

AFFIDAMENTO, MEDIANTE LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE – EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, IN L. N. 410/2001 E ART. 58 D.L. 112/2008, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA L. 133/2008– DI UN BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ DI SCAPIGLIATO S.r.l., SITUATO NEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO LOCALITÀ SCAPIGLIATO

DISCIPLINARE DI GARA

In esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione del 31/10/2023 e della Determina dell'Amministratore Delegato n. 1/DA del 08/11/23 questa Società intende individuare un operatore economico cui affidare la valorizzazione e la gestione economica attraverso la locazione di un immobile ubicato nel comune di Rosignano Marittimo, in loc. Scapigliato, al Km 16 circa della S.R.

ART. 1 - OGGETTO DELLA PROCEDURA DI GARA

Il fabbricato ed il terreno adiacente, oggetto di locazione sono ubicati in località Scapigliato lungo la SR206 presso il Km 16, caratterizzato dalla presenza di un "uovo" gigante lungo la strada SR206.

L'oggetto della locazione è costituito da:

- fabbricato ad uso commerciale di circa 80mq, con annesso pergolato della superficie di 24,50 mq circa e area esterna pertinenziale ad uso piazzale di parcheggio, manovra e spazi connessi all'attività per una superficie catastale di 2.620 mq circa
- appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 2.180mq circa

La finalità perseguita con la locazione di valorizzazione e utilizzazione economica è quella di riqualificare il fabbricato mediante una ristrutturazione e una conduzione dello stesso che favoriscano l'apertura di nuove attività di impresa, preferibilmente da parte di giovani imprenditori operanti nel campo.

SCAPIGLIATO s.r.l.

Società soggetta a direzione e coordinamento del Comune di Rosignano Marittimo
Sede legale e uffici · Loc. Scapigliato · SR 206 km 16,5 · 57016 Rosignano Marittimo (LI) · +39 0586 744153 Centralino
info@scapigliato.it · www.scapigliato.it · CF/P.IVA/CCIAA Livorno 01741410490 · REA LI 153942 · Cap. soc. € 2.994.000,00 i.v.



La Scapigliato S.r.l., ritiene opportuno non predisporre il progetto di valorizzazione del complesso lasciando l'iniziativa al privato concorrente, ma pongono come vincolanti le seguenti indicazioni:

- riqualificazione dei fabbricati, anche mediante demolizione e ricostruzione, con eventuale ampliamento (ove consentito dagli strumenti urbanistici)
- Riqualificazione degli spazi esterni, ivi compresa l'area agricola, per la sosta degli autoveicoli, per le consumazioni all'aperto e per l'intrattenimento di adulti e bambini, e per altre attività consentite dagli strumenti di pianificazione comunale
- esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia del fabbricato che dell'area pertinenziale necessari all'uso proposto in sede di offerta
- mantenimento del manufatto costituito dall' "uovo gigante" come testimonianza e caratterizzazione dell'area
- mantenimento delle servitù presenti

Ai sensi dell'art 181 del D.Lgs.36/2023 e dell'art. 16 della direttiva 2014/23/UE, alla locazione oggetto del presente bando non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 36/2023, salvo per quanto espressamente richiamate negli atti di gara, in quanto trattasi di attività direttamente esposta alla concorrenza.

La valorizzazione e l'utilizzazione dovranno svolgersi nel rispetto degli indirizzi contenuti nelle linee guida progettuali, nello schema di contratto di locazione e negli atti di gara approvati con Delibera del Consiglio di Amministrazione del 31/10/23 e Determina dell'Amministratore Delegato n. 1/DA del 08/11/23.

Il canone minimo annuo posto a base di gara è di € 1.200,00 (milleduecento/00), al netto dell'IVA nella misura di legge.

La durata massima della locazione posta a base di gara è stabilita in 30 anni.

Gli immobili sono meglio identificati negli allegati alla documentazione di gara.

Sono tuttora presenti le attrezzature nella cucina, nonché il bancone e alcuni tavoli e sedie nella sala; tali attrezzature sono in condizioni precarie, ma talune di esse possono essere recuperate previa idonea manutenzione.

Tali attrezzature verranno lasciate a titolo gratuito al conduttore nello stato in cui sono, per cui lo stesso conduttore dovrà farsi carico a propria cura e spese degli oneri per il recupero o per lo smaltimento.

Non è ammessa in nessun caso la sub-locazione; è fatta salva, però, la possibilità per il conduttore di affidare a terzi, purché in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti per l'esercizio di quanto oggetto dell'affidamento, aspetti parziali e specialistici delle attività di cui alla presente locazione nei limiti e con le modalità specificate nell'offerta tecnica, ma sempre e comunque con risorse e responsabilità, giuridica ed economica, direttamente e interamente a carico del conduttore



Fa carico al conduttore l'ottenimento di autorizzazioni, permessi, nulla osta e quant'altro necessario per procedere alla realizzazione dei lavori e alla gestione delle attività compresa l'Autorizzazione Unica Ambientale. Al momento della richiesta di tali atti abilitativi dovrà essere in possesso dei requisiti previsti dalle normative per il rilascio degli stessi.

Sarà altresì onere del conduttore l'ottenimento dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) per lo scarico dei reflui e la verifica del corretto funzionamento del sistema di smaltimento dei reflui stessi e, in caso negativo, lo stesso conduttore dovrà farsi carico a propria cura e spese del relativo adeguamento con le eventuali opere necessarie.

Il conduttore dovrà inoltre farsi carico della voltura a proprio nome delle utenze e assumersi l'onere della pulizia, della manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti, attrezzature, ivi compresa della pulizia e della manutenzione dell'area esterna pertinenziale e dell'area agricola.

ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE – VALORE DELLA GARA

La durata della locazione sarà quella offerta dal concessionario in sede di gara, fermo restando che non potrà essere superiore al limite massimo fissato in 30 anni ovvero 360 mesi, decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di locazione, secondo le modalità riportate nello schema di contratto di locazione facente parte della documentazione di gara.

Trattandosi di gestione di un fabbricato con oneri a carico del conduttore, senza alcun corrispettivo economico da parte di Scapigliato S.r.l., il solo compenso dovuto al conduttore è rappresentato dai proventi derivanti dalla sua gestione per la durata della locazione.

Ai fini fiscali il valore complessivo della locazione sarà pari alla somma degli investimenti proposti e degli importi dei canoni offerti in sede di gara, rapportati all'intera durata della locazione.

ART. 3 - REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

3.1 Soggetti ammessi

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti singoli (persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni e fondazioni), i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese o tra altri soggetti come sopra citati (di seguito R.T.) – costituiti o costituendi – in possesso dei seguenti requisiti di cui al successivo punto 3.2.

Saranno ammessi anche operatori stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

3.2 Requisiti



Ai fini dell'ammissione alla gara è richiesto il possesso dei seguenti requisiti:

a) REQUISITI DI ORDINE GENERALE:

1. non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli articoli 94, 95, 97 e 98 del D.Lgs.36/2023

b) REQUISITI DI ORDINE SPECIALE:

1. Operatore **singolo** o **consorzi**, in possesso di:

1.1. idoneità professionale attestata dall'iscrizione nei registri professionali o commerciali (Iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura, ovvero iscrizione negli appositi Albi Regionali, Provinciali o Comunali);

2. Raggruppamenti temporanei o **consorzi ordinari** (anche di operatori economici stabiliti in altri Stati membri) o **GEIE** che risultino complessivamente in possesso dei requisiti prescritti per gli operatori singoli, fermo restando che, quali requisiti minimi per partecipare al raggruppamento/consorzio ordinario/GEIE, il singolo operatore deve possedere almeno i requisiti di ordine generale e professionale. I requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico professionale di cui ai precedenti punti 1.1 della lettera b) devono essere posseduti nel suo complesso dai partecipanti.

