



COMUNE DI CARBONIA

Provincia del Sud Sardegna
Settore II - Servizio Patrimonio

AVVISO DI GARA

PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE – EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001 – DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO PARCHEGGIO MULTIPIANO DI VIA VERONA – GIUGNO 2023

IL COMUNE DI CARBONIA

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 10.10.2022 e della Determinazione del Dirigente del II Settore n. 229 del 27/06/2023, è stata indetta la presente procedura.

RENDE NOTO

Che intende procedere, ai sensi dell'art. 3-bis D.L. 351/2001, alla concessione del bene denominato Parcheggio Multipiano di Via Verona

SCADENZA PRESENTAZIONE OFFERTE:

ore 12 del giorno 31 luglio 2023

ART. 1. Oggetto della concessione

Tipo di concessione

Concessione di valorizzazione, ex art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con Legge 23 novembre 2001 n. 410 (di seguito, per brevità, “art. 3 bis”), nonché art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in Legge 133/2008.

Oggetto della presente concessione è la valorizzazione del bene descritto di seguito e l’utilizzo dello stesso nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni di cui al presente bando ed ai suoi allegati.

Il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli sopra citati, sarà disciplinato dalla Concessione e dal presente Bando, 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 e ss.mm.ii. salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara.

Criterio di aggiudicazione

Offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nel successivo paragrafo “Valutazione delle Offerte”.

Durata della concessione

La durata della concessione oggetto del presente bando, decorrente dalla data di sottoscrizione della concessione stessa, sarà quella stabilita dal Piano Economico Finanziario presentato dall’aggiudicatario, essendo la stessa correlata al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario insieme ad una remunerazione del capitale investito, e comunque non potrà essere inferiore ai 6 anni e superiore ai 30 anni.

Canone della concessione

Il canone posto a base di gara è di **euro 6.000,00**.

Il canone così determinato sarà oggetto di aggiornamento in misura pari al 100% della variazione in aumento dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo, verificatasi nell’anno precedente.

ART. 2. Individuazione del bene e descrizione

Il Parcheggio Multipiano è ubicato tra via Verona e via Gramsci, con accesso carrabile su via Verona e uscite pedonali su via Gramsci di cui una diretta e una in adiacenza a un locale ad uso commerciale al momento non utilizzato.

Descrizione parcheggio multipiano

Il Parcheggio consiste in due piani interrati adibiti a parcheggio per autovettura ed interessanti ciascuno tutta la superficie disponibile pari a 2.800 mq oltre ai locali accessori, tra cui i servizi igienici, al locale antincendio, ai vani scala ed alle rampe di accesso. Nello schema di seguito la distribuzione delle aree per piano:

Livello	Superficie Commerciale mq	Superficie Utile Lorda mq	Posti auto totali	Di cui per portatori di Handicap
-1	1873	1697	57	7

-2	2017	1943	70	0
Totali	3890	3640	127	7

Ulteriori indicazioni di dettaglio sullo stato di consistenza e sulle caratteristiche strutturali e impiantistiche del bene sono indicate nella Scheda del bene Allegato 1 al presente Bando.

Sopralluogo

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà certificare la conoscenza dei beni per i quali presenta offerta, alternativamente:

- Previa esecuzione di un sopralluogo da effettuarsi fino al 21 luglio 2023 secondo i tempi e le modalità da concordare con i referenti dell'Ufficio Patrimonio Ing. Daniela Serra (dserra@comune.carbonia.ci.it) e Dott.ssa Giulia Cozzi (g.cozzi@comune.carbonia.ca.it); a tal fine l'interessato, con congruo preavviso, e comunque non oltre il 17 luglio 2023, dovrà trasmettere al referente, a mezzo posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare i nominativi delle persone che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "Attestato di sopralluogo", di cui l'Ufficio Patrimonio conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti.
- Mediante presentazione di una dichiarazione – da rendere in conformità all'Allegato 2 attestante la conoscenza dello stato dei luoghi.

ART. 3. Soggetti Ammessi

Possono presentare domanda di partecipazione al bando, i soggetti di seguito elencati:

- persone fisiche;
- le ditte individuali;
- le persone giuridiche (società commerciali, enti, ecc.);

che alla data di pubblicazione del presente bando all'Albo Pretorio siano in possesso della piena capacità a contrattare, ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione, e che siano in possesso degli ulteriori requisiti di cui all'Allegato 4 del presente avviso.

