.** La struttura portante è ferro, il tetto è realizzato in struttura metallica come i serramenti. All’immobile si può accedere utilizzando sei differenti ingressi, rispettivamente posti uno per ciascuno dei lati lunghi del corpo di fabbrica e due per ciascuno dei due lati corti. L’apertura posta sul lato nord viene principalmente utilizzata per il carico-scarico merci e da chi lavora all’interno dell’edificio. A livello impiantistico l’unità è dotata di impianto elettrico, ma i contatori sono ubicati in un locale esterno, ubicato al di sotto della scalinata di Palazzo Reale, che da Piazza dello statuto conduce in Via di Prè. Nella stessa posizione sono attualmente collocati i servizi igienici a servizio dell’immobile.

**2.1. Destinazione Urbanistica**

Il Piano Urbanistico Comunale inserisce l’immobile in **zona AC-CS “ambito di conservazione del centro storico urbano”**, esso attualmente è parte del **sistema dei servizi SIS-S** come Servizio Pubblico di valore storico paesaggistico- Servizio di quartiere di interesse comune esistente (Elenco Servizi Municipio Centro Est al n. 1055 -tipo: mercato).

**2.3. Regime vincolistico**

L’immobile è sottoposto ai seguenti vincoli (vicolo misto):

- Mercato Rionale dello Statuto (sedime): Vincolo Archeologico (Decreto 70440)

- Mercato Rionale dello Statuto: Vincolo Architettonico puntuale (Codice NCTN 07/00209925; Decreto 209925; DDR 123/2008).

**2.4. Situazione catastale**

Il bene è catastalmente individuato come segue:

- Catasto Terreni: Sezione A, Foglio 33, Mappale 315;

- Catasto Fabbricati: Sezione Q, GEA, Foglio 80, Mappale 101.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto dei luoghi pertanto occorrerà provvedere al suo aggiornamento.

**2.5. Valore del diritto di superficie**

Il valore del diritto di superficie dell’immobile, determinato a corpo e non a misura, e riferito a una **durata di anni trenta** è stato determinato dall’Ufficio Tecnico del Patrimonio in complessivi **Euro** **206.000,00.**

Detto valore, al netto degli oneri fiscali, rappresenta la base di gara per l’aggiudicazione del diritto. Le offerte economiche dovranno essere, a pena di esclusione, al rialzo rispetto a detto prezzo, come stabilito in apposito articolo del presente Invito.

**Art. 3**

**(Risultati attesi e obblighi realizzativi)**

L’aspettativa dell’Amministrazione comunale è quella di veder realizzato un programma di valorizzazione del bene che assicuri, tramite la realizzazione a cura dell’aggiudicatario di un intervento di riqualificazione, il valore estetico dell’immobile e degli spazi di presentazione della merce e di svolgimento dell’attività, nel rispetto del vincolo di interesse culturale gravante sull’immobile e quindi tale da non stravolgerne la natura.

Gli assegnatari dovranno rispettare nella realizzazione del progetto i principi di efficienza energetica, mobilità sostenibile, attenzione al ciclo dei rifiuti, utilizzo di materiali edili sostenibili.

Dovrà essere garantita la qualità dei prodotti oggetto di vendita e di somministrazione, perseguendo la diversificazione delle attività svolte all’interno della struttura.

Occorrerà garantire la più ampia fruibilità pubblica, con particolare riguardo agli orari di apertura, degli spazi interni dell’immobile, nell’esercizio di attività economiche di vendita e somministrazione o di organizzazioni di altre attività non economiche (ad es. di tipo culturale, ludico-ricreativo, di intrattenimento).

Le attività insediate dovranno rappresentare un richiamo per i flussi turistici gravitanti nell’area del Porto Antico in modo da ampliare l’area di interesse anche al nucleo del Centro Storico e del Quartiere di Prè in particolare.

Entro i limiti evidenziati, l’operatore potrà sviluppare la propria idea progettuale, decidendo della distribuzione delle varie funzioni all’interno degli spazi disponibili.

