

CENTRO AGROALIMENTARE LEVANTE LIGURE E LUNIGIANA srl
Via Variante Cisa n.53/A
19038 SARZANA (SP)

BANDO di GARA

Bando di affidamento di un'area ubicata in Sarzana (SP) – Via Variante Cisa n.53/A loc. “Pallodola”, mediante CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE ANCHE A FINI ECONOMICI ex art. 3 bis del D.L. 351/2001, convertito nella L. 23/11/2001 n. 40, n. 410 richiamato dall'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008.

CUP G74E17000860007

Articolo 1- Soggetto aggiudicante.

“Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl” Via Variante Cisa n.53/A – 19038 Sarzana (SP) - C.F./P.IVA 01092320116 Telefono 0187 621827, telefax 0187 692718 indirizzo Internet: www.sarzanamercato.it – PEC callmos@pec.it

La società aggiudicante è stata costituita ai sensi e ai fini dell'art. 22, 3° comma lettera e) della legge 142/90, modificato dall'art. 17, 58° comma, legge 127/97; società a totale capitale pubblico controllata dal Comune di Sarzana ai sensi dell'art. 2 lettera m) del D.Lgs 175 del 19/08/2016.

Articolo 2- Ubicazione e descrizione del bene in concessione.

Il bene oggetto della presente concessione è l'area situata in Sarzana (SP) della quale i soggetti interessati alla partecipazione dovranno preventivamente prendere professionale visione essendo essa ed i relativi uffici del soggetto aggiudicante a completa disposizione degli interessati per fornire ogni necessaria e sufficiente informazione al riguardo. Di essa, “Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl” è divenuto titolare, con atto del Notaio D. Dalle Lucche in data 17/07/2001, del diritto di superficie per la durata di anni 96 (novantasei) a far data dal 12/06/1979 così come nel tempo concesso dal proprietario, Comune di Sarzana, alla sua dante causa.

L'area in oggetto è ubicata in via Variante Cisa n.53/A - località “Pallodola” a Sarzana (SP), della superficie utile di complessivi 8.433,97 mq. (Superficie catastale) ed identificata catastalmente al NCT del Comune di Sarzana parte al Foglio 43 Mappale 465 di mq. 2.893,60 e parte del Foglio 43 Mappale 305 di mq. 5.540,37 (Allegato D) e classificata dal Piano Regolatore Generale in vigore, approvato dalla Giunta regionale con deliberazione DPGR n°97 del 11/03/1998, che prevede:

- Zona territoriale omogenea tessuto art. 33 in zona M – Mercato all'ingrosso – art. 35.7 delle NTA.
- l'area è sottoposta al vincolo paesaggistico e ricade in area esondabile dell'Autorità di Bacino – zona P13B.

Per le nuove realizzazioni si applicano i seguenti Parametri quantitativi:

- Uf. Max. = 0,60 mq/mq.
- H. Max. = 15 ml.
- Limite massimo di esposizione al rumore:

Classe IV “aree di intensa attività umana” - tab. 1) all. D.P.C.M. 01/III/19.

Articolo 3 - Destinazione del bene.

Oggetto della concessione è il bene, come individuato al precedente articolo 2, e la sua valorizzazione, secondo quanto previsto dall'art. 3 bis DL. 351/2001 convertito dalla L. 410/2001 e s.m.i. come recentemente modificato e integrato dal comma 308 dell'art. 1 L. 24/12/2012 n. 228, mediante gli interventi edilizi ammissibili quali la realizzazione, a cura e spese del Concessionario e la successiva sua gestione, di un immobile da destinare ad attività commerciale all'ingrosso con riferimento al settore merceologico alimentare.

Nell'area oggetto della concessione il Concessionario sarà tenuto a realizzare a sua cura e spese un

fabbricato (materiali, tipologia come da capitolato di massima opere murarie e impianti - Allegato B) con superficie coperta di circa 3.845 mq. realizzato su un unico piano, delle dimensioni di circa 93,00 mt da un lato e delle dimensioni variabili da 31,00 a 44,00 dall'altro, dell'altezza utile di circa ml.7,00 e dovrà essere idoneo allo svolgimento dell'attività di commercio all'ingrosso del settore merceologico alimentare.

Il progetto preliminare è riportato in planimetria allegata, (Allegato A).

Il capitolato di massima delle opere murarie e impianti dell'immobile, (Allegato B) ha valore indicativo della tipologia di costruzione da realizzare.

Articolo 4 - Regime giuridico dell'immobile costruito sull'area in concessione.

1) L'immobile previsto nell'area in concessione deve essere realizzato secondo le norme urbanistiche generali e particolari applicabili, previo ottenimento dei titoli abilitativi di legge.

2) L'immobile realizzato, dopo il favorevole risultato di verifica tecnica delle opere edilizie, (esclusa comunque l'area di sedime) verrà ad appartenere alla proprietà superficiaria del Concessionario, il quale diverrà titolare di tutti i diritti, di tutte le posizioni di vantaggio e di tutti gli obblighi che sono previsti dal contratto per il Concessionario.

Le opere realizzate sul bene oggetto di concessione da parte del Concessionario saranno assimilate, giusta ricostruzione giurisprudenziale al riguardo, alla figura giuridica dell'esercizio di diritti reali su cosa altrui. Il Concessionario potrà dunque nel corso della durata della concessione, costituire diritti reali di godimento o di garanzia sull'immobile o manufatti, separatamente dal suolo, previa autorizzazione scritta della società Concedente .

Conseguentemente:

- le eventuali ipoteche di qualunque specie, iscritte, a favore di terzi, sulla costruzione eretta dal Concessionario, non colpiranno il suolo della società Concedente, che resterà libero da ogni vincolo. Le iscrizioni ipotecarie dovranno comunque essere preventivamente autorizzate con atto scritto della società Concedente.
- I terzi non potranno vantare diritti di sorta verso il Concedente, nemmeno per quanto riflette la disciplina della concessione e la sua eventuale anticipata risoluzione nei casi previsti dal presente capitolato.
- Le disposizioni di cui ai punti che precedono dovranno, a cura del Concessionario, essere espressamente richiamate nell'atto di costituzione di ipoteca.
- Resta salva la possibilità di nuova concessione a favore dei creditori ipotecari, che siano divenuti aggiudicatari dell'immobile, col rispetto di tutte le regole contenute nel presente contratto, prima fra tutte quella della gestione dell'attività commerciale all'ingrosso con riferimento al settore alimentare.

Articolo 5 - Vendita dell'immobile in giudizio di espropriazione. (Art 555 e segg C.p.c.)

