



COMUNE DI SPECCHIA
PROVINCIA DI LECCE
UFFICIO TECNICO COMUNALE
IV SETTORE TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

Prot. n° 806/ del 01.08.2017

BANDO PUBBLICO
PER LA CONCESSIONE IN USO DI UNA PORZIONE, POSTA AL PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO, DEL COMPLESSO
DENOMINATO "EX CONVENTO DEI FRANCESCANI NERI"
E DELL'AREA ESTERNA

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n°56 del 27.04.2017 con la quale è stato dato atto di indirizzo al Responsabile del IV Settore per la predisposizione di ogni consequenziale provvedimento finalizzato alla concessione in locazione a terzi, previo esperimento di gara, della porzione del Complesso denominato "Ex Convento dei Francescani Neri", ubicata al piano terra e piano seminterrato per destinarlo ad una struttura di tipo turistico con attività "ristorativa" e dell'area esterna di accesso e di pertinenza a servizio della stessa struttura.

ATTESO CHE la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Lecce, Brindisi e Taranto, con nota Prot. n°9586 del 16.05.2017, ha espresso parere favorevole alla concessione in uso del bene immobile in questione.

CHE la Commissione Regionale per il Patrimonio della Puglia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, in data 23.05.2017 con Prot. n°7568, ha rilasciato Autorizzazione ai sensi dell'art.57bis del D.Lgs.vo n°42/2004 e ss.mm.ii..

VISTA la Determinazione n°309 del 31.07.2017 con la quale è stata nominata, per la procedura in oggetto, l'Ing. Simona BRAMATO, quale Responsabile del Procedimento.

VISTA altresì la Determinazione a Contrarre n°310 del 31.07.2017, con la quale è stata approvata la bozza del presente Bando Pubblico con i relativi allegati.

SI RENDE NOTO CHE

È INDETTA gara aperta per la Concessione in uso di una porzione, posta al piano terra e piano seminterrato, del Complesso denominato "Ex Convento dei Francescani Neri" per destinarla ad una struttura di tipo turistico con attività "ristorativa" e dell'area esterna di accesso e di pertinenza a servizio della stessa struttura.

1- AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

Ente: Comune di Specchia (LE), Ufficio Tecnico – IV Settore Tecnico Manutentivo.

Indirizzo: via San Giovanni Bosco, n°4 C.A.P. 73040 - Specchia (LE).

Tel.: 0833.536293 - Fax: 0833.537026 e 0833.539769.

E-mail: lavoripubblici@comune.specchia.le.it.

PEC: lavoripubblici.comune.specchia.le@pec.rupar.puglia.it.

2-OGGETTO

Il presente bando pubblico di gara, è finalizzato alla concessione d'uso di una porzione del complesso, denominato "Ex Convento dei Francescani Neri", posta al piano terra ed al piano seminterrato, al fine di realizzare una struttura di tipo turistico con attività "ristorativa" e dell'area esterna di accesso e di pertinenza a servizio della stessa struttura (cfr. Tavole n°2A e n°2B), giusta Autorizzazione ai sensi dell'art.57bis del D.Lgs.vo n°42/2004 e ss.mm.ii., rilasciata in data 23.05.2017 con Prot. n°7568 dalla Commissione Regionale per il Patrimonio della Puglia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali.

La concessione d'uso verrà aggiudicata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sia in base al canone offerto, sia in base al progetto migliorativo presentato al fine di adeguare lo stesso immobile alle esigenze ed alle normative vigenti per l'espletamento dell'attività "ristorativa" consolidatasi nel tempo, sia in base al progetto migliorativo presentato per la riqualificazione dell'area esterna adiacente ed oggi occupata da aree a verde, da campi da tennis, da campi di bocce e da altre strutture ad essi collegate, fino all'adiacente sede viaria, al fine di garantire nuove opportunità di fruizione delle aree libere.



COMUNE DI SPECCHIA

PROVINCIA DI LECCE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

IV SETTORE TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

Ogni intervento di adeguamento per l'espletamento dell'attività "ristorativa" e per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative e di riqualificazione delle aree libere, sarà a cura e spese del conduttore senza alcun obbligo di rimborso indennizzo e/o indennità da parte dell'Amministrazione Comunale, e previa acquisizione delle autorizzazioni, pareri, atti di assenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente e rilasciati dagli Enti e dalle Amministrazioni preposti. Nello specifico, tutte le opere da eseguirsi dovranno essere preventivamente autorizzate dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Lecce, Brindisi e Taranto, ai sensi dell'art. 21 comma 4 e 5 del D.lgs. 42/04 e ss.mm.ii.