**Art. 4**

**(Soggetti ammessi)**

Possono partecipare alla procedura tutti i soggetti in possesso dei requisiti indicati nel presente Invito: imprese individuali, società semplice, società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società a responsabilità limitata, società a responsabilità limitata con socio unico, società in accomandita per azioni, società per azioni, società per azioni con socio unico, società cooperative, Raggruppamenti Temporanei di imprese, Consorzi ordinari di concorrenti di cui all’art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, Consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell’art. 2615-ter c.c., Consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 422/1909 e del DLCPS 1577/1947, associazioni, fondazioni.

È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

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 stabile/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.

**Art. 5**

**(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 2020** 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 “**Invito a presentare manifestazione di interesse per la Cessione del Diritto di Superficie del Mercato di Piazza dello Statuto – Non Aprire**” e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla 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 al capogruppo.

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

- una **busta A** con la **dicitura: “Documentazione amministrativa”**

- una **busta B** con la **dicitura: “Programma di Valorizzazione”**

- una **busta C** con **dicitura: “Offerta economica”**

Tutte le buste dovranno essere 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 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 con la dicitura “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** chiusa e sigillata sui lembi di chiusura dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti, a pena di esclusione:

**A.1 Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva**

Il concorrente dovrà inserire nella Busta “A” la Domanda di partecipazione alla procedura accompagnata da una Dichiarazione sostitutiva in carta libera (resa in conformità all’**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 sottoscrittore, nella quale venga attestato, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, quanto segue:

1) di aver preso visione di tutte le condizioni e clausole contenute nel presente avviso di gara;

2) di non essere interdetto o inabilitato e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;

3) che non esistono a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

- solo per le Società, Ditte commerciali:

4) che la Società/Ditta è iscritta al Registro delle imprese presso la Camera di Commercio;

5) che la Società/Ditta non ha procedure fallimentari o liquidazioni in corso;

- solo per le Società, Ditte commerciali, Enti:

6) le generalità del rappresentante/amministratore della Società, Ditta o Ente;

7) che il rappresentante della Società/Ditta/Ente, come generalizzato al precedente punto 6) ha i poteri per compiere atti di acquisto di beni immobili.

**ATTENZIONE:** verrà dichiarata l’esclusione del concorrente dalla procedura nel caso di mancata sottoscrizione della domanda e dichiarazione sostitutiva di cui al presente punto e la mancata allegazione del documento di identità del sottoscrittore.

**A.2. Procura (solo nel caso di offerte per procura)**

Il concorrente che partecipa alla gara per conto di altro soggetto (persona fisica, ovvero società o altra persona giuridica di cui non abbia la rappresentanza legale) dovrà inserire sempre nella Busta “A”, in originale la procura autentica e speciale.

**A.3. (solo nel caso di partecipazione di RTI o di Consorzio ordinario)**

Nel caso di partecipazione all’Invito di RTI o Consorzio ordinario nell'ambito della Busta A “Documentazione Amministrativa" oltre a quanto sopra indicato, dovrà essere inserito, come meglio specificato al successivo Art. 6:

- in caso di RTI o Consorzio costituito: Atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata.

- in caso di RTI o Consorzio costituendo: dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo.

\*\*\*\*\*

Nel caso in cui un concorrente partecipi alla gara per persona da nominare detto concorrente e il nominato, dovranno avere i requisiti personali necessari per essere ammessi alla gara.

In caso l'aggiudicazione definitiva avvenga in favore di chi ha espressamente fatto riserva di nominare un terzo, quale destinatario degli effetti dell'aggiudicazione, l’aggiudicatario potrà entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione provvedere a nominarlo; la nomina dovrà essere fatta per iscritto, firmata dall'aggiudicatario e controfirmata per accettazione dal nominato.