E' esclusa la possibilità di ricorso all'istituto dell'avvalimento per sopperire al mancato possesso dei requisiti sopra elencati.

3.3 Ulteriori precisazioni per la partecipazione di R.T. e consorzi.

E' consentita la presentazione di offerte da parte dei soggetti di *R.T.* e *consorzi ordinari* anche se non ancora costituiti.

Per R.T. e consorzi ordinari tutte le dichiarazioni richieste per la presente gara dovranno essere prodotte da ciascuno degli operatori che costituiranno o già costituiscono i R.T. o i consorzi stessi.

Nel caso di consorzi tra cooperative di produzione e lavoro ex L.422/1909 e s.m. e decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato n. 1577/1947, e consorzi tra imprese artigiane, così come nel caso di consorzi stabili, tutte le dichiarazioni richieste per la presente gara dovranno essere prodotte dal consorzio stesso; in entrambi i casi, le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di ordine generale dovranno essere presentate anche dai consorziati per i quali il consorzio stesso concorre e che sono stati indicati in fase di gara.

Sarà disposta l'esclusione di tutti i consorzi di cui al precedente capoverso qualora i medesimi dichiarino di concorrere per conto della stessa impresa associata. Tale esclusione opererà nel medesimo modo anche



qualora l'identità riguardi una sola impresa fra quelle indicate come soggetti per conto dei quali i Consorzi concorrono.

È vietata la partecipazione alla medesima gara dei Consorzi tra cooperative o imprese artigiane o stabili e delle imprese ad essi consorziate per le quali il consorzio stesso ha dichiarato di concorrere. Ciò integra gli estremi del reato di cui all'art. 353 del codice penale (turbata libertà degli incanti) e comporterà l'esclusione del consorzio e delle consorziate concorrenti.

È vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta, fatti salvi i casi di subentro disciplinati dallo schema di contratto di locazione. E' tuttavia consentito che un componente del Raggruppamento temporaneo o del Consorzio Ordinario possa ritirarsi dallo stesso a condizione che i rimanenti componenti soddisfino tutte le condizioni in merito ai requisiti di partecipazione richiesti non potendo essere ammessa la sostituzione.

Tutte le prescrizioni di cui al presente articolo costituiscono elementi essenziali per garantire la certezza sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta e sono poste a tutela dei principi comunitari e nazionali in materia di contratti attivi, quali l'economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, pertanto, l'inosservanza di anche una sola di esse costituisce motivo di esclusione dalla gara.

Il RT o Consorzio conduttore può costituire, successivamente alla sottoscrizione del contratto di locazione, una S.p.A. o una S.r.l., anche consortili, esclusivamente tra i soggetti componenti il RT o Consorzio aggiudicatari, così come risultanti dagli atti di gara, per la gestione economica e funzionale dell'immobile.

Il nuovo soggetto dovrà avere oggetto sociale idoneo alla prosecuzione dell'attività; subentrando all'aggiudicatario in tutti i rapporti contrattuali, diventerà la conduttrice a titolo originario, senza che ciò costituisca cessione di contratto, e dovrà assumere espressamente, in via solidale, i medesimi obblighi, compresi quelli fideiussori, già sottoscritti dal soggetto aggiudicatario e, per esso, dai singoli operatori del RT o del consorzio.

I RT o i Consorzi già costituiti potranno sciogliersi solo successivamente al subentro del nuovo soggetto.

Ogni diversa ripartizione delle quote sociali del nuovo soggetto, ovvero l'ingresso nella società di nuovi soci, potrà avvenire solo previo benestare della Scapigliato S.r.l., subordinato alla verifica dell'effettivo possesso in capo alla compagine societaria dei requisiti di ordine generale richiesti ai fini della partecipazione alla gara.

Tutte le prescrizioni di cui al presente articolo costituiscono elementi essenziali per garantire la certezza sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta e sono poste a tutela dei principi comunitari e nazionali in materia di contratti attivi, quali l'economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza,



proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, pertanto, l'inosservanza di anche una sola di esse costituisce motivo di esclusione dalla gara.

ART. 4 – SOPRALLUOGO

E' prevista la possibilità di fare sopralluoghi.

I sopralluoghi saranno effettuati in orario d'ufficio.

La prenotazione del sopralluogo potrà essere effettuata al seguente indirizzo pec:
gare@pec.scapigliato.it

Il sopralluogo è effettuato, con il Responsabile del Procedimento o suo delegato, dai seguenti soggetti:

- titolare o legale rappresentante del soggetto partecipante (tale condizione va comprovata con esibizione di documento di identità e di certificato CCIAA o equivalente per operatori economici esteri);
- direttore Tecnico (ove presente) (tale condizione va comprovata con esibizione di documento di identità e di certificato CCIAA o equivalente per operatori economici esteri);
- soggetti muniti di procura notarile (comprovata mediante esibizione di documenti di identità del procuratore e copia della procura notarile);
- soggetto tecnico delegato dal titolare o legale rappresentante dell'impresa, purché dipendente dell'impresa stessa. In tal caso è necessario che costui presenti dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del Dpr 445/2000 a firma del titolare o rappresentante legale dell'impresa, nella quale specifica le mansioni ricoperte all'interno dell'azienda, con allegata copia conforme dell'estratto del libro unico in cui si evidenzia il rapporto di dipendenza dall'impresa del tecnico delegato.

La documentazione attestante quanto evidenziato nei punti precedenti dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica sopra indicato prima del sopralluogo, al fine di accelerarne le operazioni.

Si precisa che ogni soggetto anche se rappresentante legale non potrà rappresentare più di un operatore (pertanto sarà rilasciata una sola attestazione a soggetto).

In caso di raggruppamento temporaneo o di consorzio ordinario o GEIE costituiti o non costituiti il sopralluogo può essere effettuato, indistintamente, dall'operatore designato o che sarà designato quale capogruppo oppure da uno degli operatori facenti parte del raggruppamento temporaneo o del consorzio ordinario già individuato o che sarà individuato quale mandante. La mancata effettuazione del sopralluogo da parte di almeno un componente del raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE costituiti o non costituiti costituiscono motivo di esclusione immediata.



All'effettuazione del sopralluogo, verificate le identità dei soggetti intervenuti, verrà rilasciata dalla Società apposita attestazione in due esemplari: uno sarà conservato agli atti da parte della stessa Società e l'altra sarà consegnata al concorrente che la allegherà alla documentazione contenuta nella busta "1 – documentazione amministrativa". L'allegazione del/le attestazione/i non è richiesta a pena di esclusione, tuttavia, in caso di mancanza, si procederà ad escludere il concorrente qualora non risulti, agli atti della Società locataria, l'avvenuta effettuazione del sopralluogo.

ART. 5 – QUESITI

Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione potranno essere richieste esclusivamente per iscritto e in lingua italiana o accompagnati da apposita traduzione, all'indirizzo pec di seguito riportato:

gare@pec.scapigliato.it

La tempistica è la seguente:

Inoltro quesiti	18/11/2024 alle ore 18:00
Termine ultimo risposte quesiti	21/11/2024

Le risposte ai suddetti quesiti verranno rese pubbliche, in forma anonima, sul sito www.scapigliato.it nella sezione "Bandi E Gare" / "Avvisi Relativi Ai Contratti Attivi"

ART. 6 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La locazione sarà aggiudicata al concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa con applicazione del metodo aggregativo compensatore.

