



COMUNE DI BARI

Ripartizione Patrimonio
Settore Gestione Patrimonio ed Inventari

All. 1)

BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE IN USO D'IMMOBILI COMUNALI DA RIQUALIFICARE ANNO 2019

1. Ente concedente

Comune di Bari C.so Vittorio Emanuele II, 84 -70122 Bari -codice fiscale 800150010723 e Partita IVA 00268080728 www.comune.bari.it - rip.patrimonio@comune.bari.it, telefono 080/5773278 - 0805773239.

2. Tipologia di gara

con l'osservanza ed il rispetto delle previsioni contenute nel R.D. 827/1924 ed in base ai principi contenuti nelle leggi sulla contabilità di Stato.

Determina a contrarre della Ripartizione Patrimonio.n.. 2019/ 16581 del 19/12/2019.

3. Oggetto della concessione

Potranno formare oggetto della concessione in uso i seguenti cespiti immobiliari :

n. progressivo del lotto	Denominazione	dati catastali	superficie totale cespite mq.	Valore canone netto intero cespite per anno
Lotto 1.	Fabbricato ex CNIPA- zona Catino	fg. 8 p.lla 148	880	€ 6.565,02
Lotto 2.	impianti sportivi ex DEBAR in Zona Mungivacca	fg. 60-part. 533 sub 1	5820 (comprensiva anche superficie spogliatoi =mq 189)	€ 43.545,00

4. Durata della concessione e consegna

La concessione avrà durata **12 anni** a decorrere dalla data del verbale di consegna, fatta salva la condizione di cui all'art. 4 co. 3 lett. a) del D.P.R. n. 296/2005 e la possibilità di disdetta da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata o tramite PEC. E' escluso ogni rinnovo tacito.

5. Canone posto a base di gara e parziale scomputo degli oneri dei lavori di miglioramento dell'immobile

Il canone mensile posto a base di gara è fissato:
con possibilità di sole offerte in aumento di € 10,00 o multiplo di € 10,00 sul canone annuale indicato come base d'asta.

I soggetti proponenti dovranno, pertanto, presentare offerte in aumento sul canone di concessione mensile, uniche ammesse.

Al termine di ogni anno, il canone mensile sarà soggetto a revisione secondo gli indici ISTAT in conformità a quanto previsto dalla L. 392/1978.

I lavori di miglioramento dell'immobile oggetto di affidamento dovranno essere verificati e congruite dal Comune.



Potranno essere presentate domande per entrambi i lotti dalla stessa ditta offerente.

6. Requisiti di partecipazione

Possono partecipare alla gara per la concessione del bene in oggetto: persone fisiche, persone giuridiche, imprenditori individuali e soggetti commerciali in possesso:

- della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai quali non sia applicata la pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art.80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i;

Inoltre i partecipanti devono obbligatoriamente dichiarare:

- di aver preso visione, aver compreso e di accettare tutte le disposizioni, condizioni contenute nell'avviso di gara, senza alcuna riserva;
- di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del Soggetto Aggiudicatario;
- di aver preso visione e conoscenza del bene per cui ha presentato domanda (ai sensi dell'art. 1491 del C.C.) di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come visto e piaciuto nella sua consistenza;
- di essere informato e di autorizzare che tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati dall'offerente siano utilizzati e trattati – anche con strumenti informatici – nell'ambito del procedimento

7. Criteri e modalità di aggiudicazione

La gara sarà aggiudicata su modello del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95 del dlgs. n.50/2016, secondo gli elementi, i parametri ed i punteggi di seguito elencati.

L'aggiudicazione avverrà a favore dell'operatore che avrà conseguito complessivamente il punteggio più alto (sommatoria punteggio offerta tecnica + punteggio offerta economica).

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta idonea e conveniente.

Non saranno ammesse offerte economiche uguali o in diminuzione rispetto al canone a base di gara, ovvero offerte parziali, condizionate o espresse in modo indeterminato.

In caso di parità di punteggio complessivo, l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio nella valutazione dell'offerta tecnica.

In caso di ulteriore parità di punteggio sia nella valutazione tecnica che in quella economica, si procederà a sorteggio in seduta pubblica.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PESI MASSIMI
OFFERTA ECONOMICA	30
OFFERTA TECNICA	70
Punteggio totale	100



COMUNE DI BARI

Ripartizione Patrimonio
Settore Gestione Patrimonio ed Inventari

All. 1)

Gli elementi di valutazione ed i relativi punteggi sono specificati come segue:

I. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica sul canone di concessione (massimo punti 30) sarà valutata con il criterio proporzionale, assegnando il massimo punteggio (30) al rialzo maggiore ed attribuendo gli altri punteggi in proporzione, sulla base della seguente formula:

$$P_i = C_i \times 30 / C_{max}$$

Dove C_{max} è il rialzo massimo offerto, mentre C_i e P_i sono rispettivamente il rialzo offerto ed il punteggio attribuito ad ogni concorrente con offerte inferiori a quella massima.

