



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

Affisso all'Albo Pretorio
al n° 861/2013

Soliera, 05/12/2013

AVVISO PUBBLICO

PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Riguardante l'assegnazione in concessione di valorizzazione nei locali siti nel piano seminterrato dell'immobile di proprietà comunale denominato "Castello Campori" ubicato in piazza F.lli Sassi n° 2, ai sensi dell'art. 3 – bis del D.L. 25 settembre 2001 n° 351, convertito dalla Legge 23 novembre 2001 n° 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n° 112, convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008 n° 133.

L'Amministrazione Comunale di Soliera intende affidare in concessione di valorizzazione per un periodo non superiore ad anni 20 i locali posti al piano seminterrato del Castello Campori, in Piazza F.lli Sassi n° 2. I locali, attualmente in disuso, necessitano di interventi di recupero e di adeguamento edilizio ed impiantistico. L'Amministrazione Comunale con il presente Avviso invita pubblicamente, ai fini dell'indizione di una successiva procedura negoziata, i soggetti interessati a presentare manifestazione di interesse per l'iniziativa sotto descritta. La valorizzazione dei locali avverrà attraverso lo strumento della *concessione di valorizzazione*, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133 e nel rispetto dei principi generali e delle norme del D.Lgs. 163/2006 e del DPR 207/2010 per la realizzazione dei lavori. Tale concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche; il rapporto di concessione sarà disciplinato dalla concessione stessa che verrà predisposta in sede di procedura negoziata ed in relazione ai contenuti del presente Avviso, nonché in conformità alle norme sopra richiamate. Alla stessa non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 12/04/2006 n. 163 e successive modifiche ed integrazioni né le norme sulla locazione di immobili ad uso commerciale. Le finalità che con la concessione si intendono perseguire sono sia quella di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, ma anche quella di acquisire proposte progettuali finalizzate all'utilizzazione del medesimo a fini economici attraverso la realizzazione di attività gestionali che valorizzino un immobile di grande pregio in coerenza con la valorizzazione del centro storico e creando un punto qualificato sotto il profilo culturale di incontro e ritrovo, anche nelle ore serali.

OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Attualmente i locali, situati al piano seminterrato, si presentano in un pessimo stato di conservazione. Gli stessi sono posti in un contesto di particolare pregio della città, il centro storico. Coloro che proporranno le manifestazioni di interesse dovranno valutare, nell'ambito della gestione



dei locali, anche il target dei “beneficiari” rappresentato dai residenti del centro storico, oltre che al bacino di utenza dei non residenti, in relazione alle abitudini rilevate di fruizione del Centro storico, alla sua attrattività, rispetto alle varie tipologie dei potenziali utenti/clienti (turisti, studenti etc...), alla propensione agli spostamenti da e verso il Centro storico nelle diverse ore della giornata, nonché nei diversi periodi dell’anno, in occasione di eventi particolari, come la Fiera di San Giovanni, la Festa di Capodanno, Artivive Festival, la Fiera del Mosto Cotto, le mostre, i concerti etc..

I locali oggetto della presente manifestazione di interesse sono catastalmente individuati come segue al Foglio 34, particella 268, sub 25. L’immobile, appartenente al patrimonio indisponibile del Comune è tutelato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e succ. modif. ed integraz.

Destinazioni e previsioni urbanistiche: la carta dei Vincoli del Piano Strutturale Comunale classifica l’immobile all’interno del centro storico (Art. 4.1.1 del RUE); la tavola 1.3 del Poc denomina l’area come GAC– attrezzature civile. Gli interventi di restauro dovranno sottostare al parere e alle prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, nonché all’eventuale parere della Struttura Sismica della Regione Emilia Romagna. Il Rue norma gli spazi e le attrezzature collettive all’art. 3.1.2.

Per garantire la sicurezza minima dei locali e la funzionalità, anche limitata, degli immobili sono necessari, ed il concessionario si impegna ad eseguire, i lavori seguendo le indicazioni presenti nelle “Linee Guida per la Progettazione” di cui all’**allegato A** (che forma parte integrante del presente Avviso).

