



Comune di Vinovo

DISCIPLINARE DI GARA

AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA D'USO DEL CASTELLO DELLA ROVERE SITO IN VINOVO (TO) DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VINOVO.

1) ENTE CONCEDENTE

L'Ente concedente è il **Comune di Vinovo**, con sede in Vinovo (TO) - 10048, Piazza G. Marconi n. 1. Telefono: (+39) 011.9620438 - Fax: (+39) 011.9620430

Pec: protocollo.vinovo@cert.ruparpiemonte.it. Indirizzo sito internet istituzionale: www.comune.vinovo.to.it

Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Gianluca Marannano tel. 0119620407 mail area.amministrativa@comune.vinovo.to.it

PREMESSA

Il presente disciplinare di gara, allegato al bando di gara di cui costituisce parte integrante e sostanziale, contiene le norme integrative al bando relative alle modalità di partecipazione alla procedura di gara, alle modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, alla procedura di aggiudicazione, nonché le altre informazioni relative alla gara avente per oggetto **"AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA D'USO DEL CASTELLO DELLA ROVERE SITO IN VINOVO (TO) DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VINOVO"**.

L'affidamento in oggetto è disposto con determina n.582 del 18.07.2018 e avverrà mediante procedura aperta.

Con la partecipazione alla presente procedura il concorrente riconosce espressamente che tutte le clausole e condizioni stabilite nel presente disciplinare, nei documenti ad esso allegati e nello schema di convenzione di concessione hanno carattere di essenzialità, dichiara di averle lette e comprese e ne accetta incondizionatamente ed integralmente il contenuto.

CPV 70130000-1 COD NUTS ITC11

2) DOCUMENTAZIONE DI GARA.

La documentazione di gara comprende:

1. Bando di gara;
2. Disciplinare di gara;
3. Convenzione
4. Allegati

3) OGGETTO, CONDIZIONI, DURATA E CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

3.1) Oggetto della concessione

L'affidamento ha per oggetto la concessione onerosa del complesso del Castello Della Rovere situato in Vinovo (TO), Piazza Rey.

Il compendio immobiliare, identificato al Catasto alla partita 327, foglio 24, mappale 26 sub nn. 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, è costituito dal Castello disposto su tre livelli fuori terra, oltre alle torri, e dal contiguo parco di superficie pari a circa 7.100 mq. (Lato Nord e lato Ovest).



Comune di Vinovo

L'affidamento in concessione dell'immobile **concerne** segnatamente:

- i Piani secondo e terzo fuori terra, le due Torri (**con esclusione** della sala delle grottesche - e della relativa area per l'esecuzione delle visite guidate e per l'utilizzo della sala stessa - situata al secondo piano) per complessivi 2.913,00 mq circa;
- L'utilizzo congiunto con il Comune delle aree verdi antistanti il Castello, lato Piazza Rey, e il parco laterale lato ovest;
- Parte dei locali tecnici posti nel seminterrato, a servizio dei Beni concessi.

Sono **esclusi dalla concessione** i locali situati al Primo piano (c.d. piano nobile), i locali destinati a biblioteca, che vengono utilizzati dall'Amministrazione per l'organizzazione e lo svolgimento di attività culturali ed istituzionali.

L'esatta individuazione delle parti, locali e aree dei Beni oggetto di concessione avverrà, mediante successivo separato verbale tra il Comune ed il Concessionario, in sede di progettazione definitiva-esecutiva dei lavori di riqualificazione di cui al successivo art. 4.1) della presente lettera d'invito.

Il Comune si riserva di concedere l'utilizzo di ulteriori spazi (per es. reception, uffici presso piano nobile, sale conferenze, etc.) con successivo e separato atto di concessione.

I Beni oggetto di concessione sono inseriti in complesso immobiliare vincolato quale bene culturale di interesse storico architettonico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 (Codice dei beni culturali) e la concessione in uso dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza ai Beni Culturali.

In relazione ai locali ubicati nel piano seminterrato, con estensione di circa 1.000,00 mq, il concorrente ha la facoltà di presentare al Comune una proposta di conduzione degli stessi che, se sarà ritenuta di interesse pubblico dall'Amministrazione ed a insindacabile giudizio della stessa, verrà disciplinata con successivo e separato atto.

3.2) Condizioni di utilizzo dei Beni e oneri a carico del Concessionario

Le condizioni generali di uso dei Beni oggetto di concessione sono regolate mediante apposita convenzione di concessione da sottoscrivere con l'affidatario il cui schema si riporta in allegato (ALLEGATO n. 5) al presente disciplinare di gara.