L'attribuzione dei punteggi relativi all'offerta economica avviene in seduta pubblica secondo tempi e modalità stabiliti nel presente bando.

In caso di discordanza tra offerta scritta in lettere e in cifre prevarrà il prezzo più vantaggioso per l'Ente.

II. L'OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica, deve essere improntata, fra l'altro, al perseguimento delle seguenti finalità di cui la Commissione terrà prioritariamente conto nella valutazione:

- **Salvaguardia e miglioramento della struttura;**
- **Promozione di attività rivolte ai cittadini del quartiere.**

Restano a carico del gestore tutte le autorizzazioni che si rendessero necessarie.

L'offerta tecnica consisterà in una relazione-progetto (non più di 6 facciate in ordine alle attività da avviare, esclusi elaborati grafici allegati) che illustri le attività, gli interventi e le iniziative che il concorrente propone nonché la volontà di avvalersi della facoltà di cui all'art. 8 comma 2 del capitolato e verrà valutata attraverso i seguenti criteri e relativi punteggi, per un **massimo punti di 70, distinti come segue e suddivisa nei rispettivi paragrafi in corrispondenza di ciascun elemento di valutazione:**

II a. PROGETTO ARREDO, ATTREZZATURE E INTERVENTI MIGLIORATIVI. MAX 35 PUNTI di cui:

Qualità e tipologia dell'arredo e delle attrezzature proposte max 35 punti sulla base dei seguenti sotto-fattori ponderali:

a. Valutazione schede tecniche allegate relative agli elementi di arredo interno
Occorre indicare esattamente la tempistica di acquisto e le eventuali modalità di installazione per ciascun elemento d'arredo. La Commissione valuterà la proposta applicando i seguenti sotto-criteri:

- | | |
|---|--------------------|
| _ Estetica (design e cromatismi) | Max 5 punti |
| _ Funzionalità | Max 5 punti |
| _ Soluzioni ecocompatibili e a basso impatto ambientale | Max 5 punti |
| _ Miglioramento della fruibilità degli spazi | Max 5 punti |



COMUNE DI BARI

Ripartizione Patrimonio
Settore Gestione Patrimonio ed Inventari

All. 1)

_ Soluzioni per garantire/migliorare l'accessibilità
da parte dei soggetti portatori di handicap

Max 5 punti

Altri interventi migliorativi proposti

a.a. Altri interventi migliorativi proposti relativamente alle strutture. Le migliorie realizzate rimarranno di proprietà del Comune al termine della concessione. Occorre descrivere la tipologia degli interventi e gli importi dell'investimento. La Commissione valuterà la quantità e qualità degli interventi migliorativi proposti e la compatibilità con spazi e strutture esistenti. **Max 10 punti**

II b. PROGETTO GESTIONALE MAX. 35 PUNTI

Il progetto gestionale dovrà contenere in particolare una proposta per l'utilizzo della struttura come contenitore culturale, sociale e sportivo, nonché come punto di accoglienza per il tempo libero di minori e famiglie del quartiere.

Fattori determinanti saranno l'integrazione, il coordinamento, la complementarietà e la non concorrenza con l'attività che si svolge presso le suddette aree. Le proposte dovranno essere compatibili con la struttura e con le finalità della medesima. Dovrà essere stilato un programma delle attività offerte. **I 35 PUNTI sono così suddivisi:**

b.a. • Tempi previsti per la funzionalità a regime della proposta presentata: **Max 25 punti**

b.b Attività sociali, culturali, e sportive proposte al fine di differenziare ed ampliare l'offerta ovvero messa a disposizione di parte della struttura in favore dell'Amm. Comunale **Max 10 punti**

8. Modalità e termini per la presentazione delle offerte

Quanto richiesto per la partecipazione alla presente gara deve essere contenuto in tre distinti plichi, sigillati possibilmente con nastro adesivo e controfirmati su tutti i lembi di chiusura, riportanti le seguenti diciture:

- **plico n. 1 "documentazione amministrativa";**

- **plico n. 2 "offerta economica";**

- **plico n. 3 "offerta tecnica".**

Tutti i n. 3 plichi **devono essere contenuti in un'unica busta** su cui dovrà essere scritto "istanza di partecipazione a Bando di gara per la concessione in uso d'immobili comunali da riqualificare anno 2019", sigillata possibilmente con nastro adesivo e controfirmata su tutti i lembi di chiusura.