2 - MODALITÀ DELLA CONCESSIONE IN GESTIONE: DURATA – CANONE

I locali, come identificati al punto 1 verranno affidati in gestione, mediante futura e separata procedura negoziata, attraverso lo strumento della “concessione di valorizzazione” ai sensi della normativa anzidetta. La durata della “concessione di valorizzazione” sarà commisurata al raggiungimento dell’equilibrio economico-finanziario dell’iniziativa e, comunque, non potrà eccedere i 20 anni. Il canone di locazione sarà dunque gratuito fino al raggiungimento dell’equilibrio economico-finanziario dell’iniziativa, come verrà dimostrato dal P.E.F. presentato dall’aggiudicatario in sede di procedura negoziata; successivamente il canone, pari ad Euro 15.000,00 annui, aggiornato con cadenza annuale secondo l’indice ISTAT, a partire dalla data di inizio della concessione, verrà corrisposto al 100%. L’aggiornamento ISTAT sarà operato dall’Amministrazione Comunale senza necessità di ulteriori comunicazioni al concessionario.

Prima della stipulazione dell’atto di concessione l’aggiudicatario dovrà prestare una cauzione definitiva a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione nonché, successivamente all’accertamento della regolare esecuzione dei lavori, una adeguata polizza di assicurazione a garanzia del versamento del canone di concessione, del rispetto degli obblighi contrattuali e della corretta restituzione dei locali alla scadenza contrattuale nonché dei rischi derivanti dalla propria attività gestionale, del risarcimento di danni eventualmente arrecati nel corso della gestione; nonché contro atti vandalici, eventi atmosferici, incendio e responsabilità civile verso terzi.



3 - CONDIZIONI PER LA GESTIONE DEI LOCALI

La gestione dei locali implicherà l'impegno del gestore ad eseguire i lavori di recupero e di adeguamento impiantistico e strutturale di cui all'**allegato A** specificando che gli stessi sono mirati al restauro dell'immobile.

La gestione dei locali implicherà l'impegno del gestore a:

- esercitare la facoltà d'uso e di godimento degli immobili per la durata della concessione in conformità alle rispettive destinazioni d'uso e nel rispetto della natura e qualità dei medesimi, nonché ad assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica dei beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 57-bis e 106, comma 2-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. (Codice dei Beni Culturali);
- rispettare le prescrizioni e condizioni riportate nello schema di concessione che sarà uno degli allegati della lettera invito;
- i gestori dovranno occuparsi della progettazione (redatta per la parte architettonica, ai sensi dell'art. 52 del R.D. n. 2537 del 1925, trattandosi di immobile vincolato ed a rilevante carattere artistico, da un architetto iscritto all'ordine professionale da non meno di 5 anni), Direzione lavori, contabilità, sicurezza, collaudo, ecc. a livello preliminare-definitivo-esecutivo delle opere seguendo i dettami del Codice dei Contratti Pubblici al fine di ottenerne il parere favorevole, in linea tecnica della Giunta Comunale;
- realizzare i lavori nel rispetto dei principi generali e delle norme del D.Lgs. 163/2006 e del DPR 207/2010 per la realizzazione dei lavori;
- assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto preliminare/definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di recupero/restauro/ristrutturazione finalizzati all'esercizio delle attività di gestione previste nel relativo piano presentato in sede di manifestazione di interesse, restando in ogni caso inibita al futuro concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni; il progetto e tutti i relativi elaborati prodotti dovranno essere consegnati in 4 (quattro) esemplari cartacei firmati in originale di cui 1 (uno) per la Soprintendenza, 1 (uno) per l'Ufficio Sismica, 1 (uno) per il contratto, 1 (uno) per l'Amministrazione e 1 (uno) in formato digitale con estensione .dwg Autocad 2000-2005 per i file vettoriali e .doc/.txt e .pdf per i file non vettoriali, compresi i file prodotti da eventuali varianti in corso d'opera (ai sensi dell'art. 132 del D.Lgs. n° 163/2006) e resteranno di proprietà del Comune di Soliera;