È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento, è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata. In caso di inosservanza di tale divieto i partecipanti, sia singoli che in raggruppamento, saranno esclusi dalla procedura.

ART. 4. Oneri a carico del concessionario

Il Concessionario si impegna a:

- Provvedere al pagamento del Canone di concessione nella misura offerta in sede di gara, con le modalità previste dal presente Bando e dallo schema di Convenzione;

- Effettuare l'inizio dei lavori previsti nell'offerta tecnica, previo assenso dei competenti uffici comunali e degli altri Enti deputati ex lege, entro 6 mesi dalla stipula della convenzione;
- Realizzare, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti, tutti gli interventi previsti nell'offerta tecnica, come da cronoprogramma presentato, e nell'ammontare degli investimenti previsti nel Piano Economico – Finanziario, assumendosi ogni alea economica e finanziaria nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- Provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità all'installazione di un adeguato impianto di videosorveglianza;
- Provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla custodia, vigilanza, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, al conseguimento dell'agibilità e all'uso dell'immobile, nonché ad ogni altro onere gravante sul medesimo; in particolare dovrà **provvedere al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi inclusi tutti gli adempimenti accessori e tutti i lavori di adeguamento degli impianti esistenti e di realizzazione di quelli che si rendessero necessari**;
- A fine concessione, restituire l'immobile in perfette condizioni manutentive, soprattutto per quanto riguarda la pulizia dei locali e il funzionamento di tutte le componenti impiantistiche;
- Assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, il rilascio da parte delle competenti Autorità, di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi necessari e per l'utilizzo dell'immobile;
- Farsi carico della rimozione dei rifiuti presenti in loco e della pulizia dei locali nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia;
- Farsi carico di tutte le imposte, tasse e tariffe dovute.

ART. 5. Termini e modalità di presentazione delle offerte

Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato¹ contenente la documentazione indicata nei paragrafi successivi entro il termine perentorio del giorno 31 luglio 2023, ore 12:00.

RIEPILOGO SCADENZE DELLA PROCEDURA	
Termine ultimo presentazione offerte	Ore 12,00 del 31 luglio 2023
Prenotazione sopralluogo	Entro il 17 luglio 2023
Effettuazione sopralluogo	Dal 7 luglio 2023 al 21 luglio 2023
Inoltro quesiti	Entro il 21 luglio 2023
Termine ultimo risposte quesiti	Entro il 25 luglio 2023

Il plico, dovrà essere trasmesso a:

¹ L'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

Comune di Carbonia
Ufficio Patrimonio
Piazza Roma n.1 – 09013 CARBONIA

e riportare sul retro la seguente dicitura:

“Avviso di gara per la concessione di valorizzazione del Parcheggio Multipiano di via Verona”.

Il plico dovrà contenere, pena esclusione, tre buste, anch'esse sigillate, contenenti ognuna la documentazione di seguito elencata:

Busta A – Documentazione amministrativa:

1. Domanda di partecipazione alla procedura corredata da copia del documento di identità del sottoscrittore (Allegato 3 al presente bando), redatta utilizzando lo schema allegato contenente gli estremi di identificazione del richiedente compreso codice fiscale e generalità;
2. Dichiarazione di sussistenza dei requisiti (Allegato 4 al presente bando), di cui all'Art. 3 - Soggetti ammessi;
3. Informativa sulla privacy (Allegato 5 al presente bando), sottoscritta per presa visione;
4. L'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi redatta conformemente all'Allegato 2;
5. Una referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito;
6. Dichiarazione di impegno, in conformità all'Allegato 6, ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi stessi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
7. Cauzione provvisoria, di importo fisso pari ad **euro 1.500,00** (25% del canone annuale posto a base di gara), ai non aggiudicatari la garanzia sarà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione;

Busta B – Offerta Tecnica

1. Busta opaca adeguatamente chiusa contenente l'offerta tecnica (Allegato 7 al presente bando) di cui all'Art. 7 - Offerta Tecnica.

Busta C – Offerta economica

2. Busta opaca adeguatamente chiusa contenente l'offerta economica (Allegato 8 al presente bando) di cui all'Art. 8 - Offerta Economica, corredata di marca da bollo da 16,00 euro.

A pena di esclusione, le domande dovranno essere debitamente sottoscritte dal richiedente.