In luogo della dichiarazione di nomina, il soggetto aggiudicatario potrà entro lo stesso termine individuare il terzo esibendo apposita procura rilasciatagli da quest'ultimo per l'acquisto dell'immobile aggiudicato.

\*\*\*\*\*

Nella **BUSTA B con la dicitura “PROGETTO DI VALORIZZAZIONE”** chiusa e sigillata sui lembi di chiusura dovrà essere inserito il Progetto di Valorizzazione dell’immobile, consistente in:

a) **Relazione Illustrativa** sintetica che risponda alle voci e linee guida oggetto di attribuzione di punteggio riportate alle lettere “a” – “b” – “c” e “d” dell’articolo 7 del presente invito “*Valutazione delle offerte*”. La relazione dovrà essere predisposta in fogli formato A4 e composta da un numero max di 15 facciate.

b) **Elaborati progettuali** / **Lay out** comprensivi degli arredi e attrezzature, redatti almeno a livello di studio di fattibilità in numero max di 10 fogli formato A3, indicanti gli Interventi che l’offerente intende realizzare, con la descrizione dei lavori di manutenzione dell’immobile necessari per adibirlo agli usi previsti, con evidenza degli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi che verranno posti in essere.

Gli interventi proposti dovranno tenere conto del valore e delle caratteristiche storico-artistiche e architettoniche dell’immobile.

**ATTENZIONE**: sia la Relazione Illustrativa che gli Elaborati progettuali/Lay Out dovranno riportare, a pena di esclusione, la sottoscrizione/firma del Rappresentante legale dell’partecipante.

Nella **BUSTA C con la dicitura “OFFERTA ECONOMICA”**, chiusa e sigillata sui lembi di chiusura, si dovrà inserire, a pena di esclusione:

• Offerta redatta in conformità al modello di cui all’**Allegato 2**, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri corredata da una marca da bollo da € 16,00, nella quale indicare la misura del prezzo offerto per il diritto di superficie di durata trentennale.

• Copia fotostatica di un documento d’identità del sottoscrittore.

L’offerta economica dovrà essere al rialzo rispetto ad un prezzo minimo posto a base di gara per il diritto trentennale di superficie pari ad Euro 206.000,00= (duecentoseimila) oltre oneri fiscali.

Qualora vi sia discordanza fra l’importo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuta valida l’indicazione più vantaggiosa per l’Amministrazione.

**ATTENZIONE**: Il prezzo offerto al rialzo rispetto al prezzo a base di gara dovrà esser espresso in Valore monetario e Non Percentuale.

Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un’altra offerta propria o di altri. L’offerta non dovrà recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall’offerente.

**Art. 6**

**(Partecipazione di RTI o Consorzi )**

Si precisa che in caso di partecipazione in forma di:

► RTI o Consorzio ordinario:

• nell'ambito della Busta A “Documentazione Amministrativa" oltre a quanto sopra indicato dovrà essere inserito:

- in caso di RTI o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;

- in caso di RTI 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 e dichiarazioni sostitutive 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 RTI/Consorzio costituendo;

• i documenti da inserire nelle buste B e C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo.

► Consorzio Stabile:

• la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del 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 indicazioni di cui supra relative ai consorzi stabili.

**Art. 7**

**(Valutazione delle offerte)**

Il diritto di superficie sull’immobile sarà aggiudicato con il criterio dell’Offerta Economicamente più Vantaggiosa, ai sensi dell’art. 17 del Regolamento per l’alienazione e l’acquisto del patrimonio immobiliare del Comune di Genova, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2020, sulla base degli elementi indicati nella **Tabella 1** sotto riportata.