3- DURATA

La Concessione avrà durata di **anni 15 (quindici)**, a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, decorsi i quali si intende decaduta. Tutti gli effetti attivi e passivi della concessione decorreranno dalla data di stipula del relativo contratto. E' vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune concedente nonché il subaffitto a terzi, salvo quanto previsto dalle relative norme di legge e quanto disciplinato nel contratto di locazione, che verrà sottoscritto tra le parti, successivamente all'aggiudicazione definitiva.

4-CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone di locazione da porre a base di gara è stabilito in €. 1.000,00 (Euro mille/00) mensili, applicando i valori di locazioni massimi della Banca Dati delle quotazioni immobiliari alle superfici in locazione utili calpestabili, delle porzioni del Complesso denominato "Ex Convento dei Francescani Neri", ubicate al piano terra e piano seminterrato. Il canone dovuto al Comune per la locazione sarà determinato sulla base della migliore offerta presentata dal soggetto che risulterà aggiudicatario. Il concessionario verserà il canone annuo in rate mensili anticipate entro il giorno 10 del mese di scadenza. Detto canone sarà aggiornato annualmente sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati accertato dall'ISTAT (tenendo come mese di riferimento quello di stipula del contratto).

L'immobile e l'area sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta (cfr. Documentazione Fotografica). E' obbligatorio effettuare un sopralluogo (da concordare con l'Ufficio Tecnico) per la presa visione dello stato dei luoghi. Il soggetto proponente resta obbligato, nel caso intenda avvalersi degli accessori, delle attrezzature e/o degli arredi esistenti, a concordare le modalità di utilizzo degli stessi mediante accordo privato con il vecchio gestore, o, in alternativa presentare apposita dichiarazione che non intende avvalersi delle stesse o di parti di esse.

Sono a carico del concessionario tutte le spese contrattuali. Gli allacci alle reti di servizi quali ENEL, TELECOM, ITALCOGIM, ecc., se necessari ed autorizzati, dovranno essere realizzati a totale spese del concessionario. Saranno a carico del concessionario sia il pagamento dei consumi relativi alle utenze (acqua, luce, gas, tariffa rifiuti, telefono, tv ecc. nessuna esclusa) sia l'attivazione/intestazione ed eventuali vature delle stesse. Al termine della concessione, la ditta concessionaria non potrà rivendicare in alcun caso il diritto al pagamento di indennità o compensi di sorta.

5-REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I partecipanti, siano essi persona fisica o giuridica, dovranno essere in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei requisiti sotto indicati, da attestare anche a mezzo di dichiarazioni sostitutive di certificazioni o di atto di notorietà, rese ai sensi del DPR n°445/2000.

Tali requisiti sono:

- essere regolarmente iscritti alla C.C.I.A.A. per oggetto analogo a quello per cui è disposta la concessione i soggetti che al momento della presentazione dell'offerta non siano iscritti alla Camera di Commercio, sono tenuti a farlo entro 30 gg dall'aggiudicazione e comunque non oltre la data di inizio attività;
- aver compiuto 18 anni;
- essere in possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010;
- non avere cause ostative all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010;
- non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- non essere interdetto, inabilitato o fallito e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati e se trattasi di società, che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci siano in corso procedure per la dichiarazione di



COMUNE DI SPECCHIA

PROVINCIA DI LECCE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

IV SETTORE TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

una delle predette situazioni;