Detto plico dovrà essere inoltrato in uno dei seguenti modi:

- Consegnato a mano all'ufficio protocollo generale del Comune di Carbonia (palazzo comunale front office);
- Inviato tramite raccomandata A/R;

Si precisa che il recapito del plico inviato tramite raccomandata è ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Non saranno prese in considerazione le offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano all'amministrazione dopo la scadenza del termine sopraindicato

ART. 6. Busta A – Documentazione Amministrativa

Indicazioni per la compilazione della documentazione amministrativa:

1. Domanda di partecipazione (Allegato 3 al presente bando), redatta utilizzando lo schema allegato, corredata da un documento di riconoscimento in corso di validità e dall'eventuale procura del sottoscrittore, nella quale riportare:
 - gli estremi di identificazione del richiedente compreso codice fiscale e generalità;
 - i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta;
 - la forma di partecipazione alla procedura;
 - la dichiarazione di autorizzare il Comune di Carbonia, in caso di "accesso agli atti" o "accesso civico" a rilasciare copia di tutta la documentazione presentate per la partecipazione alla procedura²;
2. Dichiarazione di sussistenza dei requisiti (Allegato 4 al presente bando), rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:
 - Di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016;
 - Di accettare il contenuto dei documenti di gara, ivi compreso l'allegato 5, informativa privacy da inserire nella busta A debitamente sottoscritto;
3. L'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo ovvero, in alternativa, una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi redatta conformemente all'Allegato 2;
4. Una referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito;
5. Dichiarazione di impegno, in conformità all'Allegato 6, ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi stessi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
6. Cauzione provvisoria, di importo fisso pari ad **euro 1.500,00** (25% del canone annuale posto a base di gara), che potrà essere presentata, a scelta del concorrente, a mezzo di:
 - Fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese autorizzate a norma di legge. La garanzia dovrà avere validità per almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta.
 - Bonifico, da effettuare in favore di:

Tesoreria Comunale – BANCO DI SARDEGNA AGENZIA DI CARBONIA

IBAN: IT 15A0101543850000070698149

causale: "cauzione provvisoria per la concessione di valorizzazione del Parcheggio Multipiano di via Verona".

² Qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un'apposita dichiarazione da inserire nella busta B, le motivazioni a sostegno del diniego di accesso ed indicare nell'Offerta Tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

In tal caso dovrà essere presentata copia della ricevuta di avvenuto bonifico rilasciata dalla Banca depositante, sottoscritta dal concorrente.

- Con assegno circolare intestato a “Comune di Carbonia”;

Ai non aggiudicatari la garanzia sarà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione;

N.B.

- La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente; nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere allegata copia dell'atto di procura;
- Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella busta A potranno essere oggetto di richieste, ai concorrenti, di chiarimenti/integrazioni, da fornire, a pena di esclusione, entro il termine perentorio (non superiore a dieci giorni), che sarà a tal fine assegnato.

ART. 7. Busta B - Offerta Tecnica

La busta B “Offerta tecnica” dovrà contenere, a pena di esclusione, la relazione tecnico – illustrativa redatta conformemente all'allegato 7 e articolata in:

1. Premessa;
2. Soluzione proposta per garantire la custodia dei locali;
3. Fruibilità dei parcheggi al pubblico;
4. Efficienza energetica.

Ad ogni elemento di valutazione sarà attribuito un punteggio, secondo quanto dettagliato nel presente avviso all'art. 10 – elementi di valutazione.

Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica da inserire nella busta B **non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica e, pertanto, sarà causa di esclusione l'indicazione nell'Offerta Tecnica del canone e della durata offerti.**

ART. 8. Busta C - Offerta Economica

La busta C – Offerta economica dovrà contenere:

1. L'offerta economica, presentata sullo schema allegato al presente bando (Allegato 8) con apposita marca da bollo da 16,00 euro, da sottoscrivere a pena di esclusione, previa compilazione di tutti i campi, indicando, a pena di esclusione, i seguenti dati (elementi di valutazione):
 - a. Il canone annuo fisso da esprimere in euro, in cifre e in lettere, proposto per la concessione, che non dovrà essere inferiore al canone minimo pari a **euro 6.000,00**;
 - b. La durata proposta per la concessione – da esprimere in anni, in cifre e in lettere, che, a pena di esclusione, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 30 (trenta).
2. Un Piano economico finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto.