I Beni in oggetto saranno concessi in uso al Concessionario per lo svolgimento delle attività e per le finalità indicate nel "Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione" che il soggetto affidatario avrà presentato in sede di partecipazione alla gara (v. successivo paragrafo 7.2).

Il Comune, ad insindacabile giudizio dello stesso, potrà autorizzare il Concessionario a sub concedere a terzi l'uso parziale o totale dei Beni per lo svolgimento delle attività e per le finalità indicate nel Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione presentato dallo stesso in sede di gara.

3.3) Durata della concessione

La concessione in oggetto avrà durata di anni 25 (venticinque) decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di prorogare la concessione per un ulteriore periodo di 10 (dieci) anni.

Si rappresenta che la durata è **condizionata** dall'effettuazione da parte del concessionario dei necessari interventi di riqualificazione del compendio, a pena di risoluzione della convenzione e della revoca della concessione.

Alla scadenza della concessione, per qualunque motivo avvenuta, il concessionario dovrà consegnare i Beni in buono stato di conservazione e funzionamento, completi di certificazioni aggiornate ad eventuali adeguamenti normativi intervenuti durante il periodo di affidamento.

3.4) Canone della concessione a base di offerta

Il canone base annuale a favore del Comune oggetto di offerta in aumento è pari ad euro 110.000,00 (centodiecimila/00), oltre a rivalutazione annuale Istat.



Comune di Vinovo

In considerazione del fatto che l'utilizzo del Castello Della Rovere e l'avvio della concessione necessitano di una prima fase di progettazione, autorizzazione ed esecuzione di lavori di riqualificazione a carico del soggetto aggiudicatario, determinanti una spesa minima di euro 2.400.000,00 (duemilioni quattrocentomila/00), nonché dell'avvio dell'attività del Concessionario, l'Amministrazione riconosce la deduzione dall'importo di euro 2.750.000,00 (duemilioni settecentocinquanta mila/00) complessivamente dovuto dal Concessionario, a titolo di canoni per l'intera durata della concessione (25 anni), una quota parte dei succitati lavori di riqualificazione.

In particolare, il canone annuo che il soggetto aggiudicatario offrirà in sede di gara verrà corrisposto a partire dal sesto anno di concessione, secondo i seguenti modi e tempi:

- dal 6° anno al 10° anno, il canone verrà corrisposto per l' 2% del suo ammontare;
- dall'11° anno al 21° anno, il canone verrà corrisposto per il 15% del suo ammontare;
- dal 22° anno al 23° anno, il canone verrà corrisposto per il 50% del suo ammontare;
- dal 24° anno al 25° anno, il canone verrà corrisposto per il 100% del suo ammontare.

L'adeguamento Istat del canone annuale, pertanto, sarà dovuto dal Concessionario a decorrere dal sesto anno di concessione.

4) ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO. GARANZIE E ASSICURAZIONI

4.1) Nella convenzione sono puntualmente stabiliti tutti gli oneri, obbligazioni e adempimenti in capo al Concessionario.

Sono a carico esclusivo, tra l'altro, del Concessionario:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei Beni oggetto di concessione, in modo tale da assicurare in ogni tempo la migliore efficienza, funzionalità e sicurezza degli stessi;
- la manutenzione delle aree verdi e la potatura degli alberi, relativamente alle aree antistanti il Castello, lato Piazza Rey, e il parco laterale lato ovest;
- le spese relative alle utenze dei Beni oggetto di concessione.

Il Concessionario dovrà inoltre realizzare, a proprio esclusivo carico e senza alcun onere per il Comune, gli interventi di riqualificazione dei Piani secondo e terzo, delle Torri e delle aree comuni del Castello Della Rovere, indispensabili per l'utilizzo degli stessi.

Gli interventi di riqualificazione dovranno iniziare entro dodici mesi dalla stipula della convenzione e dovranno essere eseguiti almeno nella misura dell'80%(ottanta per cento), entro e non oltre 2 (due) anni dalla stipula della convenzione, a pena di risoluzione della stessa e della revoca della concessione. Il completamento entro i successivi due anni.