- 1) In caso di espropriazione forzata delle costruzioni eseguite dal Concessionario, da parte di terzi creditori, l'aggiudicatario non subentra, de jure, nella titolarità della concessione.
- 2) Colui che intenda concorrere all'asta per l'aggiudicazione dell'immobile oggetto di giudizio di espropriazione dovrà richiedere alla Società Concedente l'autorizzazione preventiva ai sensi di quanto previsto nel presente bando.
- 3) L'autorizzazione verrà concessa o negata con provvedimento motivato entro il termine di 30 giorni dalla domanda.
- 4) Entro 20 giorni dalla data di aggiudicazione dell'immobile il nuovo proprietario ove autorizzato è parificato ad ogni effetto all'acquirente di immobili insistenti sulle aree date in concessione, ed è tenuto a svolgere gli adempimenti previsti a carico dell'acquirente dal presente contratto.

Articolo 6 - Fallimento del Concessionario

- 1) In caso di fallimento del Concessionario, si procederà alla dichiarazione di decadenza della concessione, laddove gli Organi del Fallimento non ritengano di proseguire nel rapporto concessorio, tempestivamente onorando il pagamento dei canoni.
- 2) Il curatore potrà conseguentemente alienare, e i terzi potranno acquistare l'azienda del Concessionario dichiarato fallito, ma laddove vengano soddisfatti in capo all'acquirente i requisiti soggettivi ed oggettivi previsti dal presente bando. In ogni altro caso varrà la decadenza della concessione ed il fabbricato diverrà patrimonio della Concedente.

Articolo 7 - Destinazione dell'attività commerciale.

Il Concessionario potrà svolgere, nell'immobile, l'attività commerciale all'ingrosso con riferimento al settore merceologico alimentare così come previsto dal testo Unico sul commercio della Regione Liguria; legge regionale n°1/2007 e D.Lgs 26/03/2001 n°59 art.1.

Articolo 8 - Disciplina della concessione

Concessione di valorizzazione, ex art. 3bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito nella L. 23 novembre 2001, n. 410 richiamato dall'art.58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008.

Il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della norma citata, sarà disciplinato dall'atto di concessione e dal presente bando, approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della società Concedente in data 21 luglio 2017 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 s.m. e i., salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara, né le norme sulle locazioni commerciali.

L'area è concessa in uso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto ed accettato dai partecipanti alla gara essendo essi onerati della preventiva professionale visione di esso con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessori, manifeste e non manifeste, così come spettano alla società "Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl", in forza dei titoli e del possesso e resta di esclusiva ed assoluta proprietà del soggetto Ente pubblico che ne è odierno proprietario.

L'ottenimento delle concessioni, autorizzazioni, nullaosta comunque denominati e necessari alla realizzazione dell'immobile proposto in sede di gara e allo svolgimento dell'attività di gestione restano in capo al Concessionario.

Articolo 9 - Durata della concessione.

La durata massima della concessione è fissata in anni 35 (trentacinque), decorrenti dalla data di stipula dell'atto di concessione e soggetti ad eventuale riduzione del periodo come da proposta in sede di gara, al termine dei quali scadrà di diritto, senza necessità di preventiva disdetta.

Alla scadenza ovvero alla revoca della concessione non spetterà al Concessionario nessun compenso, rimborso o indennità per alcun titolo, nessuno escluso o eccettuato e l'immobile su di esso realizzato resterà in esclusiva proprietà della Concedente.

Articolo 10 - Canone di concessione.

Il canone annuale posto a base di gara è quantificato in Euro 70.000,00 (settantamila) IVA esclusa e soggetto a rialzo come da offerta..

Non sono ammesse offerte in diminuzione. Il canone offerto dovrà essere, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in misura pari alla misura massima consentita dalla legge della variazione in aumento dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati al netto dei tabacchi pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale a decorrere dal

5 (quinto) anno.

Il ritardo nei pagamenti comporterà l'applicazione automatica degli interessi di mora nella misura del 3%, a partire dallo giorno successivo a quello di scadenza del termine di pagamento.

Il mancato pagamento di 2 (due) mensilità costituirà titolo per la messa in mora del Concessionario e per la decadenza del titolo concessorio. In tal caso la società tratterà l'immobile con tutte le opere e le migliorie effettuate.

Articolo 11 – Garanzia del pagamento del canone

A garanzia delle obbligazioni assunte in ordine al tempestivo pagamento dei canoni, si costituirà autonomo garante, a tal fine rilasciando garanzia a prima richiesta in favore della parte Concedente, un Istituto di Credito o una primaria Compagnia di Assicurazioni che, con autonomo atto di garanzia, saranno impegnati irrevocabilmente a prestare senza indugio ed a semplice richiesta scritta formulata dal Concedente e rimossa ogni eccezione, tutto quanto da esso verrà indicato come dovuto e richiesto a titolo di canoni e/o accessori e comunque conseguente agli impegni assunti dal Concessionario con l'aggiudicazione in ordine al versamento tempestivo del canone. Il tutto con rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale ed in via solidale e non sussidiaria e con rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1957 co.2 c.c..

L'aggiudicatario sarà conseguentemente tenuto, entro il termine perentorio di giorni 30 dalla sottoscrizione del contratto definitivo, a consegnare, a favore del Concedente, una autonoma garanzia bancaria e/o assicurativa "a prima richiesta" (conseguentemente con esclusione dell'onere di preventiva escussione del Concessionario), in forza della quale il Concedente potrà richiedere il pagamento al ridetto garante di quanto ritenuto dovutogli senza che questi possa eccepire la pendenza di eventuali contestazioni sollevate direttamente dal Concessionario nei confronti di esso Concedente in riferimento alla richiesta di pagamento da quest'ultimo avanzata, né alcuna eccezione nascente dal rapporto intercorrente tra lo stesso garante ed il Concessionario ivi compreso l'eventuale mancato pagamento del premio. Detta garanzia verrà prestata per un importo massimo di 24 mensilità del canone di concessione pattuito in sede contrattuale e dovrà essere automaticamente rinnovata di anno in anno per l'intera durata del contratto.

La mancata tempestiva prestazione della garanzia di cui sopra entro il termine pattuito ed il mancato rinnovo entro giorni 10 dalla scadenza della prima garanzia, determinerà *ipso jure* la risoluzione immediata del contratto di concessione, anche laddove il Concessionario sia nel tempo in regola con i versamenti del canone.

Articolo 12 – Durata dei lavori e garanzia

I lavori di realizzazione dell'immobile commerciale previsti nell'offerta, in conformità alla disciplina urbanistica, dovranno essere terminati, ivi comprese le infrastrutture e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro 30 mesi decorrenti dalla data di stipula della concessione di valorizzazione.

A garanzia della tempestiva e della conforme buona esecuzione dell'opera secondo le previsioni degli atti di gara, quanto progettato e disposto dalla D.L., dalla normativa locale e generale di settore, e più generalmente a garanzia della buona esecuzione del contratto e degli adempimenti tutti in esso contenuti, si costituirà autonomo garante, a tal fine rilasciando garanzia a prima richiesta del tipo performance bond per l'importo di € 3.500.000 (tremilionicinquecentomila/00) in favore della parte Concedente, un Istituto di Credito o una primaria Compagnia di Assicurazioni che, con autonomo atto di garanzia, saranno impegnati irrevocabilmente a pagare senza indugio, a semplice richiesta scritta formulata dal Concedente e rimossa ogni eccezione, tutto quanto da esso verrà richiesto - a titolo esemplificativo ma non esaustivo - per oneri per il completamento dell'opera eventualmente non ultimata, per oneri da rifacimento opere ammalorate o malamente eseguite, oneri nei confronti di subappaltatori, fornitori o terzi non pagati e comunque ogni altra somma conseguente alla, semplicemente dichiarata, violazione degli impegni assunti dal Concessionario con l'aggiudicazione in ordine alla esatta e tempestiva esecuzione di quanto oggetto

di bando di gara nulla escluso.