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

- realizzare gli interventi, in conformità al progetto tecnico presentato, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al Progetto gestionale definitivo che verrà presentato in sede di procedura negoziata;
- provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali pre e post realizzazione degli interventi, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dei locali, aree, opere e manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio;
- gli interventi dovranno essere ultimati entro e non oltre 12 mesi dal rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni (ad esempio Sovrintendenza, Comune, ASL) e comunque solo dopo aver ricevuto formale comunicazione da parte dell'ente in merito alla conclusione dei lavori di consolidamento del castello previsti entro la fine del 2014 e di cui è attualmente in corso la progettazione; qualora entro 12 mesi dal rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni non vengano ultimati i lavori da parte del concessionario, il diritto alla concessione decadrà e sarà facoltà del Comune scorrere la graduatoria oppure esperire una nuova procedura concorsuale per la concessione;
- tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro e ristrutturazione dell'immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli eventuali oneri di adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del Concessionario;
- al termine dei lavori, l'Amministrazione Comunale verificherà la conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti. Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il Concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine;
- il Concessionario non avrà nulla a pretendere dal Comune di Soliera nel caso in cui l'immobile concessionato non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto;
- la destinazione d'uso dei locali dovrà essere a bar, enoteca, o attività similari e compatibili e autorizzate dall'Amministrazione;
- alla conclusione della concessione il gestore non avrà diritto ad alcun rimborso o compenso, neanche a quello per l'avviamento commerciale;



- dopo la scadenza della concessione il Comune ha facoltà di esperire una nuova procedura concorsuale per l'affidamento in concessione della gestione dei locali;

4 - PROCEDURA DI SELEZIONE DEL CONCESSIONARIO:

La procedura è articolata in due fasi:

- la prima ad evidenza pubblica di acquisizione delle manifestazioni di interesse finalizzata a valutare il possesso dei requisiti di ammissione in capo ai soggetti interessati (FASE DI PREQUALIFICA);
- la seconda, negoziata, in cui l'Amministrazione inviterà a partecipare i soggetti che riterrà maggiormente qualificati, riguarderà la valutazione dei progetti gestionali e delle offerte tecniche ed economiche.

5 - SOGGETTI AMMESSI ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Sono ammessi a manifestare il proprio interesse tutte le imprese singole, i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese (RTI) – costituiti o costituendi, altri soggetti privati in possesso dei requisiti economico finanziari previsti dal presente Avviso. I soggetti interessati dovranno presentare la manifestazione di interesse, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal Legale Rappresentante, con la quale, sotto la propria responsabilità, dichiarino ex art. n. 46 del DPR n. 445 del 28/12/2000, il possesso dei seguenti requisiti e rilascino le seguenti attestazioni:

nel rispetto dei principi generali desunti dal D.Lgs. 163/2006 e ss mm ed ii

1. di essere in regola sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale; a tal fine indicare che l'impresa rappresentata applica ai propri lavoratori dipendenti i seguenti Contratti Collettivi: <indicare categoria di riferimento e data del contratto in vigore> e che è iscritta all'INPS: <indicare sede e matricola>, all'INAIL: <indicare sede, numero di posizione assicurativa e codice ditta> e se, con eventuale iscrizione alla CASSA EDILE <indicare sede e matricola>;
2. di non trovarsi in condizioni di liquidazione, fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualunque altra situazione equivalente;
3. di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi del D.Lgs n. 159/2011 (lotta contro la delinquenza mafiosa);
4. che nei confronti del titolare e del/i direttore/i tecnico/i se si tratta di impresa individuale, di tutti i soci e del/i direttore/i tecnico/i se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari e del/i direttore/i tecnico/i se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di potere di rappresentanza e del/i direttore/i tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio, non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile,