4.2) Prima della sottoscrizione della convenzione, l'affidatario della concessione dovrà costituire una Garanzia definitiva, sotto forma di cauzione o fideiussione, con le modalità e i requisiti di cui all'art. 93, commi 2, 3 e 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e secondo quanto stabilito dall'allegata convenzione, pari al 10 (dieci) per cento dell'importo complessivo della concessione (euro 2.750.000,00). La cauzione o fideiussione definitiva viene prestata a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni a carico del Concessionario e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse e cessa di avere effetto solo alla data di scadenza della concessione.

Prima della sottoscrizione della convenzione, l'affidatario della concessione dovrà costituire una Garanzia definitiva per l'esecuzione dei lavori, sotto forma di cauzione o fideiussione, con le modalità e i requisiti di cui all'art. 93, commi 2, 3 e 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e secondo quanto stabilito dall'allegata convenzione, pari al 10 (dieci) per cento dell'importo complessivo dei lavori (euro 2.400.000,00). Tale cauzione o fideiussione definitiva viene prestata a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori di riqualificazione a carico del Concessionario previsti nel presente paragrafo e dell'adempimento di tutte le relative obbligazioni, nonché del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle



Comune di Vinovo

obbligazioni stesse e cessa di avere effetto alla data di adozione da parte del Comune dell'atto formale di approvazione del collaudo dei lavori.

4.3) Prima della sottoscrizione della convenzione, l'affidatario della concessione dovrà stipulare presso primarie compagnie di assicurazione apposite Polizze Assicurative ai fini di:

a) copertura della Responsabilità Civile per tutti i danni cagionati a terzi (R.C.T.) o beni di terzi, anche per cause imputabili al bene concesso, durante il periodo di concessione; la copertura contro i rischi derivanti dalla R.C.T. dovrà prevedere un massimale non inferiore al minimo di euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per sinistro, mentre la copertura contro i rischi derivanti da danni a cose dovrà prevedere un massimale non inferiore al minimo di euro 2.000.000,00 (duemilioni/00) per sinistro.

b) copertura dei danni derivanti dalla conduzione del bene concesso con riferimento alle previsioni degli artt. 1588, 1589 e 1590 c.c.

c) copertura assicurativa per fenomeni naturali.

Nelle polizze sopra indicate il novero degli "assicurati" dovrà risultare espressamente esteso, oltre al Concessionario, al Comune di Vinovo.

5) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici che siano in possesso dei requisiti previsti dall'art 6 lett A), B) e C) del presente disciplinare di gara.

6) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per essere ammessi i soggetti di cui al punto precedente dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti:

A) Requisiti di ordine generale per poter contrattare con la pubblica amministrazione:

I concorrenti in particolare **non** devono trovarsi in una delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione della gara e/o l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

A tal fine i concorrenti dovranno rendere apposita dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., compilata come da modelli facsimili allegati al presente disciplinare di gara (ALLEGATI 1-2-2bis);

B) Requisiti professionali:

I concorrenti devono essere iscritti:

B1) nel Registro delle imprese o in uno dei registri e/o albi professionali o commerciali equivalenti per attività coerenti con l'utilizzazione e la valorizzazione dell'immobile oggetto del presente affidamento in concessione;

ovvero

B2) per le Cooperative o consorzi di Cooperative, all'Albo Nazionale o Registro Regionale delle Cooperative Sociali da cui risulti specificatamente l'esercizio di attività coerenti con l'utilizzazione e la valorizzazione dell'immobile oggetto del presente affidamento in concessione.

A tal fine i concorrenti dovranno rendere apposita dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., compilata come da modello facsimile allegato al presente disciplinare di gara (ALLEGATO 3).



Comune di Vinovo

C) Requisito di capacità economico finanziaria:

I concorrenti devono presentare idonee dichiarazioni rilasciate da almeno due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D.lgs 385/1993, attestanti il buon andamento e la solidità economica finanziaria dell'impresa corrente.

I concorrenti devono aver realizzato nell'ultimo esercizio finanziario concluso, il cui bilancio sia stato approvato, un fatturato globale non inferiore ad euro 110.000,00 (centodiecimila/00).

A tal fine i concorrenti dovranno rendere apposita dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., compilata come da modello facsimile allegato al presente disciplinare di gara (ALLEGATO 3).