Il tutto con rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale ed in via solidale e non sussidiaria e con rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co.2 c.c..

L'aggiudicatario sarà conseguentemente tenuto, entro il termine perentorio di giorni 30 dalla sottoscrizione del contratto definitivo, a consegnare, a favore del Concedente, una autonoma garanzia bancaria e/o assicurativa "a prima richiesta" (conseguentemente con esclusione dell'onere di preventiva escussione del Concessionario), in forza della quale il Concedente potrà richiedere il pagamento al ridetto garante senza che questi possa eccepire la pendenza di eventuali contestazioni sollevate direttamente dal Concessionario nei confronti di esso Concedente in riferimento alla richiesta di pagamento da quest'ultimo avanzata, né alcuna eccezione nascente dal rapporto intercorrente tra lo stesso garante ed il Concessionario ivi compreso l'eventuale mancato pagamento del premio. Detta garanzia verrà prestata per un importo massimo di € 3.500.000 (tremilionicinquecentomila/00).

Detta cauzione verrà svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione dei lavori, nel limite massimo dell'80% rapportato all'importo dei lavori stessi, secondo le modalità e le tempistiche di cui all'art. 103, comma 5, del d.lgs. 50/2016 che si applica in via analogica. L'ammontare residuo della garanzia cesserà di avere effetto, e sarà svincolato all'emissione del certificato di collaudo e di regolare esecuzione.

La mancata tempestiva prestazione della garanzia di cui sopra entro il termine pattuito determinerà *ipso jure* la risoluzione immediata del contratto di Concessione.

In ogni caso il mancato rispetto del termine previsto in 30 (trenta) mesi di ultimazione dell'opera costituisce, a tutti gli effetti ipso iure motivo di inadempimento contrattuale con diritto della società ad acquisire l'immobile nello stato di fatto in cui si trova ad escutere la garanzia di cui sopra nonché a chiedere eventuali danni al Concessionario senza che il Concessionario possa richiedere alcun indennizzo.

Articolo 13 - Lingua

Lingua utilizzabile nelle offerte: tutti i documenti devono essere redatti in lingua italiana o corredati da traduzione giurata, a pena esclusione dalla gara.

Articolo 14 - Procedura di Gara

Procedura aperta ed aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta valida, conveniente e/o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Non sono ammesse offerte al ribasso, in variante, condizionate o parziali.

La società "Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl" si riserva la facoltà di non aggiudicare la gara, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

Articolo 15 - Soggetti ammessi alla gara

Possono presentare istanza per la concessione dell'area in oggetto gli operatori/soggetti economici così come identificati e disciplinati dagli artt. 45, 47, 48 del DLGS 50/2016 ed in possesso dei requisiti di legge per lo svolgimento dell'attività commerciale all'ingrosso con riferimento al settore merceologico alimentare

Articolo 16 – Motivi di esclusione

Saranno operanti i motivi di esclusione previsti dall'art. 80 Dlgs 50/2016

Articolo 17 - Modalità di partecipazione

I concorrenti che intendono partecipare alla procedura di gara dovranno far pervenire, entro le ore 12,00 del giorno **Sabato 23 settembre 2017** a pena di esclusione, plico debitamente firmato e

sigillato che dovrà recare all'esterno, oltre all'intestazione del concorrente e all'indirizzo dello stesso con numero di telefono, il seguente riferimento: **“NON APRIRE - “offerta per la concessione di valorizzazione dell'area esterna per la realizzazione e la gestione di un immobile da destinare ad attività commerciale all'ingrosso con riferimento al settore merceologico alimentare”.**

Il plico potrà pervenire in qualunque modo, anche mediante consegna a mano, all'Ufficio di Direzione della società “Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl” in via Variante Cisa n. 53/A – 19038 SARZANA (SP) dal lunedì al sabato dalle ore 8,30 alle ore 10,30

La consegna del plico resta a totale rischio del concorrente, restando esclusa ogni responsabilità della Società nel caso il plico, per qualsiasi motivo, non pervenga nel termine stabilito. Il plico pervenuto oltre il termine suddetto non sarà preso, in considerazione per la partecipazione alla procedura.

Articolo 18 - Contenuto del plico

Il plico dovrà contenere al suo interno, pena l'esclusione dalla selezione, tre buste, a loro volta chiuse, sigillate e debitamente controfirmate e recanti rispettivamente la dicitura:

Busta 1 – CONTIENE DOCUMENTI AI FINI DELL'AMMISSIONE ALLA GARA.

La società si riserva di richiedere all'aggiudicatario la documentazione a convalida di quanto dichiarato in sede di offerta e quale condizione pregiudiziale per l'aggiudicazione.

Busta 2 – CONTIENE OFFERTA TECNICA.

Busta 3 – CONTIENE OFFERTA ECONOMICA.

La Busta 1) riportante la dicitura "Documenti ai fini dell'ammissione alla gara" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

1) **Istanza** di partecipazione al bando redatta in carta resa legale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge sul bollo in conformità al modello “Allegato 1” e sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto concorrente. La domanda dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della persona giuridica, del R.T. o dei consorzi ordinari da costituirsi (se procuratore o mandatario dovrà essere allegata la relativa procura o mandato collettivo di rappresentanza in copia autentica).

La domanda di partecipazione dovrà riportare i seguenti dati: denominazione della persona giuridica, natura giuridica, sede legale, codice fiscale o partita IVA, recapito telefonico, eventuale e-mail, nonché generalità del/dei legale/i rappresentante/i in carica.

2) **Dichiarazione sostitutiva**, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, da redigere sulla base del modello “Allegato 2”, senza apportare alcuna modificazione al contenuto delle dichiarazioni, sottoscritta dal soggetto offerente (Legale Rappresentante), corredata da una fotocopia del documento di identità, valido, del sottoscrittore. Nel caso di raggruppamento o consorzio di dichiarazioni dovranno essere presentate da ciascun componente.

Con tale dichiarazione il soggetto partecipante attesta:

- l'assenza delle condizioni ostative di cui all'art. 80 del D.Lgs 50 del 18 aprile 2016.
- l'iscrizione alla CCIAA per le imprese.
- di aver preso visione del Bando di gara e degli allegati dello stesso.