La commissione giudicatrice valuterà le offerte tecniche ed economiche attribuendo a ciascuna di esse un punteggio complessivo di massimo 100 punti, distinto fra un punteggio qualitativo riferito all'offerta tecnica (max 90 punti) e un punteggio quantitativo riferito all'offerta economico- temporale (max 10 punti). La locazione sarà aggiudicata in favore del concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio sommando quello relativo all'offerta tecnica e quello dell'offerta economica. In caso di parità, l'aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio sull'offerta tecnica.

La Commissione redigerà la graduatoria finale che conserva la propria validità per l'intera durata della locazione.

La valutazione delle offerte sarà fatta sulla base dei seguenti elementi:



a) PARAMETRO QUALITATIVO - MAX PUNTI 90

Il parametro sarà valutato sulla base dei seguenti elementi:

1. VALORE DEL PROGETTO TECNICO (MAX PUNTI 60)

Fermo restando che tutti gli interventi proposti dovranno essere conformi al vigente strumento urbanistico dell'Ente, l'elemento sarà valutato sulla base dei seguenti sotto elementi. Nel caso di proposte in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, all'intero elemento sarà attribuito un punteggio pari a 0 (zero).

1.1 QUALITA' ARCHITETTONICA (MAX PUNTI 25)

La valutazione riguarderà il pregio architettonico delle soluzioni proposte, con particolare riferimento all'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico delle strutture e alla qualità estetico-formale degli interventi proposti, nonché la qualità architettonica della sistemazione delle aree esterne.

1.2 CARATTERISTICHE TECNICO/FUNZIONALI DEI LAVORI (MAX PUNTI 25)

Sarà complessivamente valutata la qualità tecnico/funzionale con particolare attenzione agli spazi funzionali, alla riqualificazione degli edifici esistenti e all'eventuale costruzioni di nuovi piccoli edifici accessori, anche a carattere temporaneo, compatibili con il contesto ambientale e con le norme urbanistiche vigenti, alla riqualificazione dell'area pertinenziale esterna, nonché all'accessibilità per le persone con disabilità e alla scelta dei materiali in relazione alla loro qualità, manutenibilità e durata nel tempo.

1.3 CARATTERISTICHE DI SOSTENIBILITA' (MAX PUNTI 10)

La valutazione riguarderà le scelte progettuali (edili, impiantistiche, ecc.) con riferimento all'eco-compatibilità, sostenibilità ed efficienza energetica del complesso. Saranno, in particolare, valutate proposte volte all'uso di energia da fonti rinnovabili, alla riduzione del consumo di risorse idriche ed energetiche, delle emissioni sonore, ecc.

2. QUALITÀ DEL PROGETTO DI GESTIONE (MAX PUNTI 18)

Sarà complessivamente valutata la qualità del programma delle attività poste in essere dal concessionario per la valorizzazione e la gestione a fini economici della struttura. In particolare, saranno valutati la qualità dei servizi erogati e le iniziative che si intendono organizzare al fine di valorizzare la struttura stessa



3. SOSTENIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA (MAX PUNTI 9)

Saranno valutati:

- il livello di dettaglio con il quale nel piano economico finanziario e negli elaborati progettuali aventi rilevanza economica (computo metrico estimativo dei lavori, costi della manutenzione e prospetto dettagliato dei costi e dei ricavi delle attività svolte) saranno esposti tutti gli elementi;
- il grado di attendibilità delle stime dei costi e delle coperture proposte;
- la sostenibilità, nel tempo, tenendo presente la totale assenza di compartecipazione economica del Comune concedente e il fatto che a fine locazione tutte le opere e migliorie realizzate saranno acquisite al patrimonio indisponibile della società.

4. BENEFICI, AGEVOLAZIONI O SCONTI A FAVORE DI SCAPIGLIATO SRL (MAX 3 PUNTI)

- saranno valutati eventuali benefici, agevolazioni o sconti a favore del personale dipendente della società proprietaria Scapigliato Srl sui prodotti posti in vendita o sui servizi forniti da parte del conduttore o del gestore della struttura.

b) PARAMETRI QUANTITATIVI (MAX PUNTI 10)

Il parametro sarà valutato sulla base dei seguenti elementi:

2. DURATA DELLA LOCAZIONE (MAX PUNTI 5)

L'elemento dovrà essere indicato in mesi naturali consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione. Non saranno ammesse offerte che quantificheranno una durata superiore a 360 mesi (corrispondenti a 30 anni). Il punteggio sarà assegnato secondo la seguente formula:

$$V_i = (D_{max} - D_i) / (D_{max} - D_{min}) * P_{max}$$

dove:

V_i = Punteggio risultante

D_{max} = durata massima tra quelle offerte (comunque non superiore a 360 mesi)

D_i = durata dell'offerta i-esima

D_{min} = durata minima tra quelle offerte

P_{max} = punteggio massimo attribuibile all'elemento in esame



La mancata indicazione nell'offerta di tale elemento, costituisce la proposta di confermare la durata massima di 360 mesi per cui comporterà l'attribuzione del punteggio 0 (zero) per il parametro in questione

3. CANONE CONCESSORIO ANNUO (MAX PUNTI 5)

L'elemento valuterà le offerte di canone annuo. Il prezzo deve essere espresso con un massimo di due decimali.

Il punteggio sarà assegnato secondo la seguente formula:

$$Vi = (Ci - Cmin) / (Cmax - Cmin) * Pmax$$

dove:

Vi = Punteggio risultante

Ci = Canone offerto dal concorrente i-esimo

Cmax = Canone massimo offerto dai concorrenti

Cmin = Canone minimo posto a base di gara pari a € 1.200,00

Pmax = punteggio massimo attribuibile all'elemento in esame

La mancata indicazione nell'offerta di tale elemento, comporterà l'esclusione del concorrente in quanto incompleta essendo mancante l'offerta economica.

Parimenti comporterà l'esclusione la mancanza dell'offerta tecnica.

Criteria motivazionali relativi ai parametri qualitativi

Ai fini dell'attribuzione, alla singola offerta tecnico-finanziaria, dei punteggi sopra indicati per ciascun elemento e sotto elemento, la commissione valuterà le proposte e attribuirà un giudizio cui corrisponderà un coefficiente, secondo la seguente griglia di valori:

- Ottimo: coefficiente 1
- Distinto: coefficiente 0,8
- Buono: coefficiente 0,6
- Discreto: coefficiente 0,4
- Sufficiente: coefficiente 0,2



- Non giudicabile: coefficiente 0

Il giudizio sarà attribuito da ciascun commissario sulla base del grado di soddisfacimento dell'elemento valutato. Pertanto, per ogni elemento oggetto di valutazione, sarà attribuito:

- il coefficiente 1 all'offerta giudicata di ottima qualità per assoluta completezza del progetto in relazione agli aspetti oggetto di valutazione e pieno soddisfacimento dell'elemento valutato;
- il coefficiente 0,8 all'offerta giudicata di notevole qualità per rilevante trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione e rilevante soddisfacimento dell'elemento valutato;
- il coefficiente 0,6 all'offerta giudicata di buona qualità per apprezzabile trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione ed apprezzabile soddisfacimento dell'elemento valutato;
- il coefficiente 0,4 all'offerta giudicata di discreta qualità per discreta trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione e discreto soddisfacimento dell'elemento valutato;
- il coefficiente 0,2 all'offerta giudicata di sufficiente qualità per minima trattazione progettuale degli aspetti oggetto di valutazione e minimo soddisfacimento dell'elemento valutato;
- il coefficiente 0 (zero) all'offerta contrastante con le linee guida progettuali presenti tra la documentazione di gara

Effettuata tale valutazione, la commissione, qualora non si sia espressa all'unanimità, procederà a calcolare la media dei coefficienti espressi per ciascun elemento di valutazione e moltiplicherà il coefficiente così ottenuto per il punteggio massimo sopra stabilito per lo stesso elemento.

