



**GESTIONE ASSOCIATA DEMANIO
BASSO LAGO MAGGIORE**

SPORTELLO DI ARONA

**COMUNE DI ARONA - AREA LIDO – AFFIDAMENTO CONCESSIONE EDIFICIO
DESTINATO A RISTORANTE-PIZZERIA CON RELATIVE PERTINENZE**

DISCIPLINARE DI GARA

INDICE

1. OGGETTO E DISCIPLINA DELLA GARA.....	3
1.1 - Descrizione/Oggetto	3
1.2 - Disciplina	3
1.3 – Comunicazioni ed Informazioni	3
1.3.1. – Comunicazioni.	3
1.3.2. – Informazioni.....	4
1.3.3. – Obbligo di sopralluogo.....	4
2. OGGETTO	4
2.1 - Descrizione	4
2.2 – Modalità di determinazione Canone di Concessione	4
3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	5
3.1 - Recapito	5
3.2 - Termine di consegna	5
3.3 - Formalità	5
3.4 - Lingua	5
3.5 - Contenuto	6
3.6 - Modalità di consegna	10
3.7 - Avvertenza	10
4. PARTECIPAZIONE DI RAGGRUPPAMENTI TEMPORANEI DI CONCORRENTI (R.T.)	10
5. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO E DI AGGIUDICAZIONE DELLA GARA	11
5.1. Apertura dei plichi dei concorrenti	11
5.2. Aggiudicazione	11
5.3. Procedura di esame delle offerte	12
5.4. Verifiche preliminari all'aggiudicazione definitiva	13
6. ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO PER LA AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA	13
7. CAUZIONE DEFINITIVA	14
8. RESPONSABILI.....	14
9. TUTELA DELLA PRIVACY	14
ALLEGATI:	14

DISCIPLINARE DI GARA

1. OGGETTO E DISCIPLINA DELLA GARA

1.1 - Descrizione/Oggetto

L'oggetto della gara è dettagliatamente descritto nel Disciplinare per l'affidamento della concessione (allegato sub 1) corredato di relativa tavola Tav1 – Planimetria (allegato sub 2).

1.2 - Disciplina

La gara ed i rapporti contrattuali derivanti dall'aggiudicazione della stessa sono regolati in ordine di importanza:

- a) dal Codice della Navigazione, dalla Legge Regionale 17 gennaio 2008 n.2 e successivi Regolamenti attuativi;
- b) dalle norme in materia di Contabilità di Stato contenute nel R.D. n. 2440/23 e nel R.D. n. 827/24, in quanto applicabili alla presente gara;
- c) dalle norme contenute nel bando di gara e nel presente disciplinare;
- d) dalle condizioni generali e particolari del servizio riportate nel Disciplinare per l'affidamento della concessione allegato sub 1) al presente disciplinare, nonché in tutta la documentazione di gara;
- e) per quanto non espressamente disciplinato dalle fonti sopra indicate, dalle norme del codice civile.

1.3 – Comunicazioni ed Informazioni

1.3.1. – Comunicazioni.

La Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore – Sportello di Arona, potrà comunicare con i soggetti interessati alla presente procedura, alternativamente, per via elettronica, mediante fax, mediante posta e mediante telefono.

I soggetti interessati sono pertanto tenuti ad indicare, nell'istanza di partecipazione alla presente gara, di cui al successivo punto A.1), i recapiti presso i quali gli stessi devono essere sempre raggiungibili e, in particolare:

- l'eventuale indirizzo di posta elettronica;
- il recapito di fax;
- l'indirizzo;
- il recapito telefonico di rete fissa e l'eventuale recapito telefonico di rete mobile.

L'indicazione dei suddetti recapiti è a totale ed esclusivo rischio dell'operatore economico concorrente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Stazione Appaltante nel caso in cui le comunicazioni tra la Gestione Associata – Sportello di Arona e l'operatore economico, pur tempestivamente inviate, non giungano, per qualsiasi motivo, all'operatore economico in tempo utile ai fini della partecipazione alla presente procedura.

Pertanto, onde assicurare le condizioni necessarie per una comunicazione efficiente, i soggetti interessati, per tutto il periodo di svolgimento della presente procedura, devono informare tempestivamente la Gestione Associata – Sportello di Arona, di ogni cambiamento concernente i suddetti recapiti o di eventuali anomalie di funzionamento dei mezzi di comunicazione sopra indicati.

Per via elettronica, attraverso i siti www.demaniobassolagomaggiore.it e www.comune.arona.no.it, la Gestione Associata:

- rende disponibili il bando di gara, il presente Disciplinare di gara, il Disciplinare per l'Affidamento della Concessione (all. 1), la Tavola 1 - "Planimetria indicante la delimitazione dell'area da affidare in concessione con localizzazione degli impianti" (all. 2), il modello dell'istanza di partecipazione (all. 3), il Modello di determinazione del canone (all. 4), il modello di offerta economica (all. 5), il modello di relazione tecnica (all. 6), Tavola 2 – Pianta, Prospetti, Sezioni (Stato di Fatto) scala 1:100, (all. 7), Tavola 3 – Ipotesi Intervento – Comparative e finali (all. 8);
- pubblica, in via esclusiva, le eventuali rettifiche ed informazioni complementari rispetto ai documenti di cui al punto precedente;
- pubblica, in via esclusiva, le date delle eventuali sedute pubbliche successive a quella indicata nel bando di gara;
- pubblica, in via esclusiva, l'eventuale rettifica della data della prima seduta pubblica di gara (indicata nel bando di gara);
- pubblica, oltre che negli altri modi previsti dalla legge, l'avviso relativo agli appalti aggiudicati con

riferimento alla presente procedura;

- pubblica, altresì, le risposte ed eventuali richieste di chiarimento di carattere generale, poste dai soggetti interessati all'affidamento della concessione in oggetto.