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

- oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; (è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato per uno o più reati di partecipazione a una organizzazione criminale, corruzione frode, riciclaggio quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, Direttiva CE 2004/18);
5. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della legge 12/03/1999 n. 68;
 6. di non avere subito rescissioni/revoche contrattuali da parte dell'Amministrazione Comunale;
 7. di possedere l'attestazione SOA per la categoria di opere generali **OG2** relativa a "Manutenzione restauro dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi delle disposizioni in materia dei beni culturali";
 8. di aver maturato un'esperienza almeno triennale nel settore specifico dell'attività prescelta per l'uso dei locali oggetto del presente Avviso; qualora vi fosse un raggruppamento di imprese/privati, ecc. tale requisito dovrà essere dimostrato da almeno uno dei partecipanti al raggruppamento;
 9. per i soli RTI costituiti o costituendi idonea dichiarazione sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti raggruppati dalla quale risulti la ripartizione percentuale della partecipazione all'interno del raggruppamento;
 10. di essere consapevole e di accettare che i locali verranno affidati in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
 11. di avere preso visione della documentazione tecnica;
 12. di accettare lo stato di fatto e di manutenzione in cui i beni attualmente si trovano nonché di ritenerli idonei per l'attività che intende svolgervi, previo loro restauro;
 13. di essere consapevole e di accettare tutte le clausole del presente Avviso, con particolare riguardo agli oneri a carico del concessionario previsti dal punto 3, nonché di aver preso visione dell'**allegato A** al presente avviso, "Linee Guida per la Progettazione" e di accettarne il contenuto;
 14. di essere consapevole e di accettare di eseguire le attività di recupero/restauro/ristrutturazione dei locali, al fine di adibire i medesimi all'attività di bar/enoteca o similare così come sarà presentata nel Progetto gestionale, e che sarà a carico e ad esclusiva responsabilità del concessionario;



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

15. di impegnarsi a realizzare i lavori nel rispetto dei principi generali e delle norme del D.Lgs. 163/2006 e del DPR 207/2010;
16. di essere consapevole e di accettare che l'immobile è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i.;
17. di impegnarsi ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico di un Architetto professionista iscritto all'Albo da non meno di 5 anni, ovvero di un gruppo di progettazione con capogruppo Architetto professionista con le medesime caratteristiche, dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro effettivamente realizzati su immobili di pregio comparabili, per rilievo storico architettonico e/o destinazione d'uso, ai locali del presente Avviso. Il progettista dovrà dimostrare di disporre di idonea copertura assicurativa (ai sensi art. 269 del DPR n. 207/2010);
18. di autorizzare il trattamento dei dati personali per le finalità di gestione del presente Avviso ex art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003;

Alla manifestazione di interesse dovranno inoltre essere allegati:

- a) copia del documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i;
- b) copia dello Statuto sociale e dell'Atto costitutivo;
- c) i soli RTI costituiti dovranno allegare la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, mentre i RTI costituendi dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza; (per quest'ultima ipotesi si veda il modello predisposto dall'Amministrazione);
- d) elenco delle principali attività svolte nell'ultimo triennio. L'esperienza è descritta con un elenco delle principali attività di gestione svolte dal concorrente. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica (max 1 cartella A4 per ciascuna esperienza) che fornisca le seguenti informazioni: sintetica descrizione dell'attività – localizzazione – valore del fatturato medio annuo – dimensioni dell'immobile gestito; nel caso di raggruppamento, ogni partecipante allo stesso dovrà presentare una propria scheda descrittiva.
- e) attestato di sopralluogo.

I Raggruppamenti Temporanei e consorzi ordinari di concorrenti: sono ammessi anche se non ancora costituiti. In tal caso lo studio di fattibilità di cui al successivo **art. 5 busta B**), dovrà essere sottoscritto da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o consorzio. In caso di raggruppamento o consorzio di cui alla lett. d) ed e) dell'art. 34 del D.Lgs n. 163/2006, le dichiarazioni di cui agli artt. 5 e 7 sono richieste anche per le imprese mandanti o firmatarie dell'offerta.