Nella busta e in ogni plico dovranno essere riportate anche le indicazioni riguardanti il mittente, e la dicitura dei lotti per cui s'intende concorrere, come di seguito elencati:



COMUNE DI BARI

Ripartizione Patrimonio
Settore Gestione Patrimonio ed Inventari

All. 1)

n. progressivo del lotto	Denominazione
Lotto 1.	Fabbricato ex CNIPA- zona Catino
Lotto 2.	impianti sportivi ex DEBAR in Zona Mungivacca

Il plico, contenente quanto richiesto per la partecipazione alla presente gara, dovrà pervenire chiusa sigillata all'ufficio protocollo del **Comune di Bari – Ripartizione Patrimonio – Viale Archimede, 41/A -70126 BARI-**, entro e non oltre **le ore 12,00 del giorno 31/01/2019 a pena di esclusione** .

Il recapito del plico rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione entro il termine ultimo precisato.

Dovranno essere presentati i seguenti documenti:

Plico n. 1 “documentazione amministrativa”:

a) ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA, da redigersi sulla base del modello (ALLEGATO A) predisposto dall'Amministrazione, debitamente sottoscritta dai soggetti-persone fisiche partecipanti, ovvero dal legale rappresentante o procuratore dell'Impresa, che dovrà, a pena di esclusione, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R.445/00:

- avere allegata una fotocopia di un documento di riconoscimento del firmatario in corso di validità, ai sensi dell'art.38 del D.P.R.445/2000;
- nonché contenere tutte le dichiarazioni ai sensi degli artt. 46 e 76 del DPR 445/2000

Si invita ad utilizzare il modello ALLEGATO A) già predisposto.

Qualora i documenti amministrativi e/o l'offerta economica siano sottoscritti da un procuratore, dovrà essere prodotta la relativa procura anche in fotocopia autocertificata conforme.

b) CAPITOLATO (ALLEGATO 2) sottoscritto in ogni pagina dal soggetto partecipante, ovvero dal titolare o Legale Rappresentante della Ditta partecipante alla gara per accettazione.

c) Per la partecipazione alla gara deve essere prodotta l'ORIGINALE della GARANZIA PROVVISORIA, pari al 2% dell'importo annuo del canone posto a base di gara e pertanto come specificato nella seguente tabella alla colonna d (importo cauzione) :



COMUNE DI BARI

Ripartizione Patrimonio
Settore Gestione Patrimonio ed Inventari

All. 1)

a. n. progressivo del lotto	b. Denominazione	c. Valore canone intero cespite per anno	d. Importo della cauzione
Lotto 1.	Fabbricato ex CNIPA- zona Catino	€ 6.565,02	€ 131,3
Lotto 2.	impianti sportivi ex DEBAR in Zona Mungivacca	€ 43.545,00	€ 870,90

La cauzione potrà essere costituita alternativamente da:

- versamento in contanti presso la Tesoriera Comunale – Unicredit S.p.A. via Putignani, 98 IBAN IT 16R0200804030000102893244, indicando il seguente oggetto: "Cauzione provvisoria per la procedura aperta per l'affidamento in concessione di un locale comunale da adibire a bar lotto n.1 o lotto n. 2" o lotto n. 3"; in tal caso deve essere allegata alla documentazione amministrativa l'attestazione in originale dell'avvenuto versamento.

- polizza fidejussoria bancaria o assicurativa. La fideiussione bancaria, oltre che da istituti di credito o da banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria, ai sensi del D. Lgs 1.09.1993 n. 385, può essere rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del Decreto Legislativo 01.09.1993 n. 385 "Testo unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modificazioni, che svolgono in via esclusiva o prevalente l'attività di rilascio di garanzie.

La garanzia fidejussoria, conformemente alle disposizioni di cui all'art. 93 del D.Lgs. 50/2006, dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del c.c.;
- l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- la validità non dovrà essere inferiore a 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta;
- l'impegno a rilasciare garanzia fidejussoria definitiva nel caso di aggiudicazione da parte del concorrente della concessione.

A prescindere dalla forma di costituzione prescelta, anche se presentata in contanti, la garanzia provvisoria deve essere accompagnata, A PENA DI ESCLUSIONE, dalla dichiarazione di impegno, di un Istituto Bancario o di una Compagnia Assicurativa, oppure di un Intermediario Finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del Decreto Legislativo 01.09.1993 n. 385 "Testo unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia", a rilasciare garanzia fidejussoria definitiva nel caso di aggiudicazione da parte del concorrente della concessione.

La presentazione di una cauzione non conforme comporterà l'ESCLUSIONE DALLA GARA.

Ai concorrenti diversi dall'aggiudicatario, la restituzione della garanzia avverrà entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva



COMUNE DI BARI

Ripartizione Patrimonio
Settore Gestione Patrimonio ed Inventari

All. 1)

Plico n. 2 "offerta economica":

Il concorrente deve inserire in un plico recante la dicitura "offerta economica", debitamente sigillato: :

OFFERTA in bollo, sottoscritta dal soggetto partecipante, ovvero dal legale rappresentante/ procuratore del concorrente.