La Gestione Associata non potrà essere considerata responsabile della mancata conoscenza, da parte dei concorrenti, di quanto pubblicato sul predetto sito e, in particolare, di:

- clausole e condizioni contenute nel disciplinare di gara e negli altri documenti complementari;
- rettifiche, precisazioni ed informazioni complementari;
- date di sedute pubbliche;

che siano pubblicate sul predetto sito della Gestione Associata e del Comune di Arona.

1.3.2. – Informazioni.

Per informazioni di carattere tecnico e amministrativo rivolgersi a: Gestione Associata Demanio B. L. M.-Sportello di Arona (presso Comune di Arona – Settore 2°) - Via San Carlo 2 – 28041 Arona (NO) – Geom. Massimo Turano – Arch. Tatiana Cosul, tel n. 0322-231264 - 0322-231281 - telefax 0322-243101, e-mail: m.turano@comune.arona.no.it; t.cosul@comune.arona.no.it

Le informazioni complementari sul Disciplinare di gara e sugli altri documenti complementari, ivi compresi i chiarimenti di natura tecnica, sempre che siano chieste in tempo utile, sono comunicate dalla Gestione Associata, anche a mezzo fax, entro 6 giorni naturali e consecutivi precedenti il termine di cui al punto 3.2) del presente disciplinare di gara.

La Gestione Associata non potrà essere considerata responsabile della mancata conoscenza, da parte dei concorrenti, di informazioni complementari sul Disciplinare di gara e sugli altri documenti di gara, ivi compresi i chiarimenti di natura tecnica, qualora essa sia imputabile alla mancata richiesta in tempo utile delle stesse.

1.3.3. – Obbligo di sopralluogo

Al fine di una corretta e ponderata valutazione dell'offerta da parte di ciascun concorrente, dovrà essere effettuato specifico sopralluogo presso l'immobile da affidare in gestione.

Il sopralluogo ha carattere obbligatorio, a pena di esclusione dalla gara.

L'avvenuto sopralluogo, che dovrà essere effettuato alla presenza di personale dell'Ufficio della Gestione Associata, sarà comprovato da attestato da inserire, a pena di esclusione, tra la documentazione amministrativa da produrre per la gara. (Busta "A Documentazione").

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante o dal Direttore Tecnico (muniti di copia del certificato C.C.I.A.A. o altro documento da cui sia desumibile le cariche ricoperte) o da persona appositamente incaricata dal legale rappresentante dell'impresa mediante delega da quest'ultimo sottoscritta e autenticata ai sensi dell'art. 38 comma 3 del D.P.R. n. 445/2000.

Chi effettua il sopralluogo non può rappresentare più di un concorrente partecipante alla gara.

Nel caso di Associazioni Temporanee di concorrenti o consorzi non ancora formalmente costituiti, la presa visione potrà essere effettuata da uno qualsiasi dei soggetti concorrenti che intendono associarsi o consorziarsi.

Per concordare l'esecuzione del sopralluogo, da effettuare previo appuntamento da richiedere almeno 7 (sette) giorni prima del termine ultimo per la presentazione dell'offerta, dovranno essere contattati i seguenti numeri telefonici dalle ore 9.30 alle ore 12.30 dal lunedì al venerdì e dalle ore 17,00 alle 18.00 del martedì e del giovedì: Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore – Sportello di Arona: 0322/231264 - 0322/231281.

2. OGGETTO

2.1 - Descrizione

La concessione demaniale ha per oggetto l'occupazione per uso turistico - ricreativo di un'area demaniale lacuale sita in Arona, Corso Europa, località "Lido".

Per una migliore identificazione dell'area in oggetto si rinvia alle tavole allegate al Disciplinare per l'affidamento della Concessione e specificatamente nella tavola Tav 1 - "Planimetria indicante la delimitazione dell'area da affidare in concessione con localizzazione degli impianti".

Nell'area demaniale oggetto di concessione sono comprese altresì tutte le attrezzature, gli impianti ed i fabbricati ivi esistenti.

L'esatta consistenza della concessione e la regolamentazione d'uso dell'area demaniale di cui trattasi saranno determinati in modo puntuale, tenuto conto dell'offerta selezionata, nel disciplinare di concessione in base alla normativa vigente.

2.2 – Modalità di determinazione Canone di Concessione

L'affidamento in concessione dell'area con relativo edificio comporta la corresponsione da parte dell'aggiudicatario di un canone annuo sulla base delle tariffe stabilite dall'art.15 del Decreto della

Presidente della Giunta Regionale 28 luglio 2009, n. 13/R Regolamento regionale recante: “**Utilizzo del demanio idrico della navigazione interna piemontese (articolo 4, comma 1, lettera j) della legge regionale 17 gennaio 2008, n. 2)**” pari ad € 22.562,67; il canone di concessione sarà ridotto della somma necessaria per riportare il bene al suo stato ordinario (art. 15 comma 4 del sopracitato Regolamento), secondo il programma di ammortamento delle opere realizzate come indicato dal Concessionario in sede di gara.

A tal fine si precisa che potranno essere indicate negli importi necessari per riportare il bene al suo stato ordinario, esclusivamente le spese per la ristrutturazione del fabbricato.

Non potranno pertanto essere indicati quali “...somma necessaria per riportare il bene al suo stato ordinario...” gli importi relativi all’acquisto attrezzature, giochi, pontili, ecc.