Il piano economico finanziario dovrà esplicitare il canone in coerenza con quanto indicato nell'offerta economica ed essere sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nella medesima offerta economica.

3. La Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato 9, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta;

In relazione a quanto richiesto al punto 1, si precisa che:

- In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere la commissione di gara considererà valido quello più alto, ossia il più vantaggioso per l'Amministrazione.
- Sono escluse le offerte di importo pari o inferiore al canone minimo o condizionate.
- Ad ogni elemento di valutazione dell'offerta economica, come dettagliato all'art. 10 – elementi di valutazione, per l'elemento “canone” il punteggio massimo sarà attribuito al canone più alto; per l'elemento “durata” il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa;
- Il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie verificatesi nell'anno precedente.

In relazione a quanto richiesto al punto 2, si precisa che:

- Il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio;
- In caso di omessa sottoscrizione del PEF, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

In relazione a quanto richiesto al punto 3, si precisa che:

- La scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'allegato 9 è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata, e non è oggetto di attribuzione di punteggio; in caso di mancata presentazione della Scheda in questione ovvero di omessa compilazione dei relativi campi, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

ART. 9. Procedura di Gara

Un'apposita commissione nominata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle domande di partecipazione, procederà in seduta pubblica, con sede e data che verranno comunicati in seguito, all'apertura dei plichi pervenuti secondo le modalità che seguono:

1. Verifica che i plichi siano pervenuti entro il termine stabilito e loro integrità;
2. Apertura dei plichi ed in particolare della busta A - documentazione amministrativa verificando la documentazione presentata e le dichiarazioni in essa contenute;
3. La commissione escluderà dalla partecipazione alla presente gara i concorrenti nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità dei plichi contenenti l'offerta

economica o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da fare ritenere, secondo circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte;

4. In caso di mancato adempimento alle prescrizioni richieste si procederà a chiedere ai partecipanti la presentazione, in caso di assenza, o l'integrazione, se incomplete, delle dichiarazioni o di altro documento richiesto dal presente bando nella parte relativa alla busta A; gli stessi devono essere prodotti, a pena di esclusione, entro 10 giorni dalla comunicazione;
5. Si precisa che in ogni caso i requisiti dichiarati dovranno essere posseduti dal concorrente al momento della presentazione dell'offerta;
6. Terminata la verifica della busta A la commissione, dopo aver dichiarato le eventuali esclusioni, procederà all'apertura della busta B – offerta tecnica, verificandone il contenuto;
7. La commissione in una o più sedute riservate effettuerà la valutazione dell'Offerta tecnica e in successiva seduta pubblica, di cui si darà comunicazione, procederà alla lettura dei punteggi attribuiti all'offerta tecnica, all'apertura della Busta C – Offerta economica e alla lettura dei punteggi attribuiti alla stessa e del punteggio complessivo.
8. Individuata la migliore offerta l'Ente formalizzerà la determina di aggiudicazione condizionando l'efficacia del provvedimento al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara e alla presentazione, da parte dell'aggiudicatario, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'apposita richiesta dell'Ente, **dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.**
9. In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, la stessa verrà revocata e la garanzia escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito;
10. In caso di un unico concorrente:
 - a. Non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida;
 - b. Non troveranno applicazione le clausole “a pena di esclusione” previste nel presente avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:
 - i. Assoluta assenza della relazione tecnico-illustrativa (Allegato 7);
 - ii. Mancata indicazione nell'ambito dell'offerta economica di cui all'allegato 8 del canone e/o della durata;
 - iii. Indicazione nell'ambito dell'offerta economica di cui all'allegato 8 di un canone inferiore al canone minimo di euro 6.000,00;
 - iv. Indicazione nell'ambito dell'offerta economica di cui all'allegato 8 di una durata non compresa tra 6 e 30 anni.

Saranno esclusi i concorrenti che, a seguito dei controlli effettuati, risultino avere morosità rispetto al pagamento dei canoni per immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale o abbiano occupato abusivamente altri immobili comunali.

Il comune in ogni caso si riserva la facoltà di non aggiudicare qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione alle finalità di interesse pubblico sottese alla concessione di valorizzazione di cui al presente bando e di procedere ad un nuovo esperimento nei modi che riterrà più opportuni.