PRECISAZIONI PER RAGGRUPPAMENTI E CONSORZI

- Nel caso di raggruppamenti temporanei ovvero di consorzi ordinari di concorrenti ex art. 2602 c.c., costituiti anche in forma di società consortile, il consorzio/società e tutti i consorziati/soci ovvero ciascun componente del raggruppamento (raggruppato o raggruppando) dovrà possedere integralmente tutti i requisiti di cui ai punti A) e B).
- Per quanto riguarda il requisito di capacità economica: il requisito di cui al punto C) può essere posseduto dal raggruppamento o dal consorzio nel suo insieme ed in particolare la capogruppo nella misura minima del 60% e per la restante percentuale dalla/e mandante/i ciascuna però con un minimo del 20% di quanto richiesto all'intero raggruppamento o consorzio.

Il mancato o insufficiente possesso dei requisiti richiesti comporta l'esclusione dalla procedura.

7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati a partecipare alla procedura dovranno presentare la documentazione richiesta e l'offerta in un plico chiuso e sigillato con ogni mezzo sufficiente ad assicurare la segretezza, controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente, sul quale dovranno essere apposti, oltre all'indirizzo del destinatario, i dati identificativi del mittente e la seguente dicitura:

“PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA D’USO DEL CASTELLO DELLA ROVERE DI VINOVO – NON APRIRE”.

Il plico, in particolare, dovrà a sua volta contenere, **a pena d'esclusione**, DUE buste separate, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura dall'offerente. All'esterno di ogni busta dovrà essere rispettivamente riportata la seguente dizione:

Busta: “A) - DOCUMENTAZIONE PER L’AMMISSIONE ALLA PROCEDURA”

Busta: “B) - OFFERTA ECONOMICA”

7.1 Busta: “A) - DOCUMENTAZIONE PER L’AMMISSIONE ALLA PROCEDURA”



Comune di Vinovo

La 1° busta dovrà contenere, **a pena di esclusione**, la documentazione sotto indicata:

→ **ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA e contestuale DICHIARAZIONE sostitutiva**, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, in carta semplice e con firma leggibile, con allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore (titolare, legale rappresentante o procuratore), in ordine al possesso dei **requisiti di ordine generale** (di cui al precedente art. 6 lett. A), che deve contenere quanto espressamente previsto nell'apposito modello facsimile predisposto dall'Amministrazione ed allegato al presente disciplinare di gara (**ALLEGATO 1**). Qualora la suddetta istanza e dichiarazione sia presentata da un procuratore, dovrà essere prodotta copia conforme all'originale della relativa procura.

→ **DICHIARAZIONI sostitutive** utilizzando l'allegato modello facsimile (**ALLEGATO 2**), rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, in carta semplice e con firma leggibile, **da parte di ciascuno dei seguenti soggetti in carica**: *i titolari delle imprese individuali, i soci delle società in nome collettivo, i soci accomandatari delle società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di rappresentanza, il socio unico, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci per gli altri tipi di società o consorzio, i direttori tecnici di qualsiasi tipo di impresa, con allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore.*

Il concorrente, pertanto, dovrà presentare la dichiarazione di cui all'allegato modello per ciascuno dei soggetti sopra richiamati.

→ (esclusivamente nel caso ci siano soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del PRESENTE INVITO),

DICHIARAZIONI sostitutive utilizzando l'allegato modello facsimile (**ALLEGATO 2-BIS**), rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, in carta semplice e con firma leggibile, **da parte del legale rappresentante** (o titolare o procuratore), per quanto è a propria conoscenza e per ciascuno dei seguenti soggetti cessati nell'anno antecedente alla pubblicazione del l'invito di gara: *i titolari delle imprese individuali, i soci delle società in nome collettivo, i soci accomandatari delle società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di rappresentanza, il socio unico, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci per gli altri tipi di società o consorzio, i direttori tecnici di qualsiasi tipo di impresa, con allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore.*

Si precisa inoltre che per cessati si intendono anche i soggetti che appartenevano a società oggetto di fusione con la ditta concorrente o in carica in nuove società derivanti da cessione di ramo d'azienda della ditta concorrente se, tali operazioni, si sono verificate nell'anno antecedente la pubblicazione dell'invito di gara).

Si deve dichiarare che nei confronti del soggetto cessato (*indicare nominativo, data e luogo di nascita*) non sussistono a suo carico sentenze definitive di condanna passate in giudicato, o emessi decreti penali di condanna divenuti irrevocabili, ovvero sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale; **ovvero** dichiarare che sussistono a suo carico le seguenti sentenze definitive di condanna passate in giudicato, decreti penali di condanna divenuti irrevocabili, sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale.