Qualora l'offerta sia stata valutata come non giudicabile in uno o più degli aspetti oggetto di valutazione, in quanto contrastante con le linee guida progettuali, sarà richiesto al concorrente, qualora aggiudicatario della locazione, l'adeguamento del progetto alle citate linee guida.

Omogeneizzazione delle valutazioni dei parametri qualitativi alle valutazioni dei parametri quantitativi

Al fine di rendere omogenee le valutazioni relative ai parametri di carattere qualitativo e quelle relative ai parametri di carattere quantitativo, come di seguito riportati, alla migliore valutazione degli elementi qualitativi sarà attribuito il coefficiente 1 che originerà l'assegnazione del massimo punteggio per l'elemento valutato (elementi a.1., a.2. e a.3.: punti 60, punti 20 e punti 10), alle altre offerte saranno attribuiti coefficienti in misura proporzionale secondo la seguente formula:

$$C_i = V_i/V_{\max}$$

dove:



Ci rappresenta il coefficiente da attribuire all'offerta i-esima

Vi rappresenta la valutazione del parametro qualitativo dell'offerta i-esima

Vmax rappresenta la più alta valutazione del parametro qualitativo tra le offerte presentate

Metodo per l'attribuzione del punteggio totale

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore. In particolare, l'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$P(a) = \sum (P_i * V(a)_i)$$

dove:

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

n = Numero totale degli elementi di valutazione

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

V(a)_i = Coeff. della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1

Σ = Sommatoria

Art. 7 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

7.1 Documentazione da presentare

I plichi contenenti l'offerta e le documentazioni, **a pena di esclusione dalla gara**, devono pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata **entro e non oltre il giorno 02/12/2024, ore 16:00**

al seguente indirizzo: Scapigliato srl, S.R. 206 Km. 16,5 Loc. Scapigliato - 57016 Rosignano Marittimo (LI). E' altresì, facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi, presso l'Ufficio Protocollo della soc. Scapigliato srl dalle ore 9,30 alle ore 12,30 dei giorni compresi dal lunedì al venerdì, il martedì e il giovedì anche dalle ore 15,30 alle 17,30, presso lo stesso ufficio protocollo della Società che ne rilascerà apposita ricevuta.

I plichi devono essere chiusi e controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno— le indicazioni all'oggetto della gara **“GARA PER LA LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE DEL FABBRICATO DENOMINATO L'OVO”** nonché la dicitura **“NON APRIRE”**.

I plichi, oltre alle indicazioni sopra riportate, devono recare all'esterno l'intestazione del mittente con riportati i seguenti contatti: denominazione o ragione sociale, indirizzo, numero di telefono, indirizzo PEC (gli



operatori stranieri, in alternativa, potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria)

N.B.: In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

Non si darà corso al plico sul quale non sia apposta l'indicazione relativa all'oggetto della gara, al nominativo del soggetto partecipante oppure non sia apposto l'esatto indirizzo di recapito o, ancora, pervenga in condizioni tali da far ritenere violato il principio di segretezza delle offerte. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva, quelle espresse in modo indeterminato e quelle per persone da nominare.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Nel caso di trasmissione tramite il servizio postale o corriere, la Società non si assume alcuna responsabilità ove, per qualsiasi motivo (modalità operative di Poste Italiane, disservizio postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore), il plico stesso non giunga a destinazione, presso l'Ufficio Protocollo della Società, in tempo utile.

Le modalità e il termine sopra indicati hanno carattere tassativo e, pertanto, non sarà ritenuta valida alcuna offerta o documento pervenuti al di fuori del termine sopra indicato, anche se sostitutivi o integrativi di offerta precedente.

L'invio del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse pervenire a destinazione in tempo utile.

Non saranno ammessi coloro che invieranno la documentazione separatamente dal plico contenente la domanda di partecipazione. Le offerte dovranno essere redatte in lingua italiana.

Il termine sopra indicato è perentorio. Oltre tale termine, i plichi pervenuti non verranno presi in considerazione, anche se spediti per posta raccomandata o altro anteriormente alla scadenza, non valendo la data di spedizione;

La presentazione dell'offerta equivale all'accettazione incondizionata da parte dei soggetti concorrenti di tutte le condizioni e modalità inserite nel presente atto.

Il plico deve contenere al suo interno, **a pena di esclusione**, tre buste, a loro volta chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del **mittente** e la dicitura, rispettivamente **"A - Documentazione"**, **"B - Offerta tecnico-finanziaria e temporale"**, **"C- Offerta economica"**.

7.1. A) Plico sostitutivo

Con le stesse modalità e formalità sopra descritte, e purché entro il termine indicato per la presentazione delle offerte, pena l'irricevibilità, i concorrenti possono far pervenire eventuali plichi sostitutivi di quelli già presentati.



Anche il plico sostitutivo dovrà recare, sul lato esterno, la dicitura:

GARA PER LA LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE DEL FABBRICATO DENOMINATO L'OVO nonché la dicitura **“NON APRIRE”**. Dovrà inoltre recare la seguente: SOSTITUISCE IL PLICO CONSEGNATO IN DATA ____ - MITTENTE ____ .

Ove non siano presenti dette indicazioni, tutti i plichi che risultino presentati dal medesimo concorrente, o comunque tutti i plichi sul lato esterno dei quali compaia tra i mittenti anche un solo nominativo in comune, saranno inevitabilmente esclusi. Non è ammesso soccorso istruttorio in proposito.

7.1.B) Plico integrativo

Ciascun plico dovrà essere completo e non sono ammessi plichi integrativi di quelli già presentati. Il concorrente che ritenga di dover modificare ovvero integrare il contenuto del proprio, potrà provvedere solo mediante plico sostitutivo, come previsto al punto precedente 7.1.A) Plico sostitutivo.

7.1.1. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nella busta **“A - Documentazione”** devono essere contenuti, **a pena di esclusione dalla gara**, i seguenti documenti:

1. **domanda di partecipazione (allegato 1)**, in carta resa legale con marca da bollo da €16,00 ogni quattro facciate scritte e comunque ogni 100 righe, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, nella quale:

- in caso di partecipazione in forma consortile, sia specificata la tipologia di consorzio cui il concorrente stesso appartiene;
- in caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo o da un consorzio o GEIE non ancora costituiti, la domanda deve essere resa e sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il predetto raggruppamento o consorzio e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare nella medesima domanda, qualificato come mandatario, il quale firmerà il contratto di locazione accettazione in nome e per conto proprio e dei mandanti.

Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione dalla gara, copia fotostatica di un documento di identità, in corso di validità, del/dei sottoscrittore/i; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

2. **dichiarazione/i sostitutiva/e** resa/e ai sensi del **D.P.R. n. 445/2000**, completa di copia del/i documento/i di identità, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i, oppure, per i concorrenti non residenti in Italia,



documentazione idonea equivalente resa/e secondo la legislazione dello stato di appartenenza, relativa al possesso **dei requisiti generali e speciali**, da rendersi utilizzando i modelli allegati al presente disciplinare (**allegato 2 per i requisiti generali, allegato 3 per i requisiti speciali**) oppure in altra forma, purché siano riportate tutte le dichiarazioni contenute nel modello allegato.