Le dichiarazioni di cui ai precedenti punti 3 e 4 devono essere prodotte anche da ciascuno dei soggetti ivi indicati e specificamente: per le imprese individuali: **dal titolare e dai direttori tecnici** dell'impresa qualora questi ultimi siano persone diverse dal titolare; per le società commerciali, le cooperative e loro consorzi: dai **direttori tecnici e da tutti i soci**, se si tratta di s.n.c.; dai **direttori tecnici e da tutti i soci accomandatari**, se si tratta di s.a.s.; dai **direttori tecnici e dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, o il socio unico, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci** per ogni altro tipo di società o consorzio (si veda il modello predisposto dall'Amministrazione Allegato C);

5 - CONTENUTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La proposta dovrà essere volta alla creazione di un punto qualificato di incontro e ristoro, sosta ed animazione, che ne faccia il cuore della Piazza F.lli Sassi. Essa, indicativamente, può comprendere attività di bar (caffetteria, pasticceria..) nelle prime ore di apertura, nell'intero arco della giornata quella di somministrazione di più o meno rapidi pasti all'ora di pranzo, di vineria, di spaccio con degustazione e vendita di prodotti enogastronomici fino ad attività prettamente serali e notturne, che potranno andare dalla ristorazione tradizionale al ritrovo tipo osteria o pub.

Intrattenimenti di diverso tipo, quali incontri artistico-letterari o la presenza di internet-point, potrebbero integrare con attività sociali e culturali le attività a carattere economico. La proposta, allegata alla manifestazione di interesse, dovrà prevedere la vendita integrata di prodotti tipici enogastronomici del territorio modenese della nostra o di altre Regioni e la commercializzazione di prodotti del nostro artigianato artistico.

I soggetti interessati dovranno presentare la manifestazione di interesse, di cui in appresso, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal legale rappresentante/mandatario, allegando:

STUDIO DI FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO, redatto ai sensi dell'art. 14 del DPR 207/2010 e costituito dagli elaborati di seguito indicati. Lo studio di fattibilità e tutti i relativi elaborati prodotti, dovrà essere presentato in 1 (uno) esemplare cartaceo firmato in originale e 1 (uno) in formato digitale con estensione .dwg Autocad 2000-2005 per i file vettoriali e .doc/.txt e .pdf per i file non vettoriali e resterà di proprietà del Comune di Soliera:

1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA CONTENENTE:

1. l'inquadramento territoriale e socio-economico dell'area oggetto dell'intervento:

1.1. corografia, stralcio del piano regolatore generale comunale, verifica della compatibilità con gli strumenti urbanistici;

1.2. analisi dell'impatto socio-economico con riferimento al contesto produttivo e commerciale esistenti;

2. l'analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento:

2.1. al bacino d'utenza;



- 2.2. alla stima dei bisogni dell'utenza mediante utilizzo di parametri fisici riferiti alla specifica tipologia dell'intervento, quali i flussi di traffico e il numero di accessi;
- 2.3. all'individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale e di quella prevista nei medesimi settori dell'intervento;
3. l'analisi delle alternative progettuali:
 - 3.1. individuazione delle alternative progettuali dal punto di vista delle scelte tecnologiche, organizzative e finanziarie;
 - 3.2. matrice delle alternative progettuali;
4. lo studio dell'impatto ambientale riferito alla soluzione progettuale individuata e alle possibili soluzioni alternative:
 - 4.1. analisi sommaria degli aspetti geologici, geotecnici, idraulici, idrogeologici, desunti dalle cartografie disponibili o da interventi già realizzati ricadenti nella zona;
 - 4.2. verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento;

2 - RELAZIONE TECNICA CONTENENTE:

1. le caratteristiche funzionali e tecniche dei lavori da realizzare;
2. descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento, dei requisiti dell'opera da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce nonché delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale i valori culturali e paesaggistici;
3. analisi sommaria delle tecniche costruttive e indicazione delle norme tecniche da applicare;
4. cronoprogramma;
5. stima sommaria dell'intervento secondo le modalità di cui all'[articolo 22, comma 1](#) del DPR 207/2010 con l'individuazione delle categorie di cui all'[allegato A](#) del medesimo Decreto e dei relativi importi, determinati mediante l'applicazione delle quote di incidenza delle corrispondenti lavorazioni rispetto al costo complessivo;

6. attestato di sopralluogo.