→ **DICHIARAZIONI sostitutive** utilizzando l'allegato modello facsimile (**ALLEGATO 3**), rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, in carta semplice e con firma leggibile, **da parte del legale**



Comune di Vinovo

rappresentante (o titolare o procuratore), con allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, in ordine al possesso dei **requisiti professionali** (di cui al precedente art. 6 lett. B) e di **capacità economico finanziaria** (di cui al precedente art. 6 lett. C).

→ **DICHIARAZIONE** di almeno due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D.lgs 385/1993, attinenti il buon andamento e la solidità economica e finanziaria dell'Impresa Concorrente (in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ciascun operatore economico del raggruppamento o ciascun consorziato dovrà produrre almeno 1 (una) referenza bancaria attestante la solvibilità e la solidità finanziaria ed economica del concorrente).

→ **Originale della CAUZIONE PROVVISORIA di importo pari ad euro 55.000,00 (cinquantacinquemilaeuro/00) a garanzia della sottoscrizione della convenzione di concessione oggetto di affidamento.**

La garanzia deve avere validità non inferiore a 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di scadenza prevista per la presentazione dell'offerta e deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta della Società aggiudicatrice.

In caso di raggruppamento o consorzio non ancora costituito al momento di presentazione dell'offerta, la garanzia fideiussoria deve essere intestata, pena l'esclusione, a tutti gli operatori raggruppandi/consorziandi, singolarmente e contestualmente identificati. In caso di raggruppamento o consorzio già costituito al momento di presentazione dell'offerta, la garanzia fideiussoria deve essere intestata alla mandataria, con la precisazione che il soggetto garantito è il raggruppamento.

La cauzione provvisoria deve prevedere, altresì, l'impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta della stazione appaltante, per la durata che sarà dalla stessa indicata, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

→ (esclusivamente nel caso di partecipazione in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti),

se il raggruppamento/consorzio non è ancora costituito alla data di presentazione dell'offerta, deve essere presentata una **dichiarazione congiunta** sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti gli operatori raggruppandi/consorziandi, da cui risulti l'indicazione dell'operatore che assumerà la qualifica di mandatario/capogruppo, nonché l'impegno a costituire formalmente il raggruppamento/consorzio in caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. 50/2016, mediante mandato collettivo speciale con rappresentanza da conferire al predetto operatore indicato come mandatario/capogruppo;

se il raggruppamento/consorzio è già costituito alla data di presentazione dell'offerta, deve essere presentata una **dichiarazione**, sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore mandatario o dal legale rappresentante del consorzio, da cui risulti l'avvenuta costituzione del raggruppamento/consorzio, oppure, in alternativa, deve essere presentata copia del mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito all'operatore mandatario o dell'atto costitutivo del consorzio.

→ **PROGETTO DI UTILIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL BENE.**



Comune di Vinovo

A garanzia dell'idoneità dell'uso del bene oggetto di concessione in relazione al rilevante pregio storico ed artistico che possiede il complesso del Castello Della Rovere ed alle connesse finalità sociali e di interesse pubblico del bene stesso, il concorrente dovrà presentare un progetto contenente:

- il **progetto di utilizzazione e valorizzazione**, economica ma anche sociale, del bene oggetto di concessione, in cui il soggetto proponente descrive in modo dettagliato le attività che intende svolgere nell'arco dell'intera durata della concessione e la relativa tempistica, allegando anche un crono programma annuale e pluriennale delle suddette attività;
- il curriculum vitae e delle attività svolte dal/i soggetto/i partecipante/i con particolare riferimento ad esperienze simili nelle specifiche attività che intende svolgere all'interno del complesso, nonché titoli di studio o specifiche qualifiche professionali attinenti alle predette attività.

→ (eventuale) PROPOSTA DI CONDUZIONE DEI LOCALI DEL SEMINTERRATO di cui al precedente paragrafo 3.1).

L'Amministrazione si riserva, prima di procedere all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, a verificare l'**idoneità o meno del progetto presentato** al perseguimento di interessi pubblici e obiettivi di utilità sociale, sia in generale sia in riferimento alla collettività di Vinovo, accertando la compatibilità delle attività proposte e degli interventi di valorizzazione rispetto alla tutela delle precipe caratteristiche di pregio storico ed artistico del complesso immobiliare.

Non si procederà all'apertura dell'offerta economica, qualora tale verifica, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, dia esito negativo.