Si ricorda che nel caso di partecipazione in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE costituiti e non costituiti, la/le dichiarazione/i sostitutiva di cui al presente punto 2 deve/devono essere resa e sottoscritta da tutti i soggetti che costituiscono o costituiranno il predetto raggruppamento o consorzio o GEIE.

In caso di consorzi tra cooperative o tra imprese artigiane e di consorzi stabili, le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di ordine generale devono essere rese e sottoscritte anche dai consorziati per i quali il consorzio stesso concorre;

(Nel caso di raggruppamento temporaneo di imprese o consorzio o GEIE già costituito):

3. originale o copia autenticata della procura relativa al mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero l'atto costitutivo in copia autentica del Raggruppamento Temporaneo, Consorzio o GEIE già costituiti;

(Nel caso di consorzi tra società cooperative di cui alla L. 422/1909 e al D. Lgs. del Capo Provvisorio dello Stato n. 1577/1947 e consorzi tra imprese artigiane di cui alla L. 443/1985, nonché nel caso di consorzi stabili):

4. dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 445/2000, completa di copia del/i documento/i di identità, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i, oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente resa/e secondo la legislazione dello stato di appartenenza, attestante il possesso dei requisiti generali di cui al precedente punto 2, che deve essere rimessa anche da tutte le imprese consorziate indicate dal consorzio quali imprese per le quali il medesimo consorzio concorre.

Le dichiarazioni sostitutive devono essere rimesse da tutti gli eventuali ulteriori legali rappresentanti, direttori tecnici (ove presenti), soci in società di capitale con meno di quattro soci e cessati dalla carica, secondo quanto contenuto nei modelli acclusi in calce a tale allegato. Si specifica che in caso di società diverse da s.n.c. e s.a.s. costituite da 2 soci in possesso del 50% ciascuno delle quote, le dichiarazioni debbono essere prodotte da entrambi i soci.

Qualora sia impossibile ottenere la dichiarazione da parte di tali soggetti, il Legale Rappresentante può rimettere, con propria dichiarazione, la conoscenza o meno dei fatti oggetto di obbligo dichiarativo. Tale dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n.445/2000 è ammessa solo nel caso in cui tali fatti siano di piena e diretta conoscenza del sottoscrittore. In caso di cessione di azienda o di ramo d'azienda, incorporazione o fusione societaria, si considerano cessati dalla carica anche i legali rappresentanti, direttori tecnici (ove presenti) e amministratori che hanno operato presso la società cedente, incorporata o le società fuse nell'ultimo anno ovvero che sono cessati dalla relativa carica in detto periodo.



5. **dichiarazione di impegno, (allegato 4)** qualora si pervenga ad una consegna anticipata dei complessi immobiliari e ad una successiva revoca dell'aggiudicazione o della locazione per fatto dell'aggiudicatario dovuto ad accertata mancanza dei requisiti, ad assumere a proprio rischio le spese eventualmente sostenute nel periodo intercorrente tra la consegna anticipata e la revoca dell'aggiudicazione o della locazione .

Tale dichiarazione, completa di copia del/i documento/i di identità, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i, deve essere sottoscritta con timbro e firma dal concorrente o da tutti i componenti in caso di raggruppamento non ancora costituito, o dal capogruppo in caso di RTI già costituito.

Detta cauzione:

- verrà restituita a tutti i concorrenti, appena avvenuta l'aggiudicazione definitiva, ad eccezione del soggetto aggiudicatario;
- sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione della locazione;
- in caso di incompleto o irregolare adempimento degli obblighi da parte dell'aggiudicatario, che comportino la mancata sottoscrizione del contratto, la Società provvederà ad incamerare la cauzione, salve le azioni legali per gli ulteriori danni subiti.

La mancanza di anche uno soltanto degli elementi sopra elencati costituisce **causa di esclusione**, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 8.

In caso di riunione dei concorrenti, la garanzia è presentata, su mandato irrevocabile, dall'impresa mandataria o capogruppo in nome e per conto di tutti i concorrenti con responsabilità solidale nel caso di raggruppamento temporaneo di tipo orizzontale, e con responsabilità "pro-quota" nel caso di raggruppamento temporaneo di tipo verticale.

Nel caso di raggruppamento temporaneo non ancora costituito, la garanzia può essere presentata e firmata dalla sola impresa mandataria purché, a pena di esclusione, nella stessa siano chiaramente indicati tutti i soggetti dei quali viene garantito l'eventuale inadempimento.

7.1.2 Conseguenze in caso di elementi e/o dichiarazioni mancanti, incomplete o irregolari.

Le dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. 445/2000 di cui al precedente art. 5.1.1 devono essere redatte preferibilmente in conformità ai modelli allegati al presente disciplinare. Qualora non siano utilizzati tali modelli, la documentazione presentata dovrà contenere tutte le dichiarazioni richieste in quanto qualificate come **essenziali** perché relative al possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per la partecipazione.

La sottoscrizione di tutte le dichiarazioni semplici e sostitutive richieste dal presente disciplinare (anche da tutti i soggetti che costituiscono o costituiranno il raggruppamento temporaneo di imprese o consorzio



ordinario) è adempimento **essenziale**, in quanto imposto dal DPR 445/2000 e previsto a garanzia della certezza in ordine alla provenienza dell'offerta.

Qualora il concorrente sia costituito da raggruppamento temporaneo, o consorzio ordinario o GEIE non ancora costituiti, tutte le dichiarazioni richieste per l'ammissione alla gara debbono essere sottoscritte da tutti i soggetti che costituiranno il concorrente, per garantire certezza in ordine alla provenienza dell'offerta.

Le dichiarazioni e le documentazioni di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 sono richieste **a pena di esclusione dalla gara**, in quanto attengono alla certezza sul contenuto dell'offerta o sulla sua provenienza, e devono contenere quanto previsto nei relativi punti.

MODALITÀ PER LA CONSULTAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICO-AMMINISTRATIVI

Gli elaborati tecnico-amministrativi sono consultabili sul sito internet della società Scapigliato srl, www.scapigliato.it, nella sezione "Bandi E Gare" / "Avvisi Relativi Ai Contratti Attivi"

7.1.3 DOCUMENTAZIONE OFFERTA TECNICO-FINANZIARIA E TEMPORALE

Nella busta "**B - Offerta tecnico-finanziaria e temporale**" deve essere contenuta, a pena di immediata esclusione dalla gara per irricevibilità dell'offerta, la seguente documentazione:

B.1 Progetto tecnico di massima redatto e sottoscritto da professionista abilitato composto da:

1. Relazione Tecnica comprendente:

- Descrizione puntuale delle opere in progetto con dettagli relativi ai materiali e alle specifiche tipologie e caratteristiche degli stessi (es. capacità di isolamento, ecc.), colori, tipi di finiture, compreso le sistemazioni esterne, eventuali recinzioni, ecc;
- Descrizione dettagliata degli impianti e del loro funzionamento;
- Le verifiche urbanistico-edilizie, igienico-sanitarie, (superfici minime vani, larghezze minime, calcolo superfici coperte, rapporti aeroilluminanti); verifica del rispetto delle normative tecniche vigenti

2. Elaborati grafici comprendenti:

- Planimetria d'insieme;
- Piante, prospetti di tutte le strutture, con riportate le destinazioni d'uso
- Planimetria della sistemazione dell'area pertinenziale esterna e dell'area agricola con indicate le eventuali strutture temporanee, attrezzature e elementi di arredo proposte.
- Foto inserimento e/o rendering del complesso, con la vista di tutte le strutture, dell'area pertinenziale esterna e dell'area agricola;