Si precisa che in caso di mancata stipula con il primo graduato, da qualsiasi causa derivante, il Comune si riserva la facoltà di designare, a suo insindacabile giudizio, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

ART. 10. Elementi di valutazione

In sede di valutazione la commissione giudicatrice potrà assegnare alle proposte/offerte fino ad un massimo di 100 punti, così ripartiti tra i diversi contenuti:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	- CUSTODIA E GUARDIANIA DEI LOCALI	PROPOSTA PROGETTUALE	35	80
	- FRUIBILITÀ AL PUBBLICO	PROPOSTA PROGETTUALE	25	
	- EFFICIENZA ENERGETICA	PROPOSTA PROGETTUALE	20	
ELEMENTI QUANTITATIVI	- CANONE	OFFERTA ECONOMICA	10	20
	- DURATA	OFFERTA ECONOMICA	10	

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

- Custodia e guardiania dei locali – massimo 35 punti

Descrizione degli interventi che il proponente intende mettere in atto per la valorizzazione del bene in relazione alla installazione di impianto di videosorveglianza dei locali, all'attivazione del servizio di videosorveglianza e/o guardiania per garantire la sicurezza degli utenti e di tutte le attrezzature impiantistiche installate;

- Fruibilità al pubblico – massimo 25 punti

Indicazione della percentuale di parcheggi riservati al concessionario e, di conseguenza, di quelli che resteranno in disponibilità pubblica con indicazione dei giorni e degli orari di apertura del parcheggio durante l'anno, la percentuale di parcheggi da riservare al concessionario, a pena di esclusione, dovrà essere inferiore o uguale al 58% dei posti auto disponibili, i posti auto riservati dovranno essere contigui;

- Efficienza energetica – massimo 20 punti

Descrizione degli interventi che il proponente intende mettere in atto in termini di efficienza energetica attraverso la riduzione dei consumi. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento agli aspetti legati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo;

- Canone – massimo 10 punti

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta dalla concessione e che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore ad **euro 6.000,00**. Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto

- Durata – massimo 10 punti

La durata proposta per la concessione dovrà, a pena di esclusione, essere compresa tra un minimo di anni 6 ed un massimo di anni 30.

Il metodo scelto per l'attribuzione del punteggio totale è quello aggregativo compensatore³.

Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra 0 e 1, ad ogni elemento di valutazione.

Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo a ciascun elemento di valutazione. Infine verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DI 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	0,9

³ Si vedano le Linee Guida n. 2, di attuazione del D.lgs. 50/2016, recanti "Offerta economicamente più vantaggiosa".

apprezzabili	
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

Metodo di calcolo dei coefficienti quantitativi delle offerte:

Per l'attribuzione dei punteggi all'elemento di valutazione relativo al Canone offerto dal singolo corrente si considererà:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 10 * [C(a)/C(max)]$$

Dove:

P(a)c = Punteggio dell'offerta "a" relativo al Canone

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 10

V(a)C = Coefficiente della prestazione dell'offerta "a" rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

C(a) = Canone offerto dal concorrente "a"

C(max) = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 10 * [D(min)/D(a)]$$

Dove:

P(a)D = Punteggio dell'offerta "a" relativo alla Durata

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

V(a)D = Coefficiente della prestazione dell'offerta "a" rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

D(a) = Durata offerta dal concorrente "a"

D(min) = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi, P(a)C e P(a)D, rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

ART. 11. Elementi essenziali della concessione

I contenuti minimi dell'atto di concessione possono essere rilevati nell'allegato 10 – Schema di concessione.

Non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte del Comune di Carbonia, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all'aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali, e nulla sarà dovuto ai concorrenti in tate evenienza.

Fermo restando quanto indicato nel precedente capoverso, l'aggiudicatario – a seguito dell'efficacia della determina di aggiudicazione – sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di concessione e contestualmente invitato a produrre tutta la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che la documentazione sarà acquisita si procederà alla sottoscrizione dell'atto.

In caso di rinuncia, o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della concessione/locazione, e in ogni altra ipotesi di

mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione versata;

A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

- In occasione e ai fini della stipula dell'atto/contratto: una prima cauzione definitiva per il periodo di 12 mesi, dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi – come sintetizzati nel Piano Economico e Finanziario – e dei canoni dovuti per il periodo garantito (12 mesi); la garanzia sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;
- Alla scadenza del periodo di 12 mesi dalla sottoscrizione della concessione: la seconda cauzione definitiva che avrà una validità paria alla durata residua della concessione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;

Le suddette cauzioni potranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative autorizzate a normativa di legge.