**TABELLA 1**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ELELENTI DI VALUTAZIONE** | | | **RIFERIMENTO** | **FATTORI**  **PONDERALI** |
| **ELEMENTI**  **QUALITATIVI**  **(max P. 70)** | a) | Qualità e diversificazione merceologica nell’attività di somministrazione, autoproduzione e modernizzazione forme di vendita | Offerta tecnica | **Pa = 20** |
| b) | Qualità estetica del progetto | Offerta tecnica | **Pb = 15** |
| c) | Fruibilità pubblica della struttura | Offerta tecnica | **Pc = 10** |
| d) | Contributo allo sviluppo locale e attività di networking | Offerta tecnica | **Pe = 25** |
| **ELEMENTI**  **QUANTITATIVI**  **(max P. 30)** |  | Valore del prezzo offerto per il diritto di superficie (al rialzo rispetto alla base di gara) | Offerta economica | **Pf = 30** |

**ELEMENTI QUALITATIVI - PROGETTO DI GESTIONE:**

**PUNTI ATTRIBUIBILI: MAX 70**

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi di natura qualitativa che verranno presi in considerazione per l’attribuzione del punteggio:

**a) Qualità e diversificazione merceologica nell’attività di somministrazione, autoproduzione e modernizzazione forme di vendita: max punti 20**

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende, nelle attività di somministrazione, dare valore all’estetica della presentazione della merce, alla qualità dei prodotti, alla diversificazione dell’offerta merceologica (con riferimento a singoli punti vendita o all’insieme di più punti vendita), all’utilizzo di prodotti tipici del territorio ligure, a prodotti biologici e a chilometri “0”.

Saranno valutate favorevolmente la capacità di coniugare elementi della tradizione con processi di innovazione, la autoproduzione di generi alimentari oggetto di somministrazione o di vendita e la messa a disposizione della clientela di modalità di consegna del tipo Take Away e Delivery al domicilio del cliente, con implementazioni di piattaforme informatiche per la raccolta ordini.

**b) Qualità estetica del progetto: max punti 15**

Il concorrente dovrà dimostrare, tramite rappresentazioni grafiche al livello di studio di fattibilità le soluzioni progettuali per la riqualificazione edilizia della struttura del mercato, che tengano conto dell’adattabilità degli interventi di allestimento e degli arredi al contesto storico e architettonico della struttura e del contesto del contorno (ad es. la presenza del Palazzo Reale). Dovranno essere dimostrate la qualità, valore estetico e alla funzionalità degli ambienti, degli arredi e attrezzature di cui intendono dotare i locali.

**c) Fruibilità pubblica della struttura: max punti 10**

La proposta dovrà prevedere una gestione che garantisca la massimizzazione temporale della fruibilità pubblica del bene anche tenendo conto del contesto e dei fabbisogni locali. Dovrà essere specificato come verrà garantita l’apertura in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio del Centro Storico.

**d) Contributo allo sviluppo locale e attività di networking: max punti 25**

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare dal punto di vista socio-economico la struttura del Mercato dello Statuto e l’ambito urbano di riferimento, anche con il coinvolgimento di altri soggetti pubblici e/o privati, con particolare riferimento al Centro Integrato di Via di zona, al fine di valorizzare logiche di sistema e di rete tra le diverse iniziative di promozione del Centro Storico e del Porto Antico.

L’obiettivo sarà quello di sviluppare logiche di sistema e di rete tra le diverse iniziative di promozione della città, anche attraverso la creazione di reti tra le attività proposte e altre iniziative a carattere ricettivo – culturale - commerciale, la condivisione di attività tra i soggetti operanti sul territorio e il sostegno delle relazioni tra le imprese locali.

**7.1.a. Metodo per l'attribuzione dei punteggi riferiti agli elementi qualitativi**

L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula: **P(a) = Σ n [Pi \* V(a) i]**

dove:

P(a) = Valutazione in punti dell'offerta (a)

N = Numero totale degli elementi di valutazione

Pi = Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)

V(a) i = Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra O e 1

Σ = Sommatoria

**7.1.b. Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte V(a)i**

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:

|  |  |
| --- | --- |
| GRIGLIA DI VALORI | |
| ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI | COEFFICIENTI |
| 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 |

Successivamente, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni elemento da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

**OFFERTA ECONOMICA**

**PUNTI ATTRIBUIBILI: MAX 30**

**7.2. Metodo per l'attribuzione dei punteggi riferiti agli elementi qualitativi**

II massimo del punteggio verrà attribuito al prezzo offerto per il diritto di superficie con il valore monetario più alto, al rialzo rispetto al prezzo a base di gara. Alle altre offerte verranno attribuiti punteggi con criterio di proporzionalità.