7.2 Busta: "B) – OFFERTA ECONOMICA"

La seconda busta dovrà contenere **a pena di esclusione**:

A) l'Offerta economica, resa in bollo da euro 16,00, redatta secondo l'apposito modello facsimile (ALLEGATO 4), sottoscritta per esteso e con firma leggibile del titolare o legale rappresentante, con allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, con **l'indicazione dell'importo offerto (in cifra e in lettere) per il canone annuo a favore del Comune**.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti non ancora costituiti, l'Offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante di ciascun soggetto che costituirà il raggruppamento o il consorzio, **pena l'esclusione dalla procedura**.

L'Offerta può essere sottoscritta anche da un procuratore del/dei legale/i rappresentante/i ed in tal caso deve essere trasmessa la relativa procura (in originale o copia autenticata), **pena l'esclusione dalla procedura**.

L'Offerta deve contenere il **canone annuo a favore del Comune in aumento rispetto alla base di gara**.

In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto prevalente quello più vantaggioso per l'Amministrazione.



Comune di Vinovo

Non saranno prese in considerazione e dunque verranno escluse Offerte recanti un canone inferiore o pari alla base di gara, offerte parziali, indeterminate, plurime, condizionate, anche indirettamente, a riserve e/o condizioni.

B) il Piano economico e finanziario, nel quale il concorrente, **a pena di esclusione**, attesta la copertura economico- finanziaria degli investimenti, compresi i necessari interventi di riqualificazione del compendio, e del connesso esercizio delle attività che intende svolgere, nonché il rendimento per l'intero periodo di durata della concessione risultante dagli elementi oggetto dell'offerta del concorrente.

Il Piano economico e finanziario, **a pena di esclusione**, deve dimostrare la coerenza con l'offerta formulata e fornire adeguate garanzie in ordine alla corretta e remunerativa gestione del bene, della relativa manutenzione e di ogni altro onere inerente la concessione del bene, per l'intero periodo.

Il Piano economico e finanziario, **a pena di esclusione**, dovrà essere accompagnato da una relazione contenente gli elementi essenziali di cui è composto il piano medesimo.

Si precisa che il Piano economico e finanziario non sarà oggetto di alcuna valutazione da parte della Commissione di gara.

La documentazione inclusa nella BUSTA A) non dovrà contenere elementi che consentano di conoscere, direttamente o indirettamente, il canone offerto.

Nella BUSTA B) non dovrà essere inserito alcun altro documento oltre l'Offerta economica e il Piano economico e finanziario.

8) TERMINE ULTIMO PER LA RICEZIONE DELLE OFFERTE

Il plico, predisposto secondo quanto indicato al punto precedente del presente invito, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Vinovo, Piazza Marconi n. 1 – 10048 Vinovo (TO), **entro e non oltre le ore 12 :00 del giorno 07.08.2018 a pena di esclusione.**

Farà fede esclusivamente la data e l'ora apposta dall'Ufficio Protocollo del Comune di Vinovo.

Tale plico deve essere inviato a mezzo raccomandata tramite il servizio postale, agenzia di recapito autorizzata ovvero consegna a mano (art. 8 D.Lgs. n. 261/1999).

Resta inteso che il recapito tempestivo del plico rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile. Si avverte che oltre il termine suindicato non potranno essere presentate ulteriori offerte anche se sostitutive o aggiuntive dell'offerta presentata nei termini.

L'offerta formulata sarà vincolante per un periodo di 180 (centottanta) giorni, naturali e consecutivi dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta stessa.

9) OPERAZIONI DI GARA. AGGIUDICAZIONE

Commissione di Gara

Tutti gli atti riguardanti la gara, dall'apertura dei plichi fino alla redazione della graduatoria finale da sottoporre all'approvazione dell'organo competente, saranno effettuati da una Commissione di Gara appositamente nominata successivamente alla scadenza del termine



Comune di Vinovo

di presentazione delle offerte, composta da tre membri, uno dei quali assumerà le funzioni di Presidente.

Tutte le fasi di gara e le operazioni eseguite dalla Commissione verranno registrate in appositi verbali e saranno controfirmati dal Presidente e dai membri della Commissione stessa. Le eventuali esclusioni saranno dettagliatamente motivate.

Modalità di svolgimento della gara

La gara si svolgerà con le seguenti modalità:

1) Con apposita comunicazione sul sito web istituzionale del Comune di Vinovo, www.comune.vinovo.to.it, verrà comunicata la data di apertura delle buste.