3- ELABORATI GRAFICI:

- Tavola dello stato di progetto, sulla base del rilievo è messo a disposizione dall'Amministrazione con particolare attenzione alla scelta dei materiali secondo le indicazioni delle linee guida;
- Tavola con alcune sezioni indicative di progetto del piano seminterrato.

4 - ELABORATO TECNICO-ECONOMICO CONTENENTE:

1. analisi della fattibilità finanziaria (costi e ricavi) con riferimento alla fase di costruzione e, nel caso di concessione, alla fase di gestione;
2. analisi della fattibilità economica e sociale (analisi costi-benefici);



3.bozza di piano economico-finanziario evidenziando il periodo di perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario;

5 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA PRELIMINARE DEL PROGETTO GESTIONALE DEI LOCALI in cui viene evidenziata la destinazione d'uso del locale, la modalità di gestione degli spazi in relazione alle manifestazioni che si svolgono durante l'anno nel centro storico, eventuali proposte culturali, così come indicativamente descritte nell'introduzione all'art. 5. Elenco delle principali attività svolte nell'ultimo triennio. L'esperienza è descritta con un elenco delle principali attività di gestione svolte dal concorrente. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica (max 1 cartella A4 per ciascuna esperienza) che fornisca le seguenti informazioni: sintetica descrizione dell'attività – localizzazione – valore del fatturato medio annuo – dimensioni dell'immobile gestito;

6 - INFORMAZIONI DI CARATTERE GIURIDICO, ECONOMICO E TECNICO

Sopralluogo: È obbligatorio eseguire un sopralluogo dei locali oggetto di manifestazione di interesse. Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal Legale Rappresentante ovvero da incaricati muniti di apposita delega, del soggetto interessato a partecipare. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi.

7 - TERMINE ULTIMO E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico devono far pervenire entro e non oltre il giorno

Lunedì 3/02/2014 ore 10:00

a mezzo raccomandata a.r., consegna diretta a mano, a mezzo Corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e fax, con la dicitura: **“Manifestazione di interesse per la concessione di valorizzazione dei locali siti nell'immobile di proprietà comunale denominato “Castello Campori” ubicato in Piazza F.lli Sassi n° 2”** al seguente indirizzo:

Comune di Soliera (MO) Protocollo Comunale, Via Garibaldi 48, 41019 Soliera (MO) - nei giorni: lunedì - mercoledì – giovedì- venerdì - sabato: dalle 8.15 alle 12.45 martedì: dalle ore 8.15 alle 12.45 ed al pomeriggio dalle 14.30 alle 17.30.

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo Comunale del Comune di Soliera. Non saranno prese in considerazione manifestazioni pervenute oltre il termine indicato, né manifestazioni sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico principale deve contenere al suo interno 2 (due) buste a loro volta chiuse, come sopra, recanti l'indicazione del mittente, l'oggetto dell'avviso pubblico e rispettivamente la dicitura:



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

BUSTA A: DOCUMENTAZIONE dove devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ex artt. 46, 47 e 48 DPR 445/2000, redatta preferibilmente sul modello predisposto dall'Amministrazione (**Allegato B - istanza di partecipazione e connessa dichiarazione + Allegato C) - "DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 38, COMMA 1, LETTERE B), C), M-ter) del D.LGS. n° 163/2006 E S.M.I."**) in lingua italiana, datata e, a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, con la quale si dichiara:
 - a) le proprie generalità (nome, cognome o ragione sociale, c.f./p.iva, iscrizione alla camera di commercio, residenza o sede sociale, tel, fax, e.mail, qualifica dell'offerente);
 - b) le dichiarazioni accertanti il possesso dei requisiti richiesti al paragrafo "soggetti ammessi alla manifestazione di interesse" punto 5, unitamente agli allegati ivi previsti .

BUSTA B: STUDIO DI FATTIBILITA' con i contenuti di cui al precedente punto 5.