- Particolari costruttivi degli elementi più significativi

3. Computo metrico estimativo dettagliato dei lavori e quadro economico complessivo con indicazione anche delle spese tecniche

4. Cronoprogramma degli investimenti proposti

5. Programmazione degli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, delle attrezzature e delle aree pertinenziali esterne, con indicazione della stima dei relativi costi

B.2 Piano di gestione delle attività economiche e dei servizi, che l'offerente intenderà porre in essere con la descrizione, il più possibile dettagliata delle attività proposte. Il piano dovrà riportare in maniera distinta le proposte relative ai criteri di cui ai punti a.2. dell'art. 6 del presente disciplinare. Il piano dovrà, altresì, specificare l'eventuale volontà di affidare a terzi attività economiche e di servizio indicando modalità e limiti di tale affidamento;

B.3 Prospetto dettagliato dei costi e dei ricavi presunti, previsti nella gestione e riportati in sintesi nel piano economico finanziario, **con esclusione dell'indicazione del canone di locazione offerto, che nel PEF dovrà essere quantificato nella misura minima posta a base di gara pari di € 1.200,00 al solo fine di garantire la completezza del PEF;**

B.4 Quadro descrittivo analitico, nel quale siano riepilogati, in sintesi, i rimandi alle parti degli elaborati di cui ai precedenti punti B.1, B.2 e B.3 in relazione ai criteri di valutazione di cui al precedente art. 6, al fine di permettere alla commissione un'immediata percezione delle proposte presentate dai singoli concorrenti;

B.5 Piano economico-finanziario (PEF), di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione, **con esclusione dell'indicazione del canone di locazione offerto, che nel PEF dovrà essere quantificato nella misura minima posta a base di gara pari di € 1.200,00** dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione. Il PEF deve comprendere, tra l'altro, il piano di ammortamento degli investimenti proposti da cui si evinca, per ciascun anno, il valore residuo dell'investimento, al netto dei previsti ammortamenti annuali.

B.6 Indicazione, in cifre e in lettere, della durata della locazione offerta espressa in mesi. In caso di discordanza, prevarrà l'indicazione espressa in lettere. Non saranno ammesse offerte di durata superiori a 360 mesi.

Alle relazioni potranno essere allegati certificazioni, depliant, foto e/o schede tecniche ed eventuali elaborati grafici ritenuti necessari ad una migliore comprensione delle proposte.

La documentazione di cui ai precedenti punti dovrà essere presentata anche su Supporto digitale (CD/DVD).

La documentazione di cui ai precedenti punti B.1, B.2, B.3, B.4, B.5 e B.6 completa di copia del/i documento/i di identità, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i, deve essere sottoscritta con timbro e



firma, a pena di esclusione, dal concorrente o da tutti i componenti in caso di raggruppamento non ancora costituito, o dal capogruppo in caso di RTI già costituito, a garanzia della certezza circa la provenienza dell'offerta. Il progetto di cui al punto B.1 deve essere inoltre firmato, a pena di esclusione, da un tecnico abilitato, oltre che dal concorrente o dai componenti del RT.

La proposta dovrà comunque contenere tutte le informazioni necessarie e/o utili ai fini della valutazione tecnico/qualitativa e della conseguente assegnazione dei punteggi.

A corredo dell'Offerta tecnico-finanziaria e temporale, il concorrente può allegare una **dichiarazione motivata e comprovata** circa le informazioni che costituiscono segreti tecnici e commerciali. La Società, valutata positivamente la dichiarazione, consentirà l'accesso, ai concorrenti che lo richiedano, alle informazioni che costituiscono segreti tecnici e commerciali solo nel caso in cui il richiedente lo chieda in vista della difesa in giudizio dei propri interessi in relazione alla procedura in oggetto. In mancanza della dichiarazione di cui sopra, o nel caso di valutazione negativa della medesima da parte dell'Amministrazione, l'accesso a tali informazioni sarà sempre consentito. In ogni caso, l'accesso sarà consentito solo dopo l'aggiudicazione definitiva, secondo le modalità e nei limiti della normativa vigente.

Si precisa che, in caso di richiesta di accesso agli atti della presente procedura di aggiudicazione, le previsioni di cui al presente punto costituiscono comunicazione ai sensi dell'art. 3 del DPR 184/2006.

ATTENZIONE: nella busta B "Offerta tecnico-finanziaria e temporale" non deve essere inserita l'indicazione del canone di locazione offerto né in forma diretta né in modo da renderne possibile la deduzione da parte della Commissione giudicatrice; l'eventuale inserimento comporterà esclusione del concorrente dalla gara.

Nel PEF, il canone di locazione dovrà essere quantificato nella misura minima posta a base di gara pari di € 1.200,00, al solo fine di garantire la completezza del PEF stesso.

7.1.4 DOCUMENTAZIONE OFFERTA ECONOMICA

Nella busta "**C - Offerta economica**" deve essere contenuta la seguente documentazione:

1) Dichiarazione, in carta resa legale con marca da bollo da € 16,00 ogni quattro facciate scritte e comunque ogni 100 righe, redatta utilizzando o seguendo l'allegato modello 5, sottoscritta dal legale rappresentante o da suo procuratore **contenente l'indicazione, in cifre e in lettere, del canone di locazione annuo offerto che, a pena di esclusione, non può essere inferiore ad € 1.200,00, al netto dell'IVA nella misura di legge, quale importo a base di gara.**

In caso di discordanza prevarrà l'indicazione espressa in lettere. Il canone dovrà essere espresso con un massimo di due decimali.



La documentazione, debitamente firmata, di cui al precedente punto 1) è richiesta **a pena di esclusione dalla gara** in quanto attiene alla certezza sul contenuto dell'offerta.

La documentazione di cui al precedente punto 1), completa di copia del/i documento/i di identità, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i, **deve essere sottoscritta con timbro e firma, a pena di esclusione, dal concorrente o da tutti i componenti in caso di raggruppamento non ancora costituito, o dal capogruppo in caso di RTI già costituito, a pena di esclusione**, per garantire certezza in ordine alla provenienza dell'offerta.

Nel caso in cui la documentazione di cui al precedente punto sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante del concorrente, deve essere allegata la relativa procura.

La mancata sottoscrizione dell'offerta economica comporterà l'esclusione del concorrente in quanto non garantisce la certezza in ordine alla provenienza dell'offerta stessa.

ART. 8 – APERTURA E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, sul sito della committente sarà comunicato il giorno fissato per l'apertura delle offerte, presso gli uffici della Scapigliato S.r.l., un seggio di gara, appositamente costituito, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame e alla verifica della documentazione contenuta nella Busta 1, in particolare a:

- a) verificare la correttezza formale delle offerte e della documentazione;
- b) verificare che i consorziati - per conto dei quali i consorzi tra cooperative o tra imprese artigiane e i consorzi stabili hanno indicato che concorrono – non abbiano presentato offerta in qualsiasi altra forma ed in caso positivo ad escludere dalla gara sia il consorziato che il consorzio;
- c) verificare che i concorrenti non abbiano partecipato alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero non abbiano partecipato alla gara in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara in raggruppamento o consorzio ordinario procedendo ad escludere in caso di esito positivo sia il raggruppamento/consorzio che il singolo concorrente.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio. Per quanto concerne le cauzioni, è possibile regolarizzare l'eventuale importo. In caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelli afferenti all'offerta economica e all'offerta tecnica e temporale, l'Amministrazione assegna un termine al concorrente, non superiore a 10 giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara.