Il giorno dell'apertura delle buste, presso il Comune di Vinovo, in seduta pubblica, la Commissione di Gara, all'uopo nominata, procederà:

- ad accertare il rispetto del termine perentorio di consegna fissato nel presente disciplinare di gara per il recapito dei plichi contenenti la documentazione amministrativa e l'offerta economica e a non ammettere alla gara le offerte pervenute oltre suddetto termine;
- a verificare la correttezza formale, nonché l'integrità e la regolare chiusura e sigillatura dei plichi pervenuti e ad escludere dalla gara i concorrenti cui le irregolarità insanabili (formalità prescritte a pena di esclusione) si riferiscono alla relativa apertura;
- ad aprire i plichi e verificare che i concorrenti abbiano inserito all'interno del plico principale:

Busta "A) - Documentazione di ammissione alla procedura",

Busta "B) - Offerta economica",

accertandone la correttezza formale, ed a escludere dalla gara i concorrenti cui le irregolarità insanabili (formalità prescritte a pena di esclusione) si riferiscono.

Successivamente la Commissione, una volta accantonata la Busta "B) – Offerta economica" di ciascun concorrente, procederà:

- all'apertura della Busta "A) - Documentazione di ammissione alla procedura", ai fini della verifica del possesso, in capo al concorrente stesso, dei requisiti necessari per l'ammissione alla gara;
- a verificare l'idoneità del "Progetto di utilizzazione e valorizzazione" presentato da ciascun concorrente, secondo quanto stabilito al precedente paragrafo 7.1 del presente disciplinare di gara ai fini dell'ammissione alla gara.

Alla seduta pubblica sarà ammesso solo il legale rappresentante del concorrente o persona da esso delegata munita di delega scritta accompagnata da copia del documento di identità del delegante.

2) Nella stessa, o in successiva, seduta pubblica, nel giorno e nell'ora definiti e comunicati preventivamente ed ufficialmente mediante pubblicazione sul sito internet dell'Amministrazione, nonché via telefax e/o a mezzo posta elettronica e/o posta elettronica certificata a tutti i soggetti concorrenti ammessi alla gara, la Commissione di Gara procederà:

- ad aprire la Busta "B - Offerta economica" di ogni singolo concorrente ammesso, verificando che i concorrenti abbiano inserito all'interno della busta l'Offerta economica ed il Piano economico-finanziario;
- ad esaminare il Piano economico e finanziario presentato da ciascun concorrente, verificando la presenza di tutti gli elementi richiesti al precedente paragrafo 7.2 del presente disciplinare di gara a pena di esclusione;
- ad esaminare l'Offerta economica, dando lettura del canone di concessione offerto da ciascun concorrente;
- a stilare la relativa graduatoria finale.



Comune di Vinovo

Aggiudicazione

L'affidamento della concessione sarà provvisoriamente aggiudicato dalla Commissione al concorrente che avrà offerto il canone annuo più elevato rispetto a quello posto a base di gara.

In caso di offerte recanti un canone di eguale importo, gli interessati verranno invitati a presentare un'ulteriore offerta economica migliorativa e l'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà offerto l'aumento maggiore rispetto alla base di gara.

In caso di ulteriore parità o nell'ipotesi di rifiuto di tutti gli interessati a formulare un'offerta migliorativa, si procederà ad aggiudicare la concessione mediante estrazione a sorte.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

L'aggiudicazione non equivale ad accettazione dell'offerta da parte del Comune e diverrà efficace dopo l'avvenuta verifica del possesso dei requisiti, dichiarati in sede di offerta e prescritti nella presente disciplinare di gara e dalla normativa vigente, e l'adozione del relativo provvedimento da parte dell'organo competente.

L'accertamento del mancato possesso dei requisiti da parte del concorrente risultato aggiudicatario, dichiarati in sede di gara e richiesti dal presente disciplinare di gara e dalla normativa vigente, determinerà la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria dal medesimo presentata in sede di offerta da parte dell'Amministrazione, che potrà affidare la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

10) STIPULA DELLA CONVENZIONE

10.1) La stipulazione del contratto avrà luogo entro il termine di sessanta giorni dall'efficacia dell'aggiudicazione.

10.2) Sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario tutte le spese di stipulazione, di registrazione e accessorie della convenzione, nessuna eccettuata, che sarà tenuto a versare, a seguito di invito dell'Amministrazione, presso la Tesoreria prima della sottoscrizione della convenzione.