- non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non aver procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27/12/1956 n. 143, modificata con decreto legge 8/06/1992 n. 306, convertito in legge 7/08/1992 n. 356, o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31/03/1965 n. 575, secondo quanto previsto dall'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 (Codice antimafia); riferiti al titolare in caso di ditta individuale e al legale rappresentante e a tutte le persone indicate dall'art. 80, comma 3, del D.Lgs. 50/2016 in caso di società;
- essere in regola con le norme che disciplinano il lavoro dei disabili (Legge n. 68/1999);
- non essere morosi, per alcun motivo, nei confronti del Comune di Specchia (con riguardo a tutti i servizi erogati dal Comune stesso);
- ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. del 2001, n. 165 e s.m.i., di non aver conferito incarichi professionali o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici che hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di Specchia da meno di tre anni i quali, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto di queste ultime ai sensi dell'art. 53 comma 16-ter del D.Lgs. 165/2001 s.m.i.; (oppure) di aver conferito incarichi professionali o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici che hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di Specchia da meno di tre anni i quali, tuttavia negli ultimi tre anni di servizio, non hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto di queste ultime ai sensi dell'art. 53 comma 16-ter del D.Lgs. 135/2001 s.m.i. (oppure) di aver conferito incarichi professionali o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici dopo tre anni da quando gli stessi hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di Specchia nel rispetto di quanto previsto dall'art. 53 comma 16-ter del D.Lgs. 165/2001 s.m.i.;
- insussistenza delle cause di esclusione dalla gara ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 198/2006 (codice pari opportunità tra uomo e donna) e di cui all'art. 44, comma 11, D.Lgs. 286/98 (Testo unico della disciplina dell'immigrazione e norma sulla condizione dello straniero);
- che non sussistono in capo al soggetto proponente altre situazioni che determinano l'esclusione dalla gara e/o l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- che ha formulato l'offerta tenendo conto delle disposizioni vigenti in materia di costi dei lavori e di sicurezza e protezione dei lavoratori;
- di aver preso visione dello stato dei luoghi oggetto di affidamento;
- di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla gestione del servizio e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire l'offerta e di considerare incluso nell'importo di aggiudicazione ogni e qualsiasi onere e spesa che sia comunque necessario;
- che il proponente si impegna ad eseguire a propria cura e spese tutte le lavorazioni occorrenti compresi la redazione dei necessari progetti, l'acquisizione di tutte le autorizzazioni di legge, e comunque ogni ulteriore tipo di adempimento necessario all'espletamento dell'attività proposta;
- che il proponente accetta incondizionatamente tutte le prescrizioni previste nel bando di gara;
- di avere capacità economica e tecnica atta a garantire una perfetta e puntuale esecuzione della gestione, nonché tutte le lavorazioni necessarie all'ottenimento del certificato di agibilità dell'immobile e della relativa autorizzazione amministrativa all'attività proposta;
- di prestare il proprio consenso al trattamento dei dati forniti e dichiarati ai fini della partecipazione alla presente gara;
- che **intende/non intende** avvalersi degli accessori, delle attrezzature e/o degli arredi esistenti.

I concorrenti, **a pena di esclusione**, dovranno osservare le seguenti condizioni:

- Il soggetto che presenta domanda come componente di una società non può presentare ulteriore domanda come persona singola. Non è ammessa la partecipazione alla presente assegnazione, quali soggetti distinti, di concorrenti che si trovano tra loro in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile.
- Saranno escluse dalla presente procedura di assegnazione le candidature di operatori/società riconducibili (in base ad elementi oggettivi) ad un unico centro decisionale.

6- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I richiedenti dovranno presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Specchia, **a pena di esclusione dalla gara**, apposita istanza di concessione, corredata dalla offerta tecnica ed economica.



COMUNE DI SPECCHIA

PROVINCIA DI LECCE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

IV SETTORE TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

L'offerta dovrà pervenire, in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, esclusivamente all'Ufficio del Protocollo del Comune di Specchia - via San Giovanni Bosco n°4 - 73040 Specchia (LE) - entro le **ore 12:00 del giorno 16.10.2017** a mezzo raccomandata del servizio postale o agenzia di recapito autorizzata, o direttamente a mano, con rilascio da parte dell'Ufficio di apposito timbro di ricezione. Essa dovrà riportare, oltre al nominativo del mittente e recapito pec-mail, l'indicazione: " BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI UNA PORZIONE, POSTA AL PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO, DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX CONVENTO DEI FRANCESCANI NERI" E DELL'AREA ESTERNA".

Detto termine è perentorio e pertanto non saranno prese in considerazione le istanze presentate oltre il tempo utile. La data di presentazione dell'istanza è comprovata, sia se presentata direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune, sia se inviata mediante raccomandata A.R., dal timbro di arrivo apposto dall'Ufficio Protocollo del Comune.

Rimane fermo che il recapito è ad esclusivo rischio del mittente, se per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione entro il termine sopra indicato.

Il plico dovrà contenere al suo interno 3 (tre) buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, a pena di esclusione e, all'esterno di ciascuna, dovrà chiaramente indicarsi, oltre alle generalità del mittente, le seguenti diciture:

BUSTA "A": Documentazione amministrativa.

BUSTA "B": Offerta tecnica.

BUSTA "C": Offerta economica.