Eventuale frazione di canone a copertura del periodo contrattuale tra il periodo di ammortamento e la scadenza contrattuale dovrà essere corrisposta nella misura aggiornata secondo la vigente tariffa anticipatamente; così pure anticipatamente dovrà essere versato il canone dei successivi anni di concessione.

E’ prevista la facoltà di offrire un aumento percentuale del canone come sopraindicato che diviene elemento di valutazione.

Gli importi dei canoni cui fare riferimento sono quelli aggiornati con D.G.R. 37-2944 del 28.11.2011 e le modalità di determinazione sono quelli stabiliti dalla Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore con delibera n. 5 del 26/4/2010.

Nell’allegato 6 “Modello determinazione canone”, è riportata una ipotesi di determinazione del canone, secondo il seguente schema:

- a) il valore del canone annuo a mq. per l’immobile è pari ad € 108,00/mq. (rif. OMI tipologia TERZIARIO zona B3-1° semestre 2012);
- b) il valore del canone annuo a mq.- per la superficie scoperta in uso esclusivo (parcheggio) pari ad € 1,45 /mq. – è determinato ai sensi della deliberazione della Conferenza degli Amministratori della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore n.10 del 1/04/2011 e n. 7 del 14/03/2012;
- c) il valore della residua area scoperta è determinato ai sensi della D.G.R. 37-2944 del 28.11.2011.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

I soggetti interessati che intendano partecipare alla procedura di gara in oggetto dovranno far pervenire, con qualsiasi mezzo non telematico, un plico chiuso e sigillato contenente la loro richiesta di partecipazione e la loro offerta.

3.1 - Recapito

- Il plico deve essere **inviato** al seguente indirizzo:
– *GESTIONE ASSOCIATA DEMANIO BASSO LAGO MAGGIORE – Sportello di Arona – Via san Carlo, 2 – 28041 Arona (NO)*, presso l’Ufficio Protocollo.

I soggetti interessati che intendano procedere alla **consegna a mano** (anche tramite corriere) devono recapitare i suddetti plichi all’Ufficio Protocollo del Comune di Arona, *nei seguenti giorni ed orari di apertura al pubblico: lun. mar., merc., giov., ven., h. 9.30 – 12.30; mar., giov., h. 17.00 – 18.00.*

3.2 - Termine di consegna

Il plico deve pervenire entro e non oltre **il termine perentorio delle ore 12.30 del 14/02/2013, a pena di esclusione.**

3.3 - Formalità

Il plico dovrà essere debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dal legale rappresentante del concorrente o dal legale rappresentante del concorrente mandatario (o designato tale) in caso di Raggruppamento Temporaneo di concorrenti e dovrà recare le seguenti diciture:

- **“NON APRIRE: - COMUNE DI ARONA - AREA LIDO – AFFIDAMENTO CONCESSIONE EDIFICIO DESTINATO A RISTORANTE-PIZZERIA CON RELATIVE PERTINENZE - Offerta”.**;
- il nominativo, l’indirizzo, i recapiti telefonici, di fax ed eventualmente di e-mail dell’operatore economico mittente.

3.4 - Lingua

La lingua dell’appalto, che i concorrenti devono utilizzare anche nelle offerte (ivi compresi gli eventuali documenti ad esse allegati) e nelle domande di partecipazione, è **l’italiano**.

3.5 - Contenuto

Il plico di cui sopra dovrà contenere, a **pena di esclusione dalla gara**, la documentazione di cui ai successivi punti A), B), C).

A) Una busta recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE" - debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente:

A.1. l'istanza di partecipazione alla presente gara, redatta, **pena l'esclusione**, da tutti i soggetti interessati (anche da imprese mandanti in caso di riunione di imprese costituenda), resa in bollo, contenente la dichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n°445.

Tale istanza, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente (il concorrente può, a discrezione, usare il modello già predisposto dalla Gestione Associata), **deve, a pena di esclusione:**

▪ **avere allegata una fotocopia di un documento di riconoscimento del firmatario in corso di validità ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28/12/2000 n°445;**

▪ **contenere le seguenti dichiarazioni, attestanti i requisiti generali¹ :**

(nel caso di associazione non ancora costituita):

1) indicazione della ditta, in caso di aggiudicazione, prima della stipula del contratto, alla quale sarà conferito mandato speciale con rappresentanza in qualità di capogruppo, precisando altresì le parti del servizio e la quota percentuale del servizio stesso che la capogruppo e la/e mandante/i andranno ad eseguire;

per le persone giuridiche ed altri soggetti:

2) denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità dei soggetti aventi i poteri di rappresentanza (ed, altresì, dei soci, se trattasi di società di persone) con relativi poteri;

3) i dati di iscrizione alla Camera di Commercio o Albo delle imprese artigiane di (località, numero, attività, ecc);

4) (compilare solo nel caso di partecipazione da parte delle cooperative)
che l'Impresa è iscritta all'Albo delle società cooperative al n. _____ ovvero è stata iscritta fino al 31/03/05 nell'apposito "Registro prefettizio" al n. _____ e ha richiesto entro lo stesso termine l'iscrizione all'Albo delle società cooperative di cui sopra, istituito con decreto ministeriale 23/06/04 presso il Ministero delle attività produttive;

5) dichiarazione che la società o ente ed i legali rappresentanti - nonché i soci, se trattasi di società di persone ovvero il titolare se trattasi di Ditta individuale - non ricadono in cause di esclusione previste dall'art. 10 della legge 575/1965 (disposizioni antimafia);

6) dichiarazione del sottoscrittore che non sussistono a proprio carico (ed, altresì, a carico dei soci se trattasi di società di persone), nonché a carico della persona giuridica, condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione. Qualora trattasi di società commerciali, la predetta dichiarazione dovrà riferirsi:

- se trattasi di Società in Nome Collettivo, a tutti i soci;
- se trattasi di Società in Accomandita Semplice, a tutti i soci accomandatari;
- se trattasi di Società di qualsiasi tipo, agli amministratori muniti di potere di rappresentanza.