8 - AMMISSIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Un'apposita Commissione, nominata successivamente alla scadenza del termine per la ricezione delle manifestazioni di interesse, procederà nella seduta pubblica all'apertura delle manifestazioni pervenute. Si verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente Avviso e si procederà all'esclusione di quelle non conformi. Successivamente si procederà all'apertura delle buste regolari, procedendo all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito, ovvero dalla stessa si evinca la carenza dei requisiti richiesti per l'ammissione. Il Comune, in ogni caso, pone espressa riserva di interrompere o sospendere in qualunque momento, a suo insindacabile giudizio, la procedura di prequalifica.

La Commissione si riunirà in seduta pubblica il giorno

Giovedì 6/02/2014 alle ore 10:00

Nell'Ufficio del Responsabile del Procedimento, Piano 1 di Piazza Repubblica 1, per la verifica della documentazione amministrativa e l'ammissione all'apertura dello studio di fattibilità; successivamente la Commissione si riunirà in seduta riservata per la valutazione della completezza dello studio di fattibilità e l'ammissione alla successiva fase di procedura negoziata. Qualora lo studio di fattibilità risultasse non conforme rispetto alla documentazione richiesta dal presente bando o non conforme a quanto richiesto dall'Amministrazione, si procederà all'esclusione dalle procedure di gara.

Esaurita la fase di prequalifica i concorrenti ammessi verranno invitati successivamente a presentare l'offerta tecnica ed economica (Proposta Tecnico-economica) che sarà valutata dalla stessa Commissione.



Qualora pervenisse una sola manifestazione di interesse che dimostri di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dal presente bando e che fosse ritenuta congrua nei contenuti rispetto agli obiettivi dell'Amministrazione, il Comune si riserva la facoltà di procedere a trattativa diretta con la ditta per cui i contenuti dello studio di fattibilità diventeranno immediatamente vincolati per l'aggiudicatario. Qualora pervenisse una sola manifestazione di interesse che dimostri di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dal presente bando, ma questa non fosse ritenuta congrua nei contenuti rispetto alle richieste dell'Amministrazione, il Comune avrà facoltà di non dar corso ad alcuna procedura di gara e di invitare eventualmente altre ditte alla procedura comparativa.

9 - EFFETTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Il presente Avviso costituisce esclusivamente un invito alla manifestazione di interesse da parte degli operatori interessati, finalizzato alla ricognizione e verifica dell'esistenza di proposte gestionali per la gestione di parte del Castello Campori. Sotto nessun titolo e/o profilo il presente Avviso può essere interpretato come offerta al pubblico ex art. 1336 Cod. Civ., né come invito ad offrire, oppure come Bando ai sensi degli artt. n. 63 e 64 del D.Lgs. n. 163/2006, né come invito o avviso ai sensi degli artt. n. 67 e n. 153 del D.Lgs. n. 163/2006. Resta parimenti inteso che lo stesso non può essere interpretato come impegnativa per l'Amministrazione comunale per cui nessun titolo, pretesa, preferenza o priorità può essere vantata per il semplice fatto della manifestazione di interesse presentata in base al presente Avviso.

La concessione di valorizzazione degli immobili in oggetto è espressamente subordinata a successiva, separata e distinta procedura negoziata finalizzata all'affidamento in concessione del complesso di cui trattasi.

10 - FASE DI PRESENTAZIONE E VALUTAZIONE OFFERTE

Esaurita la fase di prequalifica, i concorrenti ammessi verranno invitati, con comunicazione nella quale saranno indicate le modalità e i tempi di svolgimento della gara nonché i puntuali contenuti delle offerte, a presentare le offerte tecniche ed economiche, che saranno valutate, ai fini dell'aggiudicazione, dalla stessa Commissione di cui innanzi, così come sarà stabilito nella lettera di invito. Il Criterio di aggiudicazione sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'Offerta tecnica indicativamente riguarderà la presentazione del progetto preliminare di restauro del piano interrato, di una Relazione sintetica che descriva la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione con riferimento sia agli interventi da realizzare sia all'attività di gestione da svolgere, indicando tra l'altro le attività di supporto finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione di valorizzazione, complessivamente considerata; una relazione che descriva gli effetti e le ricadute dell'investimento in campo sociale/culturale; il Piano di gestione delle attività economiche che l'offerente intenderà porre in essere coerentemente con gli usi consentiti e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela dell'immobile.