Le buste dovranno contenere la seguente documentazione:

Busta A - Documentazione Amministrativa:

- Domanda di partecipazione alla gara in bollo e redatta secondo lo schema allegato (A). Tale domanda deve essere firmata a pena di esclusione dalla gara.

- Copia documento identità di chi sottoscrive la domanda.

- Cauzione provvisoria costituita come di seguito dettagliato.

- Attestazione di presa visione da rilasciarsi a cura dell'U.T.C., dal quale risulti che previa identificazione anagrafica e della qualifica, la persona fisica o la società come rappresentata dal titolare o dal legale rappresentante ha preso visione dell'immobile da dare in locazione. La presa visione potrà essere effettuata durante gli orari di apertura al pubblico e previo appuntamento telefonico al n°0833.536293. Per esigenze organizzative e per ridurre i tempi di attesa gli interessati al ritiro dell'attestazione dovranno munirsi di fotocopia del documento di identità valido e quant'altro a dimostrare la qualifica da depositare agli atti dell'Ufficio.

BUSTA B - Offerta Tecnica:

- Il Progetto di adeguamento funzionale per l'attività ristorativa e di riqualificazione delle aree libere, redatto da tecnico abilitato ed iscritto al relativo albo professionale, che dovrà articolarsi come di seguito indicato:

- Planimetria generale, almeno in scala 1:200 inerente lo stato di fatto e di progetto;
- Pianta, Sezioni e Prospetti in scala 1:50. Rappresentazione degli interventi proposti con particolari soluzioni architettoniche, attrezzature e/o arredo in scala adeguata (1:10, 1:25) nel rispetto dei caratteri architettonici, stilistici, formali e decorativi, tali da non compromettere la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, al fine di assicurare la conservazione futura, la fruizione del bene e l'adeguamento funzionale;
- Progetto di riqualificazione dell'area esterna con sistemazione delle aree libere ed eliminazione dei detrattori con ripristino della naturalità, che consenta la visione delle architetture esistenti, con spazi dedicati alla sosta, all'incontro, al gioco ed al ristoro tramite la piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone che garantiscano l'ombreggiamento e la fruizione degli spazi. I dislivelli del terreno dovranno essere sfruttati per il ripristino nella naturalità originaria con nuove possibilità di fruizione, anche da parte dei diversamente abili, che verranno successivamente disciplinate da piano d'uso degli spazi da condividere con l'amministrazione comunale;
- Relazione tecnica illustrativa delle misure e degli interventi necessari alla conservazione del bene, di adeguamento funzionale per l'attività ristorativa e di sistemazione delle aree libere;
- Idea di gestione delle aree libere e piano di manutenzione del verde;
- Computo metrico non estimativo in cui siano riportate tutte le voci oggetto delle migliorie.

A pena di esclusione della gara, detti documenti dovranno essere sottoscritti in ogni pagina dal richiedente, nonché da un tecnico (ingegnere, architetto, ecc.) regolarmente abilitato ed iscritto al relativo albo professionale (il documento dovrà riportare oltre alla firma il timbro professionale del tecnico firmatario).



COMUNE DI SPECCHIA

PROVINCIA DI LECCE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

IV SETTORE TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

Busta C – Offerta economica

Offerta economica: offerta in rialzo (pena l'esclusione dalla gara) sul canone posto a base di gara espressa in cifre ed in lettere. Deve essere in bollo ai sensi di legge, sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal titolare o dal legale rappresentante e non dovrà avere correzioni o abrasioni. Qualora il canone venga indicato con più di due cifre decimali si provvederà ad effettuare il troncamento della/e cifra/e oltre la seconda. Quando nell'offerta vi sia discordanza tra la cifra indicata in cifre e quella espressa in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione. Non sono ammesse offerte pari o inferiori all'importo posto a base d'asta, pari ad €/mese 1.000,00.

7-OPERAZIONI DI GARA

L'inizio delle operazioni di gara con l'apertura delle buste verrà stabilito successivamente all'arrivo delle offerte. L'apertura sarà effettuata, in seduta pubblica, da parte di apposita Commissione, che provvederà alla verifica di ammissibilità alla gara dei concorrenti sotto il profilo amministrativo con l'apertura delle buste "A". Seguirà la valutazione delle "offerte tecniche" in una o più sedute riservate. Successivamente si procederà, in seduta pubblica, all'apertura delle buste "C" offerta economica".