Nel caso di attivazione della procedura del soccorso istruttorio, il seggio di gara si riunirà nuovamente in seduta pubblica, presso gli uffici della Scapi gliato srl, per esaminare il contenuto delle regolarizzazioni pervenute.

Terminata la fase della verifica amministrativa, la commissione di gara si insedierà e procederà, in una seduta pubblica successiva:

- all'apertura delle buste "**B – offerta tecnico-finanziaria e temporale**" dei concorrenti non esclusi dalla procedura, al solo scopo di verificare che sia contenuta tutta la documentazione richiesta dal presente disciplinare;
- all'esclusione dei concorrenti che abbiano presentato un'offerta tecnico-finanziaria e temporale irricevibile ai sensi del precedente art. 7, paragrafo 7.1.3.

Terminata questa fase la commissione di gara, procederà, in seduta riservata, alla valutazione delle offerte tecniche presentate dai concorrenti non esclusi secondo gli elementi indicati all'art. 6 del presente disciplinare ed i criteri motivazionali specificati al medesimo articolo, utilizzando il metodo aggregativo-compensatore di cui alla seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

$C(a)$ = indice di valutazione dell'offerta (a)

n = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno

\sum_n = sommatoria

Effettuate le valutazioni di tutte le offerte tecnico-finanziarie e temporali e attribuiti i punteggi complessivi, omogeneizzando le valutazioni dei parametri qualitativi come descritto sub art. 6, la commissione giudicatrice procederà, in seduta pubblica, alla lettura dei punteggi come sopra individuati e all'apertura delle buste "**C - offerta economica**".

Dopo l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, l'Ente concedente verificherà se sussistano offerte imputabili ad un unico centro decisionale sulla base di univoci elementi e procederà alle relative esclusioni qualora tale verifica abbia esito positivo.

Fatte salve la verifica e le eventuali esclusioni relative alle imprese in situazione di controllo, alle offerte sarà attribuito il punteggio relativo al criterio quantitativo di cui all'art. 6 del presente disciplinare. Sarà, quindi, assegnato il punteggio complessivo ad ogni offerta e formata la graduatoria degli offerenti.



La locazione sarà affidata in favore dell'offerta che, sommati i punteggi ad essa attribuiti in relazione ai criteri qualitativi e quantitativi, avrà ottenuto il punteggio complessivamente più elevato, purché sostenibile dal punto di vista economico –finanziario.

In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida dal punto di vista progettuale oppure non congrua in relazione al rapporto entità dell'investimento-durata della locazione e canone offerti;
- non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente bando (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei casi previsti all'art. 9 del presente disciplinare, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicati all'articolo 16. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

La società si riserva la facoltà di procedere all'affidamento in locazione del bene in oggetto anche in presenza di una sola offerta valida, purché conforme allo strumento urbanistico vigente dell'Ente e qualora sia ritenuta congrua e sostenibile dal punto di vista economico-finanziario.

La società si riserva altresì di non procedere all'aggiudicazione nel caso l'offerta tecnica sia ritenuta insufficiente oppure non congrua in relazione al canone e alla durata offerti in rapporto all'investimento proposto.

All'esito della procedura di individuazione del conduttore provvisorio, gli uffici della società locataria avvieranno le verifiche circa il possesso dei requisiti dichiarati in fase di gara dall'aggiudicatario, ivi compresa l'acquisizione della certificazione di regolarità contributiva (D.U.R.C.) del conduttore.

Qualora le verifiche di cui trattasi non diano esito positivo, la Scapigliato srl procederà all'esclusione dalla procedura del concorrente aggiudicatario all'escussione della garanzia presentata a corredo dell'offerta e, se del caso, all'applicazione delle norme vigenti in materia di dichiarazioni non veritiere; provvederà ad individuare il nuovo aggiudicatario, oppure a dichiarare deserta la gara nell'ipotesi in cui non vi siano altre offerte valide.

L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata ai partecipanti mediante PEC (o raccomandata) e l'esito della gara sarà pubblicato sul sito internet della soc. Scapigliato srl.

Concluse le operazioni di gara e approvato il relativo verbale, la Società inviterà l'aggiudicatario a produrre la documentazione comprovante il possesso dei requisiti dichiarati in sede di presentazione dell'offerta e quella necessaria ai fini della sottoscrizione dell'atto di locazione.



Qualora l'aggiudicatario non ottemperi nel tempo indicato a quanto sopra richiesto, o non si presenti alla sottoscrizione della locazione nel giorno appositamente stabilito, la Società revocherà l'aggiudicazione per inadempimento, incamererà la garanzia provvisoria (cauzione/fideiussione) e procederà all'aggiudicazione in favore del secondo concorrente in graduatoria.

La sottoscrizione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure di verifica previste dalla vigente normativa.

Nessun compenso o rimborso spetta ai partecipanti per la compilazione delle offerte presentate o in caso di annullamento del procedimento di gara.

In ogni caso, la Scapigliato S.r.l. si riserva la facoltà di prorogare, sospendere, revocare, modificare il procedimento di gara, ovvero di riaprirne i termini in qualunque momento per ragioni di pubblico interesse, senza che alcuno possa sollevare eccezioni o vantare diritti di sorta.

ART. 9 - CAUSE DI ESCLUSIONE

Oltre alle cause previste nei diversi articoli del presente disciplinare, si procederà ad escludere dalla gara i concorrenti anche in caso di:

- mancato adempimento delle prescrizioni di cui al presente bando o violazione di altre disposizioni di legge
- incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta
- non integrità del plico contenente le offerte o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte;
- mancata integrazione in caso di soccorso istruttorio.

ART. 10 – ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Una volta concluse con esito positivo le verifiche di legge, l'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di locazione e contestualmente invitato a produrre la seguente documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, si procederà alla sottoscrizione dell'atto:

► a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla locazione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

- 1) una prima cauzione definitiva, come previsto dall'art. 19 dello schema di contratto di locazione;



- 2) una seconda cauzione definitiva, come previsto dallo stesso art. 19 dello schema di contratto di locazione;
- 3) polizze assicurative, come previsto dall'art. 20 dello schema di contratto di locazione

ART. 11 – SPESE CONTRATTUALI

La sottoscrizione del contratto è, comunque, subordinato all'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione definitiva e al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di controlli.

La locazione avrà contenuto pienamente conforme a quello degli atti di gara.

Tutte le spese e gli oneri per la sottoscrizione del contratto sono a completo ed esclusivo carico dell'aggiudicatario nella misura fissata dalla legislazione in vigore, incluse le spese di trascrizione, sono a carico del Conduttore; per quanto riguarda l'imposta di registro si rimanda al corrispondente articolo dello schema di contratto.

ART. 12 – INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Le offerte avranno validità per 180 giorni dalla scadenza del termine per la loro presentazione.

Si procederà all'aggiudicazione anche quando sia pervenuta una sola offerta purché risultata conveniente o idonea in relazione all'oggetto della locazione. In caso di offerte con uguale punteggio totale, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta che abbia ottenuto il maggior punteggio relativo all'Offerta tecnico-finanziaria e temporale. Qualora anche i punteggi attribuiti all'Offerta tecnico-finanziaria e temporale fossero uguali, si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

La Società dichiara fin d'ora che per le fattispecie non previste nello schema di locazione, potrà avvalersi della possibilità che, in caso di risoluzione, recesso o rinuncia della locazione o di fallimento, liquidazione coatta o concordato preventivo del conduttore, si potranno interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di sottoscrivere una nuova locazione per il prosieguo della gestione della struttura. Si procede all'interpello a partire dal soggetto che ha formulato la prima migliore offerta. Il subentro avverrà alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta dal soggetto aggiudicatario originario sino al quinto miglior offerente in sede di gara, escluso l'originario aggiudicatario.