7) dichiarazione che la società, la ditta o l'ente non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni, nonché di non risultare soggetto passivo/debitore nei confronti dell'Erario o Concessionari della Riscossione (Esatri, Equitalia, ecc.) e di non aver riportato condanne per reati contro il Patrimonio e contro lo Stato .

¹In merito alle dichiarazioni presentate in sede di gara, si precisa che:

- le dichiarazioni sostitutive rese dai concorrenti hanno valore di piena assunzione di responsabilità da parte dei dichiaranti e pertanto sono sottoposte al disposto di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/00;
- la falsa dichiarazione costituisce causa di esclusione alla partecipazione a successive gare per ogni tipo di appalto.

requisiti professionali e morali:

- 8) di possedere i requisiti professionali e morali previsti dall'art 71 D.Lgs 59/10 (commi da 1 a 6);

requisiti di capacità tecnica:

- 9a) di aver svolto attività di ristorazione da almeno 5 anni entro la data di pubblicazione del bando:

ATTIVITA'	COMMITTENTE	PERIODO

(nel caso di raggruppamento o consorzio è sufficiente che quanto sopra sia dichiarato da un solo concorrente)

oppure

- 9b) *(in caso di società costituita da tempo inferiore: meno di cinque anni)* di avere il seguente Amministratore *(completare con nome e cognome)*.....
che ha svolto l'attività di ristorazione da almeno 5 anni entro la data di pubblicazione del bando.

ATTIVITA'	COMMITTENTE	PERIODO

(nel caso di raggruppamento o consorzio è sufficiente che quanto sopra sia dichiarato da un solo concorrente)

le seguenti ulteriori condizioni:

- 10) di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni, norme e clausole riportate nel bando di gara in oggetto e nella documentazione relativa;

- 11) di accettare ed approvare in particolare ai sensi dell'art.1341 del C.C. le seguenti condizioni:

- a) l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo la Gestione Associata, alla quale rimane sempre riservata la potestà, in caso di sopravvenute ragioni di interesse pubblico, di non concludere il contratto di concessione;
- b) gli immobili saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente;
- c) non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di concessione;

- 12) di produrre idoneo documento, allegato all'istanza, valido per tutto il periodo di efficacia dell'offerta, comprovante la costituzione di un deposito cauzionale provvisorio a conferma dell'offerta;

13) l'impegno a individuare i soggetti incaricati del trattamento dei dati personali e a comunicarne i nominativi alla Gestione Associata prima della sottoscrizione del contratto;

solo in caso di Raggruppamenti Temporanei di Concorrenti con Impresa edile esecutrice dei lavori (di seguito denominati R.T.):

14) di essere in possesso dell'attestazione di qualificazione, rilasciata da SOA categoria OG1 precisandone classifica e società (della quale si allega copia che si dichiara conforme all'originale) e che nei confronti dell'impresa non è stata applicata la sospensione o la decadenza dell'attestazione SOA per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci, risultanti dal casellario informativo.

15) di essere informato, ai sensi e per gli effetti dell'art.13 del D.lgs 30.06.2003, n. 196, che i dati personali raccolti, saranno trattati anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente gara;

16) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione, questa Impresa verrà esclusa dalla procedura di gara e si procederà nei propri confronti secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge.

A.2. DEPOSITO CAUZIONALE a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto pari ad € 5.000 (euro cinquemila). Il predetto deposito cauzionale potrà essere costituito secondo una delle seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato alla Gestione Associata Demanio B. L. M. – Sportello di Arona;
- fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito;
- polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere:

- l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultima qualsiasi eccezione;
- espressa rinuncia del fideiussore al beneficio di preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile;
- espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art.1957 del codice civile;
- clausola liberatoria di svincolo solo all'ottenimento di dichiarazione emessa dalla Gestione Associata, di liberazione del contraente da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata alla Gestione Associata garantita.

A.3 Attestato comprovante l'avvenuto sopralluogo presso l'immobile oggetto del servizio, rilasciato dal personale della Gestione Associata-Sportello di Arona.

A.4 (solo in caso di Raggruppamenti Temporanei di Concorrenti con Impresa edile esecutrice dei lavori (di seguito denominati R.T.) Attestazione SOA categoria OG1 (o copia conforme all'originale della medesima) adeguata per classifica all'importo dei lavori da eseguire da parte del Concessionario (art 3 DPR 25 gennaio 2000 n°34).

A.5 Nel caso in cui i documenti amministrativi e l'offerta siano sottoscritti da un procuratore dell'operatore economico, la **procura speciale** (in originale o copia autenticata) da cui lo stesso trae i poteri di firma, **a pena di esclusione**.

A.6 In caso di **R.T. già costituito o di R.T. non ancora formalmente costituito**, i concorrenti devono attenersi alle prescrizioni di cui al punto 4 del presente disciplinare di gara, producendo la documentazione in esso prevista **a pena di esclusione**.

B) una busta recante la dicitura “OFFERTA TECNICA”, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta tecnica redatta, in maniera ampia e dettagliata, secondo il “Modello di relazione tecnica” predisposto dalla Gestione Associata sulla base delle prescrizioni e delle indicazioni contenute nel *Disciplinare per l’Affidamento della Concessione* (allegato sub1) e nei relativi allegati.