Si precisa che sono ammesse sole offerte in aumento di € 10,00 o multipli, pena l'esclusione dalla gara. Si invita ad utilizzare il modulo (ALLEGATO 4).

Oltre all'offerta economica nella busta non devono essere inseriti altri documenti, eccetto la copia del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

Plico n. 3 "Offerta Tecnica"

Il concorrente deve inserire in un plico recante la dicitura "offerta tecnica", debitamente sigillato relazione tecnica illustrativa di un numero massimo di sei pagine formato A4, che dovrà contenere i paragrafi come innanzi descritti relativamente a:

II a. progetto arredo, attrezzature e interventi migliorativi
II b. progetto gestionale

L'offerta tecnica deve essere sottoscritta dal soggetto partecipante, ovvero dal legale rappresentante o procuratore del concorrente.

9. Subconcessione

Il Concessionario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di concessione, senza il consenso formale dell'Ente.

10. Modalità di espletamento della gara

L'apertura del plico contenente la documentazione attestante i requisiti di ammissibilità alla gara in oggetto avverrà presso la sede della Ripartizione Patrimonio in una data che sarà comunicata dalla Direzione della Ripartizione Patrimonio nei giorni immediatamente successivi alla data di scadenza della domanda di partecipazione al bando . Ad ultimazione dei lavori, il presidente del seggio di gara provvederà a dichiarare i soggetti ammessi ed a motivare i casi di esclusione e procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste contenenti le offerte tecniche, al solo scopo di verificare la presenza della documentazione prescritta dal bando di gara.



COMUNE DI BARI

Ripartizione Patrimonio
Settore Gestione Patrimonio ed Inventari

All. 1)

Esaurita l'attività afferente l'esame della documentazione amministrativa, proceduto alla comunicazione dei soggetti ammessi ed esclusi in seduta pubblica, si proseguirà tale seduta procedendosi all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche.

Il presidente del seggio di gara dichiarerà aggiudicatario provvisorio per ciascuno dei lotti per cui saranno state presentate offerte valide chi avrà presentato il maggiore rialzo sulla base di gara.

In caso di parità fra concorrenti relativamente si procederà con il sorteggio. La Commissione procederà, quindi, all'aggiudicazione provvisoria della struttura.

Tutte le comunicazioni inerenti la gara, nonché i soggetti ammessi alla gara, le date di svolgimento delle sedute di gara successive alla prima, i punteggi assegnati e la graduatoria avverranno mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Bari, nel medesimo spazio in cui è pubblicato il presente bando. Pertanto, i soggetti interessati, sono tenuti a prenderne visione.

L'aggiudicazione definitiva della gara sarà formalizzata con provvedimento del Responsabile della Ripartizione Patrimonio, la cui efficacia sarà subordinata all'esito positivo delle verifiche e controlli di Legge.

L'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente provvedere nel termine che gli sarà comunicato, alla produzione di tutta la documentazione propedeutica all'aggiudicazione definitiva, alla prestazione della cauzione definitiva nonché al versamento delle spese contrattuali che sono a suo carico. L'inosservanza di tale obbligo darà luogo all'escussione della cauzione provvisoria, fatti salvi il caso fortuito o gli impedimenti dovuti a forza maggiore.

11. Pubblicità, visione e ritiro atti di gara ed altre informazioni

Il presente avviso, il capitolato d'oneri e gli allegati possono essere visionati, richiesti e ritirati presso l'Ufficio relazioni con il pubblico via Roberto da Bari, 3.

Si informa inoltre che il presente bando di gara ed il capitolato d'oneri con gli allegati sono, altresì, disponibili su internet all'indirizzo <http://www.comune.bari.it> nella sezione Bandi e concorsi - sottosezione Bandi di gara.



COMUNE DI BARI

Ripartizione Patrimonio
Settore Gestione Patrimonio ed Inventari

All. 1)

Il responsabile unico del procedimento al quale potranno essere richieste notizie in merito alla procedura di gara o comunque altre che non siano quelle indicate che non siano indicate negli atti di gara , è il dott. Nicola Ferrara.

12. Sopralluogo

I sopralluoghi degli immobili oggetto del presente bando, per motivi logistici saranno previamente concordati con la Ripartizione Patrimonio previo appuntamento a mezzo mail , spedita entro il 17/01/2019, all'indirizzo di posta elettronica: rip.patrimonio@comune.bari.it .

13. Trattamento dei dati personali

I dati personali relativi ai soggetti partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara in base all'art. 6, comma lett. e) del Regolamento UE 2016/679 .