Il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 12 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché fornire al Comune di Carbonia la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori.

Il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste all'allegato 10.

ART. 12. Modalità di pagamento del Canone

Per tutta la durata del contratto, da corrispondersi con rate annuali anticipate dell'importo offerto in sede di gara aggiornato in misura pari al 100% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo, verificatasi nell'anno precedente.

Le spese di registrazione del contratto, sono integralmente a carico del concessionario.

ART. 13. Contributo per spese amministrative

Quale contributo per l'istruttoria amministrativa il richiedente deve versare l'importo forfettario di euro 50,00 - mediante versamento presso la Tesoreria Comunale – BANCO DI SARDEGNA AGENZIA DI CARBONIA Servizio Tesoreria, intestato a Comune Carbonia, coordinate bancarie IBAN: IT 15A0101543850000070698149 - causale: contributo bando concessione di valorizzazione del Parcheggio Multipiano di via Verona”.

Tale contributo verrà restituito, in caso di mancata assegnazione da parte del Comune per motivi non imputabili al richiedente.

ART. 14. Informativa sul trattamento dei dati personali (D. Lgs.vo 196/2003)

Il Comune di Carbonia, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato 5 “informativa privacy”.

ART. 15. Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Daniela Serra

Il Funzionario incaricato, a cui potranno essere richieste informazioni in merito alla presente procedura, è la Dott.ssa Giulia Cozzi.

ART. 16. Informazioni

Per quanto non espressamente previsto dal presente Bando, si rimanda alla normativa vigente in materia e al “Regolamento Comunale per la disciplina della gestione, concessione e alienazione dei beni immobili patrimoniali dell’ente”

Il presente bando non vincola l’Amministrazione proponente alla concessione dei beni immobili oggetto del bando.

Copia del presente bando potrà essere scaricato dal sito Web del Comune di Carbonia, all’indirizzo <http://www.comune.carbonia.su.it> nella sezione Home – Avvisi e Bandi – Altri Bandi e Avvisi-Bandi, avvisi e documentazione delle procedure non rientranti nelle gare di appalto.

Per informazioni è possibile rivolgersi all’Ufficio Patrimonio previo appuntamento oppure telefonare al numero 0781 694251.

Carbonia, li 30 giugno 2023

Il Dirigente del II Settore
(Ing. Enrico Potenza)

Allegati:

- Allegato 1 – scheda del bene;
- Allegato 2 – dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi;
- Allegato 3 – domanda di partecipazione;
- Allegato 4 – dichiarazioni;
- Allegato 5 – informativa privacy;
- Allegato 6 – dichiarazione di impegno;
- Allegato 7 – Offerta tecnica;
- Allegato 8 – Offerta economica;
- Allegato 9 – Scheda Riepilogativa;
- Allegato 10 – Schema di concessione;

Sommario

ART. 1. Oggetto della concessione	2
Tipo di concessione.....	2
Criterio di aggiudicazione.....	2
Durata della concessione.....	2
Canone della concessione	2
ART. 2. Individuazione del bene e descrizione.....	2
Descrizione parcheggio multipiano	2
Sopralluogo.....	3
ART. 3. Soggetti Ammessi.....	3
ART. 4. Oneri a carico del concessionario	3
ART. 5. Termini e modalità di presentazione delle offerte	4
Busta A – Documentazione amministrativa:	5
Busta B – Offerta Tecnica.....	5
Busta C – Offerta economica.....	5
ART. 6. Busta A – Documentazione Amministrativa.....	6
ART. 7. Busta B - Offerta Tecnica.....	7
ART. 8. Busta C - Offerta Economica.....	7
ART. 9. Procedura di Gara	8
ART. 10. Elementi di valutazione.....	10
Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:.....	11
Metodo di calcolo dei coefficienti quantitativi delle offerte:.....	12
ART. 11. Elementi essenziali della concessione	12
ART. 12. Modalità di pagamento del Canone	13
ART. 13. Contributo per spese amministrative	13
ART. 14. Informativa sul trattamento dei dati personali (D. Lgs.vo 196/2003).....	13
ART. 15. Responsabile del Procedimento	13
ART. 16. Informazioni.....	14