3) **Dichiarazione**, di cui all'Allegato 3) nella quale si attesti di essersi recati nell'area oggetto di concessione, per l'effettuazione del sopralluogo. La visita dovrà essere obbligatoriamente da:

- Legale Rappresentante.
- Procuratore Speciale o Generale, munito di procura notarile in copia.
- da un dipendente diretto del soggetto partecipante ovvero da un tecnico espressamente delegato dal Rappresentante Legale.

Tale dichiarazione deve essere sottoscritta dai soggetti interessati ai sensi del DPR 28-12-2000 n. 445.

4) **Dichiarazione di impegno** da redigere, sulla base del modello “Allegato 4”, senza apportare alcuna modificazione al contenuto delle dichiarazioni, sottoscritta dal soggetto offerente (Legale Rappresentante), corredata da fotocopia del documento di identità, valido, del sottoscrittore. Nel

caso di raggruppamento o consorzio le dichiarazioni dovranno essere presentate da ciascun componente.

Con tale dichiarazione il soggetto partecipante si impegna:

- 1) a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni a persone o cose, con massimale minimo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per i danni alle persone e di Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per i danni alle cose (compreso il complesso immobiliare oggetto del presente bando), derivanti dall'esecuzione dei lavori e da qualsiasi altra causa verificatasi in corso di rapporto, nonché da fatti di terzi;
 - 2) a produrre, la costituzione di un autonomo atto di garanzia da parte di un Istituto di Credito o di una primaria Compagnia di Assicurazione a favore del Concedente, pari a 2 (due) annualità del canone intero di concessione, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.
 - 3) a produrre, la costituzione di un autonomo atto di garanzia da parte di un Istituto di Credito o di una primaria Compagnia di Assicurazione a favore del Concedente, a garanzia della tempestiva e della conforme buona esecuzione dell'opera secondo le previsioni degli atti di gara, quanto progettato e disposto dalla D.L., dalla normativa locale e generale di settore, e più generalmente a garanzia della buona esecuzione del contratto e degli adempimenti tutti in esso contenuti, si costituirà autonomo garante, a tal fine rilasciando garanzia a prima richiesta del tipo performance bond per l'importo di € 3.500.000 (tremilionicinquecentomila/00) in favore della parte Concedente. Detta cauzione verrà svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione dei lavori, nel limite massimo dell'80% rapportato all'importo dei lavori stessi, secondo le modalità e le tempistiche di cui all'art. 103, comma 5, del d.lgs. 50/2016 che si applica in via analogica. L'ammontare residuo della garanzia cesserà di avere effetto, e verrà svincolato all'emissione del certificato di collaudo e di regolare esecuzione.
 - 4) ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, lo sviluppo del progetto di valorizzazione ai fini dell'approvazione da parte delle competenti Autorità, nonché l'ottenimento di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione dell'intervento previsto dal progetto tecnico presentato e per l'esercizio delle attività di cui al piano di gestione dell'attività economica, presentato sempre nell'offerta;
 - 5) a non iniziare i lavori e/o l'attività economica, se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, nullaosta, autorizzazioni e i titoli abilitativi comunque denominati;
 - 6) a realizzare, secondo il cronoprogramma proposto entro 30 (trenta) mesi dalla stipula della concessione di valorizzazione, l'intervento previsto nel progetto presentato in sede di offerta, nel rispetto della normativa vigente, allo scopo opportunamente sviluppato in conformità alla disciplina urbanistica assumendosi ogni rischio economico e finanziario, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
 - 7) a provvedere ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori, nonché tutti gli interventi necessari per la messa a norma dell'immobile secondo la legislazione vigente ed a provvedere all'accatastamento del bene.
 - 8) a svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività proposte;
 - 9) a non svolgere attività diversa da quella prevista nel bando di gara e indicata in sede di offerta.
 - 10) a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile successivamente alla sua realizzazione, nonché a qualsiasi opera necessaria alla gestione, custodia, sorveglianza, conservazione, agibilità e all'uso del bene, ai fini della tutela e valorizzazione del medesimo, anche in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico, secondo quanto previsto dalla normativa.
- 5) **Nel caso di R.T. o consorzi ordinari** costituiti dovrà essere prodotto, in copia autentica, il relativo atto costitutivo; mentre per le R.T. e consorzi ordinari costituenti, l'impegno, sottoscritto dai Legali Rappresentanti di tutti i componenti, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, in caso di aggiudicazione. Nel predetto atto pubblico dovrà essere conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato mandatario nella domanda di partecipazione, il

quale stipulerà il contratto in nome e per conto dei mandatarî.

6) Deposito cauzionale provvisorio per la partecipazione alla procedura pubblica dell'importo di Euro 81.400,00 (ottantunmilaquattrocento/00) mediante polizza fidejussoria o assicurativa.

In caso di rinuncia all'aggiudicazione e/o di mancata sottoscrizione della concessione per cause imputabili all'offerente, la cauzione provvisoria sarà incamerata dalla società. Dopo l'affidamento le cauzioni provvisorie saranno svincolate ai concorrenti non aggiudicatari.

La Busta 2) riportante la dicitura "Offerta tecnica" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

I) Il progetto tecnico, redatto in formato cartaceo, firmato e sottoscritto da un professionista legalmente a ciò abilitato, dovrà contenere:

- una relazione tecnico-illustrativa del progetto di valorizzazione con la descrizione, completa di cronoprogramma dei lavori riportante la tempistica di esecuzione della progettazione e di realizzazione delle opere,
- elaborati grafici in scala 1:200 classificabili come progetto definitivo.

La Busta 3), riportante la dicitura "Offerta economica", dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

1) dichiarazione redatta in conformità al modello "Allegato 5", su carta legale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge sul bollo, indicante:

- a) la misura del canone annuo, pari o superiore a quello a base d'asta (€ 70.000,00), espresso in cifre ed in lettere, che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata proposta per la concessione, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione;
- b) la durata in mesi proposta per la concessione, pari o inferiore a quella a base d'asta.

L'offerta non potrà presentare correzioni valide se non espressamente confermate e sottoscritte dal legale rappresentante. Qualora l'offerta sia presentata da un raggruppamento o consorzio dovrà essere sottoscritta dall'impresa mandataria in nome e per conto proprio e delle mandanti. In caso di raggruppamento/consorzio da costituire l'offerta dovrà essere sottoscritta e siglata da ciascun partecipante. La firma dovrà essere leggibile e apposta per esteso.

2) il piano economico-finanziario (PEF), firmato dal legale rappresentante o da parte di altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente, di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'area con la realizzazione dell'immobile e della connessa gestione, 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 indicare, tra l'altro, l'ammontare dell'investimento previsto per lavori, le spese tecniche e professionali.

Il PEF non sarà oggetto di valutazione, ma verrà acquisito quale documento di valutazione della sostenibilità economico-finanziaria dell'offerta presenta, pertanto l'assenza del "PEF" sarà causa di esclusione dalla procedura. Precedentemente all'aggiudicazione il Piano sarà oggetto di esame al fine di valutarne la sostenibilità economico-finanziaria e verificarne la coerenza con gli elementi espressi nell'offerta. Nel caso in cui dal Piano non si evinca la sostenibilità dell'investimento in caso di incoerenza tra offerta e il Piano, non si procederà all'aggiudicazione. In tal caso si procederà a medesima valutazione per il Piano proposto dal soggetto collocatosi in posizione utile nella graduatoria.