Si richiama quanto disposto dall'art. 19 del D.P.R. n. 642/1972 in tema di imposta di bollo.

Il soggetto aggiudicatario è, altresì, obbligato alla cauzione definitiva, con le modalità previste dallo schema di contratto di locazione.



Si rende noto che, ai fini della definizione della locazione, la Società proprietaria procederà ad acquisire la **comunicazione antimafia** di cui all'art. 91 del D.lgs 159/2011 e s.m.i, pertanto l'aggiudicatario è obbligato a fornire i dati dei soggetti sui quali dovrà essere operata la verifica ai sensi del citato decreto legislativo, qualora non ricompresi nelle dichiarazioni obbligatorie ai fini dell'ammissione a gara.

Tutte le spese relative alla definizione della locazione sono a carico del conduttore.

Ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000, l'Amministrazione si riserva di procedere ad idonei controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese in sede di gara. Qualora, a seguito delle verifiche sia riscontrata la non veridicità delle dichiarazioni rese, l'Ente si riserva di provvedere all'escussione della cauzione provvisoria e alla revoca dell'aggiudicazione.

Si ricorda che ai sensi degli artt. 19 e 19 bis del D.P.R. 445/2000, la conformità all'originale di copia di atti o documenti conservati o rilasciati da una pubblica amministrazione può essere dichiarata dal concorrente anche in calce alla copia stessa, allegando fotocopia del documento d'identità e specificando la P.A. presso cui l'atto o il documento è conservato.

ART. 13 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Finalità e base giuridica del trattamento

I dati personali forniti verranno trattati dalla Scapigliato S.r.l. nell'ambito del procedimento di gara in oggetto. La base giuridica è costituita dall'art. 6 del Regolamento UE 679/2016 e in base a quanto previsto dalla Procedura di Scapigliato S.r.l., nonché dal D.Lgs. n. 36/2023 nelle parti applicabili.

Natura del conferimento e conservazione dei dati

Il conferimento dei dati personali richiesti è obbligatorio, in quanto in mancanza di essi non sarà possibile dare corso al procedimento in oggetto e provvedere all'emanazione del provvedimento conclusivo dello stesso. I dati conferiti saranno conservati per il tempo prescritto dalla normativa vigente.

Destinatari dei dati personali

I dati personali forniti saranno trattati da personale incaricato, opportunamente istruito e operante sotto l'autorità e la responsabilità del Titolare. I dati personali potranno essere trattati, inoltre, da soggetti terzi che forniscono servizi strumentali, tra cui servizi di comunicazione, posta elettronica, recapito della corrispondenza, servizi tecnici informatici e altri fornitori di servizi inerenti alle finalità sopracitate. A tali soggetti saranno comunicati solo i dati strettamente necessari per l'espletamento delle relative funzioni.

Diritti dell'interessato

Si informa, inoltre, che relativamente ai dati medesimi possono essere esercitati in qualsiasi momento i diritti previsti dal CAPO III del Regolamento UE 2016/679. In particolare, l'interessato ha diritto di chiedere



al Titolare l'accesso ai dati che lo riguardano, la loro rettifica o la cancellazione, l'integrazione dei dati incompleti, la limitazione del trattamento; di ricevere i dati in un formato strutturato, di uso comune e leggibile da dispositivo automatico; di opporsi in tutto od in parte, all'utilizzo dei dati, nonché di esercitare gli altri diritti allo stesso riconosciuti dalla disciplina applicabile. Tali diritti possono essere esercitati scrivendo a mezzo posta al Responsabile della protezione dei dati (DPO), domiciliato per le sue funzioni presso la sede del Titolare, oppure tramite posta elettronica al seguente al seguente indirizzo e-mail: privacy@scapigliato.it.

Ai sensi dell'art. 77 del Regolamento UE 2016/679, inoltre, l'interessato ha diritto di proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali nel caso in cui ritenga che il trattamento violi il citato Regolamento.

Titolare del trattamento e Responsabile della protezione dei dati

Il Titolare del trattamento dei dati personali è la soc. Scapigliato srl, con sede in S.R. 206 – km 16,5- 57016 Rosignano Marittimo (LI). Il Responsabile della protezione dei dati è contattabile all'indirizzo di posta elettronica privacy@scapigliato.it.



ART. 16 – NORME FINALI

L'Amministrazione dichiara fin d'ora che per le fattispecie non previste nello schema di contratto, potrà avvalersi della possibilità che, in caso di risoluzione della locazione o rinuncia, fallimento, liquidazione coatta o concordato preventivo del conduttore, si potranno interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di sottoscrivere il nuovo contratto per il prosieguo della gestione del complesso. Si procederà all'interpello a partire dal soggetto che ha formulato la prima migliore offerta. Il subentro avverrà alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta dal soggetto aggiudicatario originario sino al quinto miglior offerente in sede di gara, escluso l'originario aggiudicatario.

Si richiama quanto disposto dall'art. 19 del D.P.R. n. 642/1972 in tema di imposta di bollo.

Il conduttore assumerà a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione degli interventi proposti in sede di gara, senza possibilità di rivalsa nei confronti della Scapigliato S.r.l.. Analogamente gli altri concorrenti non potranno rivalersi nei confronti della Scapigliato S.r.l. nel caso in cui il progetto proposto dall'aggiudicatario non ottenga le necessarie autorizzazioni o sia oggetto di prescrizioni che lo modifichino anche sostanzialmente.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla data che sarà concordata, non oltre tre mesi dalla comunicazione dell'aggiudicazione nei modi previsti al precedente art. 8, con questa Società per la sottoscrizione del contratto di locazione. Qualora non sia possibile concordare una data nei termini stabiliti per colpa dell'aggiudicatario o nel caso l'aggiudicatario non si presenti alla data stabilita, si procederà all'incameramento della cauzione provvisoria. In tal caso, fatto salvo il diritto della società locataria di richiedere il risarcimento per qualsiasi maggiore spesa o per danni subiti, è in facoltà della società medesima aggiudicare la locazione all'operatore che risulti secondo classificato nella graduatoria delle offerte. Si precisa che questa Società, per tutte le comunicazioni attinenti la procedura di gara in oggetto indicata, utilizza i seguenti mezzi: posta, fax, posta elettronica (anche certificata) e pubblicazioni sul proprio sito internet: www.scapigliato.it nella sezione Amministrazione trasparente "Bandi E Gare" / "Avvisi Relativi Ai Contratti Attivi". Pertanto, ogni volta in cui nel presente disciplinare si fa riferimento ad eventuali comunicazioni ai partecipanti alla gara, le stesse verranno rese con una o più delle modalità sopra palesate.

Il Responsabile del Procedimento è Ing. Fabio Castrucci, presso Scapigliato S.r.l. – Tel. 0586/744153.

Avverso il presente disciplinare potrà essere proposto ricorso, entro 60 gg. dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, al Tribunale Amministrativo Regionale e, per motivi di legittimità, ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 gg. dalla comunicazione stessa.

In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:



- bando e disciplinare di gara;
- Schema di Atto di locazione;

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per la Società proprietaria.

IL RUP

Ing. Fabio Castrucci

Allegati:

- allegato 1: domanda di partecipazione
- allegato 2: modello per dichiarazione requisiti generali
- allegato 3: modello per dichiarazione requisiti speciali
- allegato 4: modello per dichiarazione impegno
- allegato 5: modello per offerta economica