Nel termine che verrà indicato dal Comune, l'aggiudicatario sarà tenuto ad intervenire per la sottoscrizione della convenzione di concessione, presentando la garanzia fideiussoria definitiva e la polizza assicurativa RCT/RCO secondo le modalità stabilite dall'allegato schema di convenzione (ALLEGATO 5).

10.3) Ove nell'indicato termine l'aggiudicatario non ottempererà alle richieste formulate e agli adempimenti di cui al precedente paragrafo 10.2) e/o si rifiuterà di sottoscrivere la convenzione, l'Amministrazione, senza bisogno di ulteriori formalità o preavvisi di sorta, revocherà l'aggiudicazione, procedendo all'acquisizione della cauzione provvisoria dal medesimo presentata in sede di offerta. In tal caso, l'Amministrazione potrà affidare la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

e potrà affidare la concessione al concorrente che segue immediatamente nella graduatoria, alle condizioni economiche da quest'ultimo già proposte in sede di gara.

In tal caso, rimangono comunque a carico dell'impresa inadempiente le maggiori spese sostenute, con diritto di rivalsa della Stazione Appaltante sulla cauzione prestata.



Comune di Vinovo

11) ALTRE INFORMAZIONI

11.1) Il Comune di Vinovo si riserva la facoltà di sospendere, annullare o revocare la presente procedura, di non aggiudicare o modificare il presente affidamento, ovvero non stipulare la convenzione di concessione, per motivi di interesse pubblico.

Il Comune, inoltre, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto della concessione, senza che i concorrenti possano vantare diritti o aspettative di sorta.

Il Comune non è tenuto a corrispondere compenso alcuno ai concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate. In caso di sospensione e/o revoca e/o annullamento della presente procedura di gara oppure di mancata aggiudicazione o mancata stipula della convenzione non potranno vantare nei confronti del Comune stesso alcun diritto e/o pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, ivi compreso qualsivoglia rimborso delle spese sostenute in ragione della partecipazione alla presente procedura.

11.2) L'offerta, nonché tutte le dichiarazioni richieste, dovranno essere redatte in lingua italiana.

11.3) Si rende noto, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i, che le informazioni comunicate al Comune di Vinovo dai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento della concessione, potranno essere sottoposte ad operazioni di trattamento dati, manuale o informatizzato, al fine di gestire la procedura di aggiudicazione, di ottenere informazioni statistiche e comunque per adempiere a specifici obblighi di legge. Al riguardo si forniscono le informazioni di seguito indicate:

- a) i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura, disciplinata dalla legge, per l'affidamento delle concessioni;
- b) il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria;
- c) i dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:
 - al Responsabile del procedimento, al personale dipendente dell'Amministrazione, o comunque coinvolto per ragioni di servizio;
 - a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- d) il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza;
- e) i dati ed i documenti saranno rilasciati agli organi dell'autorità giudiziaria che ne facciano richiesta nell'ambito di procedimenti a carico dei concorrenti.

I concorrenti consentono il trattamento dei propri dati personali ex D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Vinovo; il Responsabile del trattamento dei dati personali e Responsabile Unico del Procedimento è il Responsabile dell'Area Amministrativa MARANNANO Dott. Gianluca.

11.4) Per esercitare il diritto di accesso agli atti e documenti del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i., rivolgersi al Comune di Vinovo - Responsabile del Procedimento, Piazza Marconi 1 - 10048 Vinovo (TO) Tel. 011.9620407 Fax 011.9620437.

E-mail: contratti@comune.vinovo.to.it

PEC (da utilizzare solo per comunicazioni provenienti da posta certificata): protocollo.vinovo@cert.ruparpiemonte.it

12) ALLEGATI AL DISCIPLINARE DI GARA

Sono allegati al presente disciplinare di gara divenendone parte integrante e sostanziale i seguenti modelli:



Comune di Vinovo

- ALLEGATO 1
 - ALLEGATO 2
 - ALLEGATO 2-BIS
 - ALLEGATO 3
 - ALLEGATO 4
 - ALLEGATO 5
- Modello di istanza di partecipazione e dichiarazioni sostitutive
 - Modello di dichiarazione sostitutiva soggetti in carica
 - Modello di dichiarazione sostitutiva soggetti cessati dalla carica
 - Modello di dichiarazione requisiti professionali - economici
 - Modello di offerta economica
 - Schema di convenzione di concessione

**Il Responsabile del procedimento
Dott. Gianluca Marannano**