Articolo 19 - Svolgimento della gara

1° Fase - In seduta pubblica in data e ora da stabilire, di cui sarà data comunicazione con apposito avviso inserito sul sito internet della società nella sezione dedicata alla presente procedura, la Commissione di Gara, nominata successivamente al termine di scadenza delle offerte, procederà:

1.1. alla verifica della integrità e rispetto delle prescrizioni di confezionamento e chiusura dei plichi pervenuti, alla verifica del rispetto del termine di scadenza e all'apertura dei plichi conformi;

1.2 all'apertura della BUSTA 1) - "Documentazione", all'esame della documentazione al fine di verificare il possesso dei requisiti in capo ai concorrenti e all'ammissione/esclusione dei concorrenti alle fasi successive. 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, l'offerta tecnica o la domanda di partecipazione 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. In caso di mancato adempimento alle prescrizioni del bando o di leggi richiamate nello stesso bando, sarà richiesta 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 1; gli stessi dovranno essere prodotti entro il termine di 7 giorni dalla comunicazione.

1.3 apertura della "BUSTA 2 - Offerta Tecnica" limitandosi a verificarne il contenuto e a controfirmare i documenti senza procedere a nessuna valutazione di merito.

2° Fase - Successivamente in una o più sedute non pubbliche si procederà alla valutazione degli elementi tecnici ed all'attribuzione dei relativi punteggi secondo il criterio stabilito dal successivo art. 11.

3° Fase - La Commissione, in seduta pubblica in data e ora da stabilire, di cui sarà data comunicazione con apposito avviso inserito sul sito internet della società e nella sezione dedicata alla presente procedura, si procederà:

1. alla lettura dei punteggi attribuiti dalla Commissione all'offerta tecnica;

2. all'esclusione, ai sensi del successivo art. 11 dei concorrenti che abbiano ottenuto un punteggio attribuito dell'offerta tecnica uguale o inferiore a 50;

3. all'apertura delle BUSTE 3 - Offerta Economica, esclusivamente per le offerte non escluse, ed alla conseguente attribuzione del punteggio, secondo il criterio stabilito dal successivo art. 11;

4. alla formulazione della graduatoria con individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa. In caso di parità sarà considerata più vantaggiosa l'offerta tecnica che avrà ottenuto il punteggio maggiore, in caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.

Chiunque potrà presenziare alle sedute pubbliche ma soltanto i rappresentanti legali delle Ditte partecipanti, o persone munite di procura speciale notarile, avranno diritto di parola e di chiedere l'inserimento di dichiarazioni a verbale.

Si procede all'aggiudicazione anche quando sia pervenuta una sola offerta purché valida. La gara sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un offerta valida.

Le dichiarazioni autocertificate dagli offerenti sono soggette a possibile verifica da parte della

società ai sensi e per gli effetti dell'art.38 del DPR 445/2000.

Precedentemente all'aggiudicazione si procederà alla verifica dei requisiti generali del vincitore.

Articolo 20 - Criteri di aggiudicazione

La gara sarà aggiudicata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa.

La scelta della migliore offerta sarà effettuata applicando i criteri, i pesi e i sottopesi specificati al presente articolo.

Sarà considerato vincitore il soggetto che abbia ottenuto il punteggio più elevato.

In caso di parità sarà considerata più vantaggiosa l'offerta tecnica che avrà ottenuto il punteggio maggiore, in caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.

Saranno oggetto di valutazione secondo i criteri sotto indicati:

OFFERTA TECNICA TOTALE PUNTI 40

Attività	Descrizione	punti delle fasi	punti progetto	punti complessivi
OFFERTA TECNICA		-	-	40
A	Progetto tecnico	-	-	35
A1) Realizzazione dell'immobile commerciale	Il punteggio verrà attribuito tenendo conto dell'investimento proposto	- 25	-	-
A2) Sistemazione e valorizzazione area esterna	Il punteggio verrà attribuito tenendo conto dell'investimento proposto	- 8	-	-
A3) Sostenibilità energetica	Interventi di contenimento fabbisogno Energetico Il punteggio verrà attribuito tenendo conto dell'investimento proposto	- 2	-	-
B	Progetto gestionale		-	5
B4) Attività di gestione	Organizzazione e occupazione.	- 5	-	-

Il punteggio massimo attribuibile agli elementi dell'offerta tecnica di cui ai precedenti punti A 1, A2, A3, verrà attribuito al concorrente che avrà offerto il maggior investimento, ai rimanenti concorrenti il punteggio verrà attribuito mediante interpolazione lineare tramite la seguente formula:

$$P_i = (O_i / O_{\max}) * P_{\max}$$

Dove:

P_i = Punteggio assegnato al concorrente i-esimo

O_i = offerta concorrente i-esimo

$O_{\max}$ = maggiore investimento offerto

$P_{\max}$ = Punteggio massimo

L'investimento proposto deve essere coerente con il PEF pena l'esclusione dalla gara per

incongruenza nell'offerta.

Il punteggio attribuibile agli elementi dell'offerta tecnica di cui al precedente punto B4 verrà assegnato, con l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Punti offerta} = \sum (\text{Pmax} * \text{Mpa})$$

dove:

$\sum$ = sommatoria

Pmax = punteggio massimo attribuibile all'elemento di valutazione considerato;

Mpa = media coefficienti (variabili da 0 a 1) attribuiti dai commissari ai singoli elementi di valutazione, mediante autonomo giudizio discrezionale facendo riferimento alla seguente scala:

Giudizio

Coefficiente attribuibile

Inaccettabile 0

Insufficiente da 0,01 a 0,20

Sufficiente da 0,21 a 0,40

Soddisfacente da 0,41 a 0,60

Buono da 0,61 a 0,80

Ottimo da 0,81 a 1,00

Il punteggio complessivo alla proposta tecnica di ciascun concorrente sarà dato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti ai singoli elementi di valutazione.

Non saranno ammessi alla successiva fase i concorrenti che non raggiungano il punteggio minimo di 40 nella valutazione dell'offerta tecnica.

OFFERTA ECONOMICA TOTALE PUNTI 60

1) maggior percentuale di rialzo sul canone annuo max punti 50.