8-CAUZIONE PROVVISORIA

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione provvisoria, intestata al Comune per un importo di **€ 3.600,00 (euro tremilaseicento/00)** costituita da fidejussione bancaria o polizza assicurativa, avente validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La fidejussione deve prevedere:

- l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
- la operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale.
- Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per conto dell'affidatario, riconducibile ad una condotta connotata da dolo o colpa grave.

9-CAUZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicatario è obbligato a costituire, all'atto della firma sul contratto, una garanzia fidejussoria, pari a due annualità **€ 24.000,00 (euro ventiquattromila/00)**, come derivanti dall'offerta presentata, mediante fidejussione bancaria o assicurativa, che copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento del contratto, nonché eventuali danni arrecati.

La mancata costituzione della garanzia determina la revoca dell'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte del Comune.

La fidejussione deve prevedere:

- l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
- la operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale;
- dovrà essere previsto lo svincolo degli obblighi garantiti dalla stessa solo dopo emissione da parte dell'Amministrazione appaltante di idonea certificazione.

10-COPERTURA ASSICURATIVA PER RISCHI DERIVANTI DA RESPONSABILITÀ CIVILE

Il concessionario è direttamente responsabile verso il concedente e/o verso i terzi dei danni causati per sua colpa e/o del personale alle proprie dipendenze nell'esercizio dell'attività, nonché dei danni causati per sua colpa da incendi, perdite d'acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso della cosa concessa. Il concessionario è in tutti i casi responsabile dei danni causati dall'imperizia e dalla negligenza propria e del personale alle proprie dipendenze, nonché della malafede o della frode nell'impiego di materiali e attrezzature tecniche;

Il concessionario, prima della stipula del contratto di concessione, dovrà stipulare una polizza assicurativa per responsabilità civile per danni verso terzi (RCT) per un massimale pari almeno ad euro 1.000.000,00 (unmilione/00) e polizza assicurativa RCO un massimale pari almeno ad euro 1.000.000,00 (unmilione/00).

11- CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E PRIORITÀ TRA DOMANDE CONCORRENTI

L'aggiudicazione sarà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, da un apposita Commissione che, sarà nominata dalla stazione appaltante secondo regole di competenza e trasparenza. Essa procederà in seduta pubblica, preliminarmente, alla verifica dei requisiti per la partecipazione alla gara e,



COMUNE DI SPECCHIA

PROVINCIA DI LECCE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

IV SETTORE TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

successivamente, in una o più sedute riservate, procederà alla valutazione delle offerte tecniche in base ai seguenti elementi:

- progetto/idea di gestione punti 80

- offerta economica punti 20

12-CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI

In caso di domande concorrenti le stesse saranno valutate da apposita Commissione sulla base dei criteri di seguito dettati per ognuno dei quali sarà attribuito un punteggio massimo di punti 100 così distribuiti:

- Completezza e qualità complessiva del progetto architettonico, con specifico riferimento alle soluzioni ed ai materiali da utilizzare ed alle caratteristiche tecnico-costruttive, nel rispetto dei caratteri stilistici, formali e decorativi, tali da non compromettere la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive al fine di assicurarne la conservazione futura. **(Massimo punti 20).**
- Strutturazione e distribuzione degli spazi interni, con interventi di adeguamento funzionale per la destinazione d'uso ad attività di ristorazione, consolidatasi nel tempo. **(Massimo punti 15).**
- Integrazione e connessione estetica e funzionale del manufatto (con specifica attenzione alla sua fruizione aggregativa), rispetto al contesto dell'area esterna ed alla sua conseguente e complessiva riqualificazione indotta dall'intervento proposto. Le aree libere dovranno consentire la visione delle architetture esistenti **(Massimo punti 15).**
- Proposta migliorativa in merito alla riqualificazione dell'area limitrofa ed alla manutenzione del verde, alla pulizia e al decoro ispirata alla tutela dell'ambiente con soluzioni progettuali che eliminino i detrattori esistenti nel rispetto dei dislivelli del terreno per il ripristino nella naturalità originaria e che garantiscano nuove possibilità di fruizione, anche da soggetti diversamente abili, con spazi dedicati alla sosta, all'incontro, al gioco ed al ristoro, tramite la piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone che garantiscano l'ombreggiamento e la fruizione degli spazi. **(Massimo punti 20).**
- Idea di gestione delle aree libere e piano di manutenzione del verde **(Massimo punti 10).**
- Offerta Economica. **(Massimo punti 20 che verranno assegnati in maniera proporzionale rispetto all'importo percentuale in aumento offerto).** I Punti verranno assegnati in base alla seguente formula: $X = (Co/Cm) Y$, Ove:
X = punteggio attribuito
Co = canone offerto
Cm = canone maggiore
Y = **punteggio Max assegnabile 20 punti.**