Il punteggio da attribuirsi in misura direttamente proporzionale, verrà assegnato sulla base della seguente formula matematica: **PCi = (Ci \* 30) / C max**

Dove:

PCi = Punteggio per il valore percentuale offerto dal singolo concorrente

Ci = Valore monetario offerto dal concorrente

Cmax = Valore monetario più alto offerto dai concorrenti

**Art. 8**

**(Svolgimento operazioni di gara)**

**8.1. Apertura della busta “A” – Verifica documentazione amministrativa**

La **prima seduta pubblica** avrà luogo nel giorno, orario e sede che verranno comunicati tramite pubblicazione nel sito internet istituzionale del Comune di Genova, al seguente percorso: smart.comune.genova.it / Amministrazione / Bandi di Gara / Settore: patrimonio, nello spazio appositamente dedicato alla presente procedura, entro tre giorni dal termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

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

Parimenti le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti sempre a mezzo pubblicazione sul sito informatico, all’indirizzo sopra riportato almeno tre (3) giorni prima della data fissata.

La Commissione esaminatrice istituita ad hoc procederà, nella prima seduta pubblica, a verificare il tempestivo deposito e l’integrità dei plichi inviati dai concorrenti e, una volta aperti, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente la Commissione esaminatrice procederà a:

a) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente invito;

b) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte, nel quale documento saranno espresse le esclusioni e le ammissioni dalla procedura di gara.

**8.2. Apertura delle buste “B” e “C” – Valutazione delle offerte tecniche ed economiche**

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, la Commissione esaminatrice, sempre in seduta pubblica, procederà all’apertura della busta concernente l’offerta tecnica relativamente ai partecipanti per i quali sia stata definita l'ammissione a questa fase della procedura, alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente Invito ed alla loro regolarità.

In una o più sedute riservate la Commissione procederà all’esame ed alla valutazione delle offerte tecniche e all’assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel presente Invito.

Nel caso in cui sia dichiarata la irregolarità dell’offerta tecnica la commissione non procederà alla apertura dell’offerta economica dei predetti operatori.

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e darà atto delle eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

Nella medesima seduta la Commissione procederà all’apertura della busta contenente l’offerta economica e quindi alla relativa valutazione, secondo i criteri e le modalità descritte all’articolo 7 del presente Invito.

La Commissione di gara, terminata l’attribuzione dei punteggi anche agli elementi quantitativi, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all’attribuzione del punteggio finale tramite la sommatoria, per ogni singolo concorrente del punteggio ottenuto dallo stesso in relazione agli elementi qualitativi e agli elementi quantitativi e provvederà alla formulazione della graduatoria finale. L’aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato.

In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti si procederà al sorteggio in seduta pubblica.

Si procederà all’aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Il Comune di Genova si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del presente invito, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, la commissione provvede a **pronunciare l’esclusione** nei casi di:

- mancata separazione dell’offerta economica dall’offerta tecnica, ovvero l’inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste A e B;

- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari, in quanto non rispettano i documenti di gara;

- presentazione di offerte economiche inammissibili in quanto la commissione giudicatrice ha verificato essere in ribasso rispetto all’importo a base di gara.

**Art. 9**

**(Commissione esaminatrice)**

La Commissione esaminatrice verrà nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte e sarà composta da un numero dispari pari a n 3 membri. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell’art. 77, comma 9, del Codice dei contratti pubblici DLgs. 50/2016. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione alla stazione appaltante.