La relazione a firma di professionista abilitato non può, in ogni caso, avere ampiezza superiore a 10 cartelle di formato A4 dattiloscritte, ciascuna contenente 3.200 battute ca. Dovranno essere allegati alla relazione tecnica i seguenti elaborati grafici (anch'essi firmati da professionista abilitato) :

- planimetria generale dell'area in concessione con indicazione interventi previsti (in scala non inferiore ad 1:500);

- pianta piano terreno edificio da ristrutturare con indicazione interventi previsti (in scala non inferiore ad 1:200);
- pianta piano primo edificio da ristrutturare con indicazione interventi previsti (in scala non inferiore ad 1:200);
- pianta piano copertura edificio da ristrutturare con indicazione interventi previsti (in scala non inferiore ad 1:200);
- prospetti vari fronti e sezioni (longitudinale e trasversale) edificio da ristrutturare con indicazione interventi previsti (in scala non inferiore ad 1:200);
- eventuale rendering di foto inserimento della soluzione proposta (max 3 punti di vista).

L'offerta tecnica deve essere sottoscritta in ogni pagina e in ogni tavola grafica, oltre che dal professionista abilitato:

- dal legale rappresentante dell'operatore economico offerente, in caso di impresa singola;
- dal legale rappresentante dell'operatore economico mandatario, in caso di riunione di concorrenti già formalizzata;
- dai legali rappresentanti di tutti i concorrenti riuniti, in caso di riunione non ancora formalmente costituita.

C) una busta recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, in forma di documento cartaceo.

Tale offerta economica, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente (il concorrente può, a discrezione, usare il modello già predisposto dalla Gestione Associata), **deve, a pena di esclusione:**

- **avere contenuto identico rispetto a quello del modello predisposto dalla Gestione Associata**²;
- **essere resa in bollo, nelle forme di legge, e sottoscritta in ogni pagina:**
 - dal legale rappresentante dell'operatore economico offerente, in caso di impresa singola;
 - dal legale rappresentante dell'operatore economico mandatario, in caso di riunione di concorrenti già formalizzata;
 - dai legali rappresentanti di tutti i concorrenti riuniti, in caso di riunione non ancora formalmente costituita.

Inseriti in allegato all'Offerta Economica (sottoscritti con le stesse modalità della medesima) dovranno essere inseriti:

- Piano Tecnico Finanziario sottoscritto dai sottoscrittori dell'offerta economica (redatto con le modalità indicate nell'art. 12 del Disciplinare per l'Affidamento della Concessione (allegato 1). Detto piano deve esser asseverato secondo le modalità previste dal comma 4 dell'art. 23 del Decreto della Presidente della Giunta Regionale 28 luglio 2009, n. 13/R **"Regolamento regionale recante: "Utilizzo del demanio idrico della navigazione interna piemontese (articolo 4, comma 1, lettera j) della legge regionale 17 gennaio 2008, n. 2)"**, pena in mancanza l'esclusione dalla gara.
- Computo metrico Estimativo sottoscritto da professionista abilitato (oltre che da parte dei sottoscrittori dell'offerta economica) redatto con le modalità indicate nel Modello per l'Offerta Economica;

In caso di discordanza fra quanto indicato in cifre e quanto indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per la Gestione Associata Demanio, ai sensi dell'art. 72, comma 2 del R.D. n. 827/24.

Non saranno ammesse offerte incomplete, parziali o plurime, condizionate, o espresse in modo indeterminato o tale da non consentire la comparazione con le altre offerte per mancato rispetto di quanto previsto dal presente disciplinare e dai documenti ad esso allegati.

Saranno escluse dalla gara offerte redatte in modo difforme dalle modalità sopraindicate.

La Gestione Associata Demanio non corrisponderà compenso e/o rimborso alcuno ai concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate.

² N.B.: l'operatore economico che non intenda avvalersi del modello di offerta predisposto dall'Amministrazione, deve attenersi, nel redigere la propria offerta economica, a modalità e contenuti che ne garantiscano la comparabilità sostanziale con tutte le altre offerte ai fini dell'aggiudicazione, nel rispetto di quanto previsto dal presente disciplinare e dai documenti ad esso allegati.

Il periodo minimo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta è di 180 giorni dalla scadenza fissata per la ricezione delle offerte.

3.6 - Modalità di consegna

Tutta la documentazione dovrà essere prodotta nelle forme e con le modalità prescritte dal bando di gara e dal presente disciplinare di gara.

Il plico dovrà essere recapitato come indicato in precedenza al punto 3.1 – Recapito.

L'invio del plico contenente i documenti di cui ai precedenti punti A), B), C) e C.1) è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del Gestione Associata ove, per disguidi postali o di altra natura, ovvero per qualsiasi motivo, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio di scadenza di cui al precedente punto 3.2. Del giorno e dell'ora del recapito farà fede il protocollo dell'Ufficio ricevente.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

3.7 - Avvertenza

La mancata presentazione o incompletezza in senso sostanziale di anche uno soltanto dei documenti richiesti al precedente punto 3.5.A, ovvero il mancato possesso di anche uno soltanto dei requisiti minimi ivi indicati, costituisce causa di esclusione dalla gara.

4. PARTECIPAZIONE DI RAGGRUPPAMENTI TEMPORANEI DI CONCORRENTI (R.T.)

Ai sensi dell'art. 3 "Requisiti soggettivi di partecipazione alla gara" del *Disciplinare di concessione edificio* (allegato 1) è ammessa la partecipazione di raggruppamenti temporanei di imprese od ATI tra un soggetto in possesso sia dei requisiti professionali e morali previsti dall'art 71 del D.Lgs 59/10 sia dei requisiti di capacità tecnica (svolgimento attività di ristorazione) con un impresa edile in possesso di attestazione SOA OG1 classifica adeguata all'entità dell'importo dei lavori previsti nell'investimento dal concorrente (riferimento art 3 DPR 34/2000).