Il punteggio massimo di 50 punti verrà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone più alto, ai rimanenti concorrenti il punteggio verrà attribuito mediante l'utilizzo della seguente formula:

$$PO_i = \frac{O_i}{O_{\text{max}}} * P_{\text{max}}$$

DOVE :

PO_i = punteggio offerta in esame O_{max} = migliore offerta

O_i = offerta in esame

• = moltiplicazione

punteggio massimo attribuibile 50 punti

2) maggior ribasso in mesi sulla durata della concessione, max punti 10

Riduzione in mesi sulla durata di concessione, rispetto al limite massimo fissato in 420 mesi (35 anni) dalla sottoscrizione dell'atto di concessione. I

Il punteggio massimo di 10 punti verrà attribuito al concorrente che avrà offerto il maggiore ribasso, ai rimanenti concorrenti il punteggio verrà attribuito mediante interpolazione lineare tramite la

seguinte formula

$$P_i = ((DURATABG - O_i) / DURATABG - O_{min}) * P_{max}$$

Dove:

P_i = Punteggio assegnato al concorrente i -esimo

DURATABG = durata base di gara

O_i = offerta concorrente i -esimo

O_{min} = minore durata concessione offerta

P_{max} = Punteggio massimo 10 punti

La riduzione dei tempi proposta deve corrispondere al cronoprogramma presentato ed essere coerente con il PEF pena l'esclusione dalla gara per incongruenza nell'offerta.

Articolo 21 - Termine di validità dell'offerta

Gli offerenti resteranno vincolati alla propria offerta per 180 giorni a partire dal giorno successivo il termine di presentazione delle offerte. Trascorso tale termine, gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Articolo 22 - Cauzione provvisoria

Per la partecipazione alla gara è richiesta una cauzione provvisoria di euro 81.400,00 da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalle norme in materia, che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data ultima di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, c.c.;

la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, su semplice richiesta scritta della società concedente.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario.

Essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto.

Articolo 23 - Altre indicazioni

1) Non saranno ammesse alla gara le offerte:

- pervenute oltre il termine stabilito dal bando di gara;
- il cui plico sia pervenuto lacerato o risultasse privo di firma sui lembi di chiusura, debitamente sigillato oppure non contenesse le prescritte indicazioni e dicitura;
- le cui offerte economica e tecnica siano prive di sottoscrizione da parte del Legale Rappresentante e del tecnico incaricato per gli elaborati progettuali o persona appositamente delegata con atto notarile, non siano contenute nelle apposite buste debitamente chiuse, controfirmate sui lembi di chiusura e contenenti le indicazioni e diciture richieste.

2) Il sopralluogo, per presa visione delle aree oggetto del presente affidamento, è obbligatorio e dovrà essere comprovato allegando apposito modulo sottoscritto dal personale incaricato dalla società. Il sopralluogo dovrà essere effettuato previo appuntamento.

3) Il Presidente della Commissione si riserva la facoltà di non dar luogo alla gara stessa o di

differirne la data, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano addurre alcuna pretesa al riguardo. La seduta di gara può essere sospesa ed aggiornata ad altra ora o altra data. La società Concedente si riserva comunque, per comprovati motivi di interesse pubblico, la facoltà di non procedere all'aggiudicazione a favore di alcun concorrente.

4) La domanda, le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti allegati e l'offerta devono essere espressi in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.

5) L'incompletezza, la mancanza o l'irregolarità degli elementi essenziali saranno causa di esclusione.

6) Non sono ammesse offerte in aumento rispetto alla durata della concessione né in diminuzione rispetto al canone di concessione posto a base di gara.

7) Nel caso di dichiarazioni mendaci, potranno trovare applicazione, ai sensi dell'art.76 del D.P.R. n. 445/00, le sanzioni previste dal Codice penale e dalle leggi speciali in materia.

8) L'offerente resta impegnato per effetto della presentazione stessa dell'offerta, la società Concedente non assumerà verso l'offerente alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti la presente procedura e ad essa necessari e dipendenti, avranno conseguito piena efficacia con l'aggiudicazione definitiva da parte dell'Amministratore Delegato/Amministratore Unico della società Concedente; pertanto l'aggiudicazione provvisoria effettuata in sede di gara non costituisce concessione. L'atto di concessione sarà stipulato solo dopo l'aggiudicazione definitiva operata dall'Amministratore Delegato/Amministratore Unico.

9) che il vigente "Piano di prevenzione della corruzione" - approvato dal Consiglio di Amministrazione della società, che i partecipanti alla procedura devono dichiarare di conoscere ed essere edotti sulle conseguenze delle violazioni alle disposizioni contenute, è consultabile sul portale internet della società appaltante: www.sarzanamercato.it alla sezione Amministrazione trasparente - Piano anticorruzione.

Articolo 24 - Comunicazioni inerenti la gara

Tutte le comunicazioni ai concorrenti, inerenti la presente procedura di gara saranno effettuate con le modalità di seguito indicate:

- A mezzo PEC, all'indirizzo specificatamente indicato dai concorrenti in sede di partecipazione alla gara, quelle relative:

- a) alle eventuali richieste ai concorrenti di chiarimenti sulla documentazione presentata, con o senza previa sospensione della seduta di gara;
- b) alle formali comunicazioni ai candidati esclusi;
- c) alla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio ed al concorrente che segue in graduatoria; Indipendentemente dalla fase di gara, in caso di variazione dell'indirizzo pec le imprese dovranno darne tempestivamente notizia alla società procedente.

- Mediante avvisi inseriti nel portale internet della società www.sarzanamercato.it alla pagina "bandi e gare"

d) alle convocazioni di sedute pubbliche.

e) alle formali comunicazioni nei confronti di tutti i concorrenti partecipanti alla gara;

f) all'intervenuta efficacia della determinazione di aggiudicazione definitiva della concessione.

Resta inteso che tali modalità di comunicazione e di pubblicazione varranno quale notifica agli interessati .

Articolo 25 - Stipula della concessione

Il verbale di gara e il provvedimento di aggiudicazione non sono sostitutivi della concessione, alla cui sottoscrizione potrà addivenirsi solo a seguito della presentazione da parte dell'aggiudicatario della documentazione richiesta dalla società e fermi restando gli accertamenti previsti dalla vigente normativa.

Per quanto previsto dall'art.6 del D.L. 179/2012, convertito in L. 221/2012, e dalla vigente normativa in materia l'atto di concessione è redatto in forma di scrittura privata con modalità elettronica e sottoscrizione con firma elettronica e marca temporale.

L'aggiudicatario è tenuto a versare alla società le spese di registrazione della concessione e tutte le altre attinenti alla stessa. L'aggiudicatario che non provvederà agli adempimenti occorrenti per la formalizzazione della concessione entro il termine indicato in specifica comunicazione, sarà dichiarato decaduto con incameramento della cauzione provvisoria.

Il presente bando è parte integrante della concessione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del c.c. il Concessionario dichiara di aver preso integralmente visione di tutte le disposizioni contenute negli articoli del presente bando e di approvarli incondizionatamente sottoscrivendolo in ogni sua pagina.

Articolo 26 - Obblighi del concessionario

1. Il Concessionario, relativamente all'intervento di costruzione dell'immobile, dovrà presentare alle amministrazioni competenti, entro 2 (due) mesi dalla stipula della concessione tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni, licenze, abilitazioni, nulla osta, permessi o altri atti di consenso comunque previsti dalla normativa.