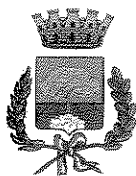
Non saranno ammessi all'apertura della busta contenente l'offerta economica, i concorrenti che non raggiungeranno nella valutazione dell'offerta tecnica un punteggio minimo di punti 40/100. Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata. L'aggiudicazione verrà effettuata anche in presenza di una sola offerta valida e diventerà definitiva con la presentazione della documentazione a comprova dei requisiti di ammissione. I depositi cauzionali saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari dopo l'aggiudicazione definitiva. Per quanto non previsto dal presente avviso, valgono le norme di cui al R.D. 23.05.1924 n. 827 e s.m.i..

Sono ammessi ad assistere all'apertura delle buste tutte le imprese partecipanti ovvero i loro rappresentanti delegati.

Il Presidente potrà richiedere idonea documentazione per l'identificazione del soggetto rappresentante l'Impresa.

La Commissione di gara, nominata successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, nella prima seduta pubblica, procederà:

- alla verifica della regolarità dei plichi pervenuti;
- all'esclusione di quelli eventualmente pervenuti fuori termine (tali plichi non saranno aperti e custoditi in apposito luogo tramite un dipendente addetto);
- all'apertura di volta in volta, dei plichi pervenuti entro i termini fissati, constatando altresì la presenza all'interno di ciascuno di essi di tutte le buste richieste **a pena esclusione dalla gara** e nello specifico **Busta A, Busta B e Busta C;**
- all'apertura di volta in volta delle buste denominate **Busta A;**
- alla verifica della correttezza formale della documentazione e delle dichiarazioni, e all'ammissione o l'esclusione dei concorrenti.



COMUNE DI SPECCHIA

PROVINCIA DI LECCE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

IV SETTORE TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

In seduta pubblica si procederà altresì all'apertura, di volta in volta, delle buste denominate **Busta B offerta tecnica** al solo fine di verificare la regolarità del contenuto, e, in seguito, alla richiusura dei predetti plichi da consegnare ad un funzionario per la relativa custodia presso il IV Settore.

In seduta riservata la Commissione di gara procederà ad analizzare la documentazione contenuta nelle buste denominate **Busta B offerta tecnica**, secondo le seguenti modalità:

a) la valutazione dell'offerta tecnica avverrà distintamente per ciascuno degli elementi a valutazione di tipo qualitativo e discrezionale dei quali è composta, di cui alla parte della tabella denominata CRITERI TECNICI in base alla documentazione che costituisce l'offerta tecnica e nel seguente modo

a.1) a ciascun elemento di valutazione è attribuito un coefficiente, variabile tra zero e uno, da ciascun commissario sulla base dell'autonomo e libero apprezzamento di discrezionalità tecnica. I punteggi agli elementi di valutazione c.d. tecnici verranno assegnati secondo il seguente criterio:

giudizio	coefficiente
<u>eccellente</u>	1,00
<u>ottimo</u>	0,80
<u>buono</u>	0,60
<u>mediocre</u>	0,40
<u>poco sufficiente</u>	0,20
<u>non valutabile</u>	0,00

a.2) per ciascun elemento è effettuata la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario, in modo che a ciascun elemento sia attribuito un unico coefficiente, variabile tra zero e uno, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate; il coefficiente finale di cui sopra viene moltiplicato per il peso attribuito all'elemento in modo da determinare l'effettivo punteggio dell'elemento di valutazione;

a.3) in caso di mancata presentazione dell'offerta tecnica (in caso di busta mancante o priva di contenuto), al relativo concorrente è attribuito inderogabilmente il coefficiente "zero".

In seduta pubblica la Commissione di gara, previa comunicazione ai concorrenti, fornirà l'esito delle valutazioni inerenti l'offerta tecnica e, in seguito, procederà all'apertura di volta in volta delle buste denominate Busta C offerta economica, alla verifica delle dichiarazioni ai fini dell'ammissione o esclusione dei concorrenti e ad assegnare per ciascun concorrente ammesso i punteggi riferiti all'offerta economica applicando la formula matematica fissata nel presente bando.

Espletate le operazioni di attribuzione dei punteggi relativi ai criteri di valutazione, si determinerà il punteggio complessivo raggiunto da ciascun concorrente ammesso, si stilerà la graduatoria