E' vietato che lo stesso operatore economico partecipi singolarmente e quale componente di un raggruppamento temporaneo di concorrenti (R.T.), ovvero partecipi a più R.T. o Consorzi, **pena l'esclusione** dalla gara dell'operatore economico medesimo e del R.T. di cui è componente.

E' vietata la partecipazione di società, anche in R.T., che abbiano rapporti di controllo (come controllante o come controllata), ai sensi dell'art. 2359 cod. civ., ovvero di collegamento sostanziale ex art. 34 co. 2 D. Lgs. n. 163/2006, con altre società che partecipano alla gara singolarmente o quali componenti di R.T., **pena l'esclusione** dalla gara, sia della società controllante che delle società controllate, nonché dei R.T. ai quali le società eventualmente partecipino.

I soggetti interessati che intendano partecipare alla presente gara in R.T. o con l'impegno di costituire un R.T. devono osservare le seguenti condizioni:

in caso di R.T. già formalmente costituito, devono essere presentati unitamente alla documentazione amministrativa di cui al precedente punto 3.5.A), a pena di esclusione:

- il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dalle mandanti, risultante da scrittura privata autenticata, o copia di essa autenticata, nonché la relativa procura che deve essere conferita al legale rappresentante dell'operatore economico mandatario;
- una dichiarazione rilasciata dall'operatore economico mandatario concernente le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici, compreso l'operatore economico mandatario.

In caso di R.T. non ancora formalmente costituito, devono essere presentati unitamente alla documentazione amministrativa di cui al precedente punto 3.5.A), a pena di esclusione:

- l'impegno, in caso di aggiudicazione della gara, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi (da indicare espressamente) qualificato mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- l'indicazione delle parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici, compreso l'operatore economico mandatario (o designato tale).

Inoltre:

- l'istanza di partecipazione alla procedura in oggetto, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 di cui al precedente 3.5.A.1), dovrà essere presentata da tutti i soggetti interessati

raggruppati o raggruppandi ovvero consorziati;

- il possesso dei requisiti di cui al precedente punto 3.5.A.1) dovrà essere articolato come segue:
 - **numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 13, 15, 16** :
le dichiarazioni relative, devono essere prestate, nel caso di offerta presentata da operatori economici in R.T., sia dal concorrente mandatario sia dal concorrente mandante;
 - **numeri 8, 9, 12:**
le dichiarazioni relative, devono essere prestate, nel caso di offerta presentata da operatori economici in R.T., dal concorrente mandatario,
 - **numeri 14:**
la dichiarazione relativa, deve essere prestata, nel caso di offerta presentata da operatori economici in R.T., dall'impresa edile mandante costituente il raggruppamento,
- la cauzione di cui al precedente punto A2 deve essere presentata dal mandatario ma intestata al raggruppamento
- i documenti di cui ai precedenti punti 3.5.A), 3.5.B) e 3.5.C) devono essere redatti e sottoscritti come ivi espressamente indicato.

AVVERTENZA

Si ricorda che costituiscono **cause di esclusione** dalla gara:

- il mancato possesso di anche uno soltanto dei requisiti minimi indicati al punto 3.5.A) del presente disciplinare di gara;
- il mancato rispetto, da parte dei raggruppamenti temporanei di concorrenti, delle modalità di presentazione delle dichiarazioni, dei documenti e dell'offerta specificamente previste per tali concorrenti dal presente disciplinare di gara.

5. MODALITA' DI SVOLGIMENTO E DI AGGIUDICAZIONE DELLA GARA

5.1. Apertura dei plichi dei concorrenti

L'apertura dei plichi di cui al precedente punto 5) avverrà il giorno **15.02.2013 alle ore 9.30** presso la sede dello Sportello di Arona della Uffici della Gestione Associata (in via San Carlo 2, presso il Comune di Arona).

Alla seduta pubblica di esame della documentazione amministrativa indicata al precedente punto 3.5.A) sono ammessi ad assistere i legali rappresentanti dei concorrenti partecipanti o i loro incaricati, con regolare documento di riconoscimento.

Qualora non fosse possibile esaurire l'esame della suddetta documentazione in un'unica seduta pubblica, la seduta pubblica o delle sedute pubbliche successive sarà data comunicazione esclusivamente tramite pubblicazione sul sito Internet del Comune di Arona di cui al precedente punto 1.3).

Nelle medesime forme sarà data comunicazione della seduta pubblica di esame delle offerte economiche.

5.2. Aggiudicazione

La presente gara verrà aggiudicata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti criteri:

a) valore tecnico e qualitativo del progetto del recupero e ristrutturazione del fabbricato	Massimo punti 25
b) qualità del programma di manutenzione	Massimo punti 10
c) entità dell'investimento risultante dal piano finanziario e computo metrico	Massimo punti 25
d) durata della concessione offerta dal concessionario(inferiore rispetto al periodo massimo di 30 anni)	Massimo punti 35
e) aumento percentuale canone demaniale	Massimo punti 5
TOTALE	PUNTI 100