2. Il Concessionario dovrà realizzare, con tutti gli oneri a suo carico nessuno escluso, gli interventi che si rendessero necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni, concessioni, permessi, nulla osta comunque denominati e tutti gli interventi di messa in sicurezza necessari all'avvio dell'attività in considerazione del fatto che l'area viene concessa a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

3. Il Concessionario si impegna ad eseguire l'opera entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante dell'atto o suo allegato, ed a fornire alla società concedente la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi. La mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti potrà determinare la decadenza dalla concessione.

4. Il Concessionario accetta che la concessione avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura senza nulla pretendere dalla società "Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl"

5. Il Concessionario si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione dell'opera e per l'esercizio dell'attività di gestione commerciale prevista nella proposta presentata in sede di offerta.

6. Il Concessionario si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo.

7. Il Concessionario si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera oggetto della presente concessione e a qualsiasi attività necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi.

8. Il Concessionario si impegna a manlevare la società concedente rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'immobile, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione.

9. Il Concessionario si obbliga a manlevare la società concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione dello stesso e a tal fine si obbliga a stipulare la polizza assicurativa così come prevista all'art. 9 da presentarsi all'atto della stipula della concessione.

10. Il Concessionario si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di gara e con le modalità previste dall'atto di concessione.

11. Il Concessionario, oltre agli obblighi di carattere generale impliciti nel rapporto concessorio, si obbliga:

11.1 - a rispettare in modo assoluto la destinazione delle aree e dell'immobile per l'attività commerciale all'ingrosso con riferimento al settore merceologico alimentare

11.2 - a non apportare alcuna variante all'immobile, se non preventivamente e formalmente autorizzata dalla società; le varianti apportate anche se non offerte in sede di gara al termine della concessione rimangono in proprietà al patrimonio della società concedente;

11.3 - a non svolgere attività diverse da quelle previste nel bando di gara e indicate in sede di offerta.

11.4 – avendo avuto preventiva notizia che sull'immobile grava una servitù a favore della società Concedente relativa ad una antenna di telefonia mobile inamovibile, a mantenerla in situ per tutta la durata della concessione. Conseguentemente nella realizzazione dell'immobile il Concessionario dovrà tenere in considerazione un cavedio delle dimensioni di metri 5,00 x 5,00 di lato per l'altezza del fabbricato, contenente all'interno la trave dell'antenna accessibile dal tetto di copertura con una idonea scala senza nulla eccepire al proposito.

11.5. – nella realizzazione della copertura del solaio a tenere in considerazione la realizzazione di un'area, di circa 60 mq., atta a supportare il carico delle apparecchiature di telefonia attualmente collocate sul terreno.

11.6 – sempre in ragione di tale presenza a consentire l'accesso di personale della società titolare del contratto di utenza della antenna, a fini manutentivi e/o di controllo.

Articolo 27 - Migliorie.

Tutti gli interventi proposti dal Concessionario in sede di gara nonché le eventuali migliorie alla struttura che il Concessionario intenda apportare nel corso del periodo di concessione, dovranno essere previamente autorizzate dalla società concedente. Le eventuali migliorie, al termine della concessione, entreranno a far parte del patrimonio della società concedente senza diritto a compenso alcuno a qualsivoglia titolo da parte del concessionario in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti della società concedente. Non saranno imputati canoni in conto lavori né per quelli proposti in sede di gara né per quelli che eventualmente si rendessero in seguito necessari.

Articolo 28 – Subconcessione.

E' ammessa la subconcessione delle attività economiche instaurate sul bene in concessione. Il subentro di terzi nella concessione alle stesse condizioni e obblighi è ammesso successivamente alla approvazione scritta del Concedente in ipotesi di: fusione, scissione, scorporo, conferimento o trasferimento anche temporaneo di attività, trasformazione anche eterogenea, trasferimento della sede all'estero, modifiche della compagine azionaria, a condizione che sia rilasciata autorizzazione espressa dalla società concedente, che il Concessionario sia un regola con il pagamento dei canoni di concessione e che vengano prodotte nuove cauzioni a nome del soggetto subentrante e purché quest'ultimo sia in possesso di tutti i requisiti di ordine morale e professionale richiesti in sede di gara, nessuno escluso. L'atto con il quale si autorizza la cessione dovrà essere registrato con oneri a carico del soggetto subentrante.

Articolo 29 – Recesso

Il diritto di recesso è riconosciuto al Concessionario solo nei casi di forza maggiore o altra

situazione di impossibilità sopravvenuta non imputabile al concessionario con un preavviso di mesi 6 (sei) senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per il Concedente fermo l'introito delle garanzie prestate.

Sono fatte salve le ipotesi di scioglimento per mutuo consenso tra le parti.

Articolo 30 - Decadenza della Concessione per inadempimento

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 del codice civile (revoca della concessione) l'atto di concessione può essere risolto in qualsiasi momento in caso di mancato adempimento ad una delle obbligazioni in esso contenute.

In particolare:

- a) ritardi oltre 6 mesi nell'esecuzione degli interventi rispetto al cronoprogramma proposto in sede di gara non giustificabili da esigenze sopravvenute e non conoscibili e prevedibili al momento della formulazione dell'offerta;
- b) ingiustificata sospensione/cessazione o modifica dell'attività commerciale all'ingrosso con riferimento al settore merceologico alimentare.
- c) mancato pagamento del canone entro 2 (due) mensilità dal ricevimento della messa in mora tramite PEC da parte del Concedente e mancata ricostituzione della polizza fidejussoria ;
- d) mancato rinnovo delle polizze fideiussorie e assicurative;
- e) perdita del possesso dei requisiti di ordine morale dichiarati in sede di partecipazione alla gara;
- f) subconcessione o cessione della concessione, come intese ai sensi dell'art.28 in mancanza della preventiva autorizzazione da parte della società concedente;
- g) gravi o reiterate violazioni degli altri obblighi previsti dal presente bando;
- h) fallimento o altra procedura concorsuale a carico del Concessionario.

In caso di risoluzione/decadenza, la società concedente avrà diritto di entrare in possesso, all'atto della notifica del provvedimento, degli immobili, impianti ed attrezzature fisse rinunciando il concessionario al beneficio della costituzione in mora e delle ordinarie formalità.

E' fatta salva l'applicazione di sanzioni pecuniarie e di ogni rivalsa di danni, per i quali, oltre che con la cauzione ed eventuali crediti verso il concedente, il concessionario risponde con il proprio patrimonio.

Qualora si verifichi uno dei casi di risoluzione/ decadenza di cui sopra, il Concedente avrà diritto ad incamerare la cauzione definitiva fatta salva la risarcibilità di danni ulteriori.

Il Concessionario dichiarato decaduto non potrà avanzare pretese a titolo risarcitorio e/o indennitario per qualsiasi motivo connesso e/o derivante dall'applicazione di quanto stabilito nel presente bando e dalla aggiudicazione decaduta.