L'offerta economica a titolo indicativo dovrà contenere il piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di restauro, recupero e valorizzazione 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. L'aggiudicatario della concessione, prima della stipula dell'atto di concessione, è tenuto a prestare una cauzione definitiva in misura pari al 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per la realizzazione degli interventi, e del canone annuo offerto moltiplicato per la durata della concessione offerta. La cauzione definitiva, calcolata come innanzi, è resa a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione. Limitatamente alla fase di realizzazione dei lavori, la cui durata risulterà fissata dal business plan, dovrà essere garantita l'esecuzione degli stessi in analogia con gli appalti delle opere pubbliche. La polizza garantirà, la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con un minimo di € 1.000.000,00. La polizza garantirà, altresì, il danneggiamento o la distruzione, parziale o totale, dell'IMMOBILE per un valore di € 1.000.000,00. Tale polizza dovrà prevedere che la sua restituzione sia condizionata all'attivazione, dopo l'accertamento della regolare esecuzione dei lavori, di una diversa polizza, quella della fase di esercizio. Tale polizza di esercizio dovrà garantire almeno per 10 anni la corretta esecuzione degli interventi rispetto al rischio dei vizi occulti di cui all'art. 1669 del Codice Civile, con limite di indennizzo non inferiore al 15% del valore dei lavori realizzati. La polizza dovrà, altresì, garantire, anche oltre la durata decennale e cioè per tutta la durata della concessione, la responsabilità civile per danni causati a terzi, ai sensi dell'art. 126 DPR n. 207/2010, con massimale non inferiore a € 4.000.000,00.

La lettera invito conterrà i singoli criteri e l'attribuzione dei relativi pesi che la Commissione utilizzerà per l'assegnazione dei punteggi in sede di valutazione delle proposte tecnico-economiche.

Elementi di valutazione: In sede di valutazione, la Commissione giudicatrice potrà assegnare alle PROPOSTE - OFFERTE il punteggio sulla base degli elementi di valutazione che vengono, a titolo Indicativo e non esaustivo, sottoriportati:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Elementi qualitativi

- Coerenza e complementarietà del progetto rispetto alle esigenze del centro storico;
- Soluzioni progettuali proposte;
- Soluzioni gestionali proposte;

Elementi quantitativi

- Tempi di raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'impresa e di pagamento del canone di locazione;
- Tempi di realizzazione dell'intervento.

I singoli criteri e l'attribuzione dei relativi pesi di cui alla soprastante tabella potranno essere ulteriormente dettagliati e integrati nella LETTERA DI INVITO.

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato, sulla base della graduatoria formulata secondo i criteri che verranno individuati. L'aggiudicazione definitiva è subordinata all'autorizzazione alla concessione da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 a succ. modif. ed integraz..



COMUNE DI SOLIERA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Servizio Lavori Pubblici

11 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali raccolti saranno trattati, con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art.7 del citato D.Lgs.

12 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento in oggetto è l'arch. E. Tommasini, Responsabile del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio. Per ulteriori informazioni o richieste di chiarimenti in ordine al presente avviso è possibile contattare i referenti di seguito indicati:

per informazioni di carattere tecnico e per il sopralluogo contattare il tecnico S. Taddei al numero 059/568523 – mail s.taddei@comune.soliera.mo.it

Per informazioni di carattere amministrativo contattare la Dott.ssa B. Re, Tel 059/568519 – mail b.re@comune.soliera.mo.it.

14 - PUBBLICITÀ DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso verrà pubblicato integralmente unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione all'Albo Pretorio on line del Comune di Soliera e sul sito dell'Ente. www.comune.soliera.mo.it. L'amministrazione si riserva altresì di procedere anche con altre forme di pubblicità ritenute più idonee. Tutte le spese inerenti la presentazione di manifestazioni di interesse restano a carico del soggetto proponente.

Il Responsabile del Settore
Gestione e Sviluppo del Patrimonio
Arch. E. Tommasini