L'attribuzione del punteggio di cui al punto a) sarà effettuata mediante l'utilizzazione dei seguenti sotto criteri di valutazione:

a1) qualità architettonica del progetto	Massimo punti 12,5
a2) qualità dei materiali impiegati	Massimo punti 2.5
a3) qualità impianti tecnologici (tecniche risparmio energetico)	Massimo punti 5
a4) organizzazione spazi interni	Massimo punti 2.5

a5) sistemazioni esterne	Massimo punti 2.5
TOTALE	PUNTI 25

L'attribuzione del punteggio di cui al punto b) sarà effettuata mediante l'utilizzazione dei seguenti sotto criteri di valutazione:

b1) completezza ed accuratezza del programma di manutenzione	Massimo punti 10
TOTALE	PUNTI 10

Il calcolo dei punteggi di cui ai criteri a), b) avverrà attraverso la sommatoria ottenuta attribuendo a ciascun sottocriterio un giudizio cui corrisponde un coefficiente compreso tra 0 e 1 (da moltiplicare successivamente per il punteggio massimo del relativo sottocriterio):

eccellente 1,0
molto buono 0.8
buono 0.6
discreto 0.4
sufficiente 0.2
insufficiente 0.0

Il giudizio della commissione sarà formulato in base all'offerta tecnica presentata.

I concorrenti che complessivamente relativamente ai criteri a) e b) non conseguiranno il punteggio minimo di 20 punti saranno esclusi dalla gara.

L'attribuzione del punteggio di cui al punto c) sarà effettuata mediante l'utilizzo della seguente formula matematica:

punteggio offerta n = Importo investimento offerta n (diviso) Importo investimento maggiore (moltiplicato) 25

L'attribuzione del punteggio di cui al punto d) sarà effettuata mediante l'utilizzo della seguente formula matematica:

punteggio offerta n = Durata Concessione minore n (diviso) Durata Concessione offerta n (moltiplicato) 35

L'attribuzione del punteggio di cui al punto e) sarà effettuata mediante l'utilizzo della seguente formula matematica:

punteggio offerta n = Aumento percentuale canone offerta n (diviso) Aumento percentuale maggiore (moltiplicato) 5

Per offerta n si intende si intende l'offerta presa in esame.

Per ciascun parametro il punteggio totale attribuito sarà il risultato della somma dei punteggi ottenuti nei relativi sottocriteri.

Il punteggio complessivo relativo a ciascuna offerta sarà determinato dalla somma dei punteggi ottenuti per i parametri a), b), c), d).

Risulterà aggiudicataria il Concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto.

La Gestione Associata Basso Lago Maggiore - Sportello di Arona si riserva il diritto:

- di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea o congrua;
- di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa risulti valida, ai sensi dell'art.69 R.D. n. 827/1924, e congrua a suo insindacabile giudizio;
- di sospendere, reindire o non aggiudicare la gara, qualora sussistano o intervengano gravi motivi di interesse pubblico. Nulla sarà dovuto ai concorrenti al verificarsi di tale evenienza.

5.3. Procedura di esame delle offerte

- 1) La procedura di gara in oggetto sarà aggiudicata, in via provvisoria, in seduta pubblica da un'apposita Commissione nominata con provvedimento dirigenziale presieduta dal Dirigente del Settore II – "Gestione e sviluppo risorse del Territorio" e responsabile dello Sportello di Arona della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore.

- 2) Nel giorno fissato e comunicato secondo le modalità di cui al precedente punto 5.1, la Commissione procede, in seduta pubblica:
 - all'apertura dei plichi e alla verifica della regolare presentazione delle buste in essi contenute;
 - all'esame della documentazione amministrativa indicata al precedente punto 3.5.A) al fine di constatarne la conformità a quanto richiesto dal bando di gara, dal presente disciplinare e dai suoi allegati;
 - alla successiva apertura delle offerte tecniche, delle sole imprese che abbiano la documentazione amministrativa regolare e completa, e valutazione della documentazione contenuta.Durante le operazioni di apertura dei plichi, saranno ammessi a formulare eventuali osservazioni i soggetti che esibiranno al Presidente della commissione di gara un documento idoneo a comprovare la loro legittimazione ad agire in nome e per conto delle imprese partecipanti alla gara.
- 3) Qualora ne ravvisi la necessità, la Commissione può procedere a richiedere ai concorrenti di completare e/o di fornire chiarimenti in ordine al contenuto della documentazione e delle dichiarazioni presentate.
- 4) Concluse le predette verifiche, la commissione procede, in seduta riservata, all'esame e valutazione delle offerte tecniche delle sole imprese che abbiano presentato documentazione regolare e completa al fine di attribuire il punteggio secondo i criteri sopra esposti.
- 5) Concluso il predetto esame la Commissione procede, in successiva seduta pubblica, all'apertura e all'esame delle offerte economiche dei soli concorrenti che abbiano presentato documentazione amministrativa e tecnica regolare e completa.
- 6) La Commissione si riserva altresì la facoltà di verificare la congruità dell'offerta tecnica ed economica sia con il Computo Metrico estimativo sia con il Piano Tecnico Finanziario.
- 7) La Commissione procede quindi, sempre in seduta pubblica, **all'aggiudicazione provvisoria** della gara al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto.
- 8) In caso di parità di punteggio si procederà all'applicazione dell'art. 77 del R. D. n. 827/1924.

5.4. Verifiche preliminari all'aggiudicazione definitiva

1) Verifiche in capo al soggetto aggiudicatario e al secondo in graduatoria.

La Gestione Associata Demanio effettuerà, preliminarmente all'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva:

- le verifiche volte a comprovare il possesso dei requisiti professionali e morali e di capacità tecnica richiesti nel bando e nel disciplinare di gara, in capo al soggetto aggiudicatario e al concorrente che segue in graduatoria;
- i controlli di cui all'art. 71, comma 2 del D.P.R. 445/00, riguardanti le dichiarazioni sostitutive di certificazione ex art. 46 del D.P.R.445/00, in capo al soggetto aggiudicatario;
- le verifiche consentite dalla legge, riguardo alle dichiarazioni ex art.47 del D.P.R. 445/00, in capo al soggetto aggiudicatario.