Articolo 31 - Responsabilità - Polizza assicurativa

Il Concessionario sarà, direttamente ed indirettamente, totalmente responsabile di eventuali danni, anche ai sensi dell'art.2051 c.c., che, in relazione alle attività svolte e alla custodia delle aree di cui sopra, venissero arrecati alle persone e/o alle cose tanto del Concedente che di terzi, senza riserve o eccezioni. E' escluso in via assoluta ogni compenso al Concessionario per danni o perdite di materiali, attrezzature ecc., siano essi determinati da causa di forza maggiore o qualunque altra causa, anche se dipendente da terzi.

Il Concessionario dovrà realizzare le opere in condizioni di sicurezza. Gli interventi, i servizi, i mezzi e le attrezzature e il relativo modo di impiego dovranno essere uniformate a tutte le normative di sicurezza vigenti. Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi di cui sopra, ogni più ampia responsabilità ricadrà sul concessionario, il quale dovrà, pertanto, provvedere ai risarcimenti del caso, sollevando il Concedente da ogni più ampia responsabilità.

Il Concessionario dovrà stipulare idonea polizza assicurativa, con durata non inferiore ai cinque anni, da rinnovarsi per tutta la durata contrattuale entro 90 giorni dalla scadenza, per un massimale

di € 3.000.000,00 contro tutti i rischi derivanti dalla concessione a titolo esemplificativo da RCT (persone, animali, cose) incendio, furto, atti vandalici, eventi naturali, crolli ecc. che esoneri la società Concedente da ogni responsabilità derivante dalla concessione, nonché ulteriore polizza assicurativa a favore della società Concedente con massimale di € 3.000.000,00 per danni al bene in concessione derivanti dall'esecuzione dei lavori o qualsiasi altra causa (eventi naturali, incendio, crolli ecc.) anche dipendente da fatti di terzi.

Articolo 32 - Controlli

Personale della società Concedente vigilerà sul regolare adempimento alle obbligazioni assunte dal Concessionario, che accetta di sottostare ad eventuali controlli, effettuando periodiche verifiche per valutare il corretto adempimento degli obblighi imposti dal presente bando. Tali attività di vigilanza potranno essere effettuate dal Concedente in qualunque momento, senza obbligo di preavviso. Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscono violazione di un dovere del Concessionario derivante dalla concessione la società si riserva di dichiarare la decadenza della concessione.

Articolo 33 - Scadenza della concessione e riconsegna delle strutture

In espressa deroga a quanto stabilito dall'art. 3bis comma 5 D.L. 351/2001 s.m. l. caso di decadenza/recesso dalla concessione nulla sarà dovuto al Concessionario a titolo di indennizzo.

Al momento della scadenza dell'affidamento, ivi comprese le ipotesi di decadenza, di revoca o di risoluzione per inadempimento, il Concessionario avrà il dovere di riconsegnare le aree e gli immobili, oggetto di concessione, funzionanti, in buono stato manutentivo e conservativo, completamente libere da persone e cose di proprietà e/o di pertinenza del Concessionario e non di proprietà del Concedente, rispondendo personalmente per eventuali danni alla struttura che comporteranno per il Concessionario l'obbligo del risarcimento.

Al fine di accertare che il Concessionario abbia lasciato le aree, gli immobili ecc. nello stato e nelle condizioni di cui sopra, la società Concedente effettuerà, apposito sopralluogo di cui verrà redatto verbale di constatazione in contraddittorio col Concessionario ed avvalendosi anche di tecnico qualificato.

Articolo 34 - Spese, imposte, tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione della concessione, ivi comprese le relative variazioni nel corso della sua esecuzione, nonché quelle relative al deposito della cauzione, sono a carico del Concessionario.

Nessun compenso è dovuto dal Concedente per la formulazione dell'offerta, i cui contenuti sono soggetti alle normative vigenti in materia di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, con autorizzazione dei partecipanti al necessario trattamento delle informazioni da parte della società Concedente

Articolo 35 - Foro competente

Tutte le controversie che possono sorgere nell'interpretazione, validità, esecuzione, inesecuzione adempimento, inadempimento e risoluzione della presente concessione, non definite dalle parti, sono devolute al Giudice ordinario, Foro competente in via esclusiva quello di La Spezia, escluso ogni eventuale Foro alternativo ai sensi delle vigenti norme.

Articolo 36 - Trattamento dei dati

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dalla società appaltante esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione della concessione.

Con la sottoscrizione e l'invio dell'offerta per la partecipazione alla gara, i concorrenti esprimono il

loro consenso al suddetto trattamento.

Il Trattamento di dati sensibili e di carattere giudiziario è autorizzato ai sensi della Legge quadro 8 novembre 2000, n. 328 e dell'articolo 73, comma 1, lett. a, b, c, d, e, del D.Lgs. n. 30 giugno 2003 n. 196. Si fa rinvio agli art. 7 e ss del D.Lgs n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.

Titolare del trattamento dei dati in questione è la società “Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl”

Articolo 37 - Pubblicazione bando

Il Bando è pubblicato, integralmente:

- all'Albo Pretorio On-line del Comune di Sarzana (SP)
- sul sito Internet della società all'indirizzo www.sarzanamercato.it al percorso: Bandi e Gare.

Articolo 38 - Allegati

Al presente bando è allegato per farne parte integrante:

- A) Progetto preliminare
- B) Capitolato di massima opere murarie e impianti
- C) Schema di atto di concessione di valorizzazione.
- D) Sovrapposizione catastale area in concessione.
- E) Piano Economico Finanziario.
- F) Relazione illustrativa del progetto.
- G) Quadro Economico sommario delle opere
- H) Relazione geologica tecnica
- 1) Istanza di partecipazione
- 2) Dichiarazione sostitutiva
- 3) Dichiarazione effettuato sopralluogo
- 4) Dichiarazione d'impegno
- 5) Dichiarazione Offerta economica

Articolo 39 - Responsabile del procedimento - Informazioni

Responsabile del Procedimento è il Sig. Umberto Venturini, dipendente della società “Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl” - telefono 0187 621827.

E' possibile, da parte dei soggetti che intendono concorrere all'affidamento, ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura, mediante la proposizione di quesiti scritti formulati esclusivamente in lingua italiana, entro e non oltre 15 giorni precedenti alla data di scadenza dell'offerta da inviare al Responsabile del Procedimento Sig. Umberto Venturini, utilizzando la seguente mail: umberto.venturini@sarzanamercato.it

La società pubblicherà, in forma anonima, le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, sul proprio sito www.sarzanamercato.it alla pagina “Bandi e Gare”.

Per ulteriori informazioni e per fissare un appuntamento per effettuare il sopralluogo sono a disposizione il seguente recapito : Umberto Venturini - tel 0187 621827 fax 0187 692718 - mail: umberto.venturini@sarzanamercato.it

Sarzana lì 03 agosto 2017

Centro Agroalimentare Levante Ligure e Lunigiana srl
Il Responsabile Unico del Procedimento
(Umberto Venturini)