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

**Art. 10**

**(Costituzione del diritto di superficie – condizioni contrattuali)**

Il diritto di superficie oggetto del presente Invito verrà costituito, ai sensi dell'articolo 952, comma 1, 953 e 954 del Codice Civile, per mantenere al di sopra dell’area identificata al Catasto Terreni di Genova, Sez. A, foglio 33, mappale 315 la proprietà della esistente costruzione, come catastalmente identificata al Sezione Q, GEA, Foglio 80, Mappale 101.

La costituzione del diritto di superficie è fatta a corpo e non a misura e viene effettuata con riferimento all’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze e come è posseduto dal Comune di Genova, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti, nonché con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

Saranno ad esclusivo carico e onere dell’aggiudicatario le spese e gli interventi per la rimozione e lo smaltimento di mobili, attrezzature, impianti e quant’altro oggetto presente nell’immobile e non ritenuto necessario per lo svolgimento dell’attività da insediare.

Non vi sarà luogo ad aumento o diminuzione di prezzo per qualsiasi errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo a base di gara, nell’indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e per qualunque differenza, sebbene eccedente il vigesimo stabilito dalla legge.

Il diritto di superficie verrà costituito per la durata di anni trenta, con decorrenza dalla data di sottoscrizione dell’atto notarile di costituzione del diritto. Scaduto il termine di durata del diritto di superficie esso si estinguerà a favore del Comune di Genova che diverrà automaticamente proprietario della costruzione insistente sul terreno.

Costituirà allegato dell’atto di costituzione del diritto di superficie il Programma di Valorizzazione presentato in sede di partecipazione alla presente procedura, dal quale si evinca la finalizzazione del bene, per tutta la durata del diritto di superficie.

Ogni intervento di adeguamento normativo e funzionale dell’immobile necessario per rendere l’utilizzo dell’immobile coerente con la finalizzazione dell’immobile proposta nel Programma di valorizzazione sarà a carico dell’aggiudicatario.

L’esatta descrizione della consistenza, delle caratteristiche, dei confini e dei dati catastali dell’immobile oggetto del presente invito sarà specificata nel rogito notarile.

Nel termine di venti giorni dalla data di ricevimento della richiesta da parte del competente Ufficio comunale, il concorrente aggiudicatario dovrà versare, a titolo di caparra, una somma pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, che viene computata nel pagamento del prezzo stesso.

Il corrispettivo del diritto di superficie dovrà essere versato dall’acquirente, al netto della caparra, in sede di stipulazione dell'atto di costituzione del diritto stesso, che dovrà avvenire entro il termine stabilito dal Comune e comunque non oltre 60 giorni dalla convocazione del competente Settore Gare e Contratti.

L’aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre al prezzo di aggiudicazione, tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata ed esclusa, ivi compresi gli oneri fiscali e le spese relative alle pratiche catastali necessarie. Saranno altresì a carico dell’aggiudicatario le spese di gara, comprese quelle di stampa, affissione e inserzione degli avvisi, che verranno comunicate all’atto del verbale di aggiudicazione.

L’immobile “Mercato di Piazza dello Statuto” è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e, conseguentemente, la costituzione del diritto di superficie sarà subordinata all’autorizzazione da parte della competente Soprintendenza. Trattandosi di bene sottoposto a tutela il superficiario dovrà attenersi, anche in sede di interventi di recupero e manutentivi, a tutte le prescrizioni che la Soprintendenza ha dettato o detterà in futuro a tutela dell’immobile.

La costituzione del diritto di superficie di cui al presente invito, ancorché effettuata sulla base della presentazione di un progetto di adeguamento normativo e funzionale dell’immobile non terrà in alcun caso luogo di tutte le autorizzazioni, ivi comprese quelle urbanistico/edilizie, che si renderanno necessarie per la realizzazione dello stesso.

Costituisce condizione e titolo per la stipulazione dell’atto di vendita del diritto di superficie il pagamento, da parte dell’aggiudicatario, di eventuali debiti a carico dello stesso a qualunque titolo esistenti nei confronti del Comune di Genova.

L’esatta descrizione della consistenza, delle caratteristiche, dei confini e dei dati catastali dell’immobile oggetto del presente invito, pertanto, sarà specificata nel rogito notarile.

L’aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre al prezzo di aggiudicazione, tutte le spese di contratto, nessuna eccettuata ed esclusa, ivi compresi gli oneri fiscali e le spese relative all’eventuale regolarizzazione catastale.

**Art. 11**

**(Pubblicità atti sopralluoghi e richieste chiarimenti)**

Gli atti di gara sono pubblicati, in versione integrale, nella sezione “Amministrazione – Bandi di Gara – Settore Patrimonio” del sito istituzionale del Comune di Genova (al seguente link: [**https://smart.comune.genova.it/patrimonio**](https://smart.comune.genova.it/patrimonio)) dalla quale sono scaricabili l’invito e la modulistica necessaria per la partecipazione.

Si segnala la necessità di verificare costantemente la presenza di comunicazioni, anche in prossimità della scadenza.

Ogni richiesta di visione dell’immobile dovrà essere fatta pervenire alla Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo - Ufficio Tecnico e Consistenza all’indirizzo e-mail: [tecnicopatrimonio@comune.genova.it](mailto:tecnicopatrimonio@comune.genova.it) entro il decimo giorno precedente a quello fissato per l’espletamento della gara.

Le eventuali richieste di chiarimenti in merito alla presente selezione devono essere formulate via e-mail all’indirizzo: [patrvendite@comune.genova.it](mailto:patrvendite@comune.genova.it) nell’oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura “INVITO A MANIFESTAZIONI D’INTERESSE PER IL DIRITTO DI SUPERFICIE MERCATO PIAZZA DELLO STATUTO - RICHIESTA DI CHIARIMENTI”.

Il Responsabile del procedimento è il dott. Massimo Prato della Direzione Valorizzazione del Patrimonio e Demanio Marittimo del Comune di Genova.

**Art. 12**

**(Trattamento dei dati personali)**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003 il Settore, quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente bando, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della partecipazione alla gara e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

Con l’invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

**Art. 13**

**(Intesa Regione-Comune-CCIIAA per l’individuazione di zone di particolare valore archeologico, storico, artistico, paesaggistico per l’insediamento di attività commerciali)**

Si richiama l’attenzione dei soggetti partecipanti alla presente procedura alle disposizioni introdotte dall’Intesa tra Regione Liguria, Comune di Genova e Camera di Commercio Industria e Artigianato di Genova, approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 136 del 29/06/2018, come modificata con deliberazione della Giunta Comunale n. 184/2019 relative alla individuazione di zone di particolare valore archeologico, storico, artistico, paesaggistico - art. 1, comma 4 d. Lgs. 222/2016 per l’insediamento di attività commerciali.

Con riferimento al perimetro territoriale di cui all’art.4 della suddetta Intesa la struttura del Mercato di Piazza dello Statuto ricade nell’area ricompresa tra il perimetro esterno e la superficie individuata con colore rosso.

Oltre alla disciplina specifica per l’area relativa al regime di apertura delle attività economiche da insediarsi nell’immobile dovranno inoltre essere rispettate tutte le ulteriori disposizioni contenute nella stessa Intesa riguardanti, tra le altre cose: tipologie di nuove attività economiche il cui svolgimento è interdetto, requisiti e criteri generali per apertura di attività economiche nel settore merceologico alimentare e non alimentare, decoro delle attività, continuazione di attività esistenti e attive, regime sanzionatorio.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Il Direttore |
|  | (Dott.ssa Simona Lottici) |
|  | Direzione Valorizzazione del Patrimonio e Demanio Marittimo |

**ALLEGATI:**

- A.1. Modello Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva

- A.2. Modello Offerta Economica

- Planimetria Mercato