2) Verifiche discrezionali in capo agli altri concorrenti.

La Gestione Associata Demanio può, inoltre, procedere a verifiche, anche a campione, nei casi di cui all'art. 71, comma 1 del D.P.R. 445/00, al fine di effettuare:

- i controlli di cui all'art. 71, comma 2 del D.P.R. 445/00, riguardanti le dichiarazioni sostitutive di certificazione ex art. 46 del D.P.R.445/00, in capo agli altri concorrenti non aggiudicatari;
- le verifiche consentite dalla legge, riguardo alle dichiarazioni ex art.47 del D.P.R. 445/00, in capo agli altri concorrenti non aggiudicatari.

La Gestione Associata si avvarrà dello Sportello Decentrato presso il Comune di Arona per le verifiche di cui al presente punto.

6. ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO PER LA AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicazione sarà perfetta ed efficace in via definitiva soltanto dopo che la Gestione Associata avrà effettuato con esito positivo le verifiche ed i controlli in capo all'aggiudicatario, anche avvalendosi dello Sportello Decentrato presso il Comune di Arona, circa il possesso di tutti i requisiti di partecipazione richiesti dal bando di gara e dal presente disciplinare, nonché quelli richiesti dalle vigenti disposizioni normative per la stipula dei contratti con le Pubbliche Amministrazioni.

L'aggiudicatario, entro il termine indicato nella comunicazione di aggiudicazione provvisoria, deve produrre (se non già acquisiti nel corso della procedura), con le modalità in essa contenute:

- tutta la documentazione richiesta dalla Gestione Associata a dimostrazione del possesso dei requisiti di capacità tecnica dichiarati a mezzo di autodichiarazioni.

La Gestione Associata si riserva comunque la facoltà di accettare, a sua discrezione, la dimostrazione del

possesso dei predetti requisiti in forme alternative rispetto alle modalità sopra indicate;

Infine la Gestione Associata inviterà l'aggiudicatario definitivo a presentare la documentazione prevista all'art. 6 del *Disciplinare per l'Affidamento della concessione* secondo la modalità ed i tempi ivi indicati.

Nel caso in cui l'aggiudicatario:

- a) non esegua tempestivamente gli adempimenti di cui sopra;
- b) rinunci all'appalto aggiudicatosi;
- c) non risulti possedere i requisiti richiesti ai fini della partecipazione alla gara ovvero il possesso di tali requisiti non risulti conforme alle dichiarazioni presentate;
- d) non presenti la documentazione prevista dall'art. 6 del *Disciplinare per l'Affidamento della concessione* secondo la modalità ed i tempi ivi previsti;

la Gestione Associata Demanio si riserva la facoltà di dichiararlo decaduto e di aggiudicare l'appalto al successivo migliore offerente in graduatoria ovvero di indire una nuova gara, facendo comunque carico all'inadempiente, a titolo di risarcimento danni, delle maggiori spese derivanti alla Gestione Associata in conseguenza del ricorso al successivo migliore offerente in graduatoria ovvero al nuovo aggiudicatario, in caso di esperimento di nuova gara, nonché dell'obbligo di risarcimento di ogni ulteriore spesa sostenuta dalla Gestione Associata.

7. CAUZIONE DEFINITIVA

Prima della sottoscrizione del contratto l'aggiudicatario provvisorio dovrà altresì prestare idonea garanzia di esecuzione, tramite costituzione di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, da prestare secondo le modalità e nella misura indicate all'art.14 del *Disciplinare per l'Affidamento della Concessione* allegato sub. 1).

8. RESPONSABILI

Il Responsabile del procedimento amministrativo dello Sportello Decentrato di Arona della Gestione Associata è l'Ing. Mauro Marchisio, mentre il Responsabile dell'Ufficio Associato della Gestione Associato Demanio B.L.M. è il Geom. Renato Melone.

Lo Sportello Decentrato è competente sino all'aggiudicazione provvisoria del bando di gara, mentre l'Ufficio Associato della Gestione Associata è competente per i successivi atti.

9. TUTELA DELLA PRIVACY

I dati forniti dai concorrenti in occasione della partecipazione alla presente gara saranno trattati esclusivamente ai fini dello svolgimento delle attività istituzionali della stazione appaltante, dell'eventuale stipulazione e gestione del contratto e saranno archiviati nei locali della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore, ai sensi di quanto disposto dal Titolo III del D.Lgs 30.06.2003 n. 196. Tali dati sono richiesti in virtù di espresse disposizioni di legge e di regolamento. In relazione al trattamento dei predetti dati, i concorrenti possono esercitare i diritti di cui al Titolo III del predetto decreto. Il responsabile del trattamento dei dati personali è individuato nella persona dell'Ing. Mauro Marchisio, Responsabile della Gestione Associata Demanio Basso Lago Maggiore – Sportello di Arona.

Il Dirigente
Ing. Mauro Marchisio

ALLEGATI:

- 1) Disciplinare per l'affidamento della concessione;
- 2) Tavola 1 - "Planimetria indicante la delimitazione dell'area da affidare in concessione con localizzazione degli impianti";
- 3) Modello istanza di partecipazione;
- 4) Modello determinazione canone;
- 5) Modello per l'offerta economica;
- 6) Modello Offerta tecnica.
- 7) Tavola 2 – Pianta, Prospetti, Sezioni (Stato di Fatto) scala 1:100
- 8) Tavola 3 – Ipotesi Intervento – Comparative e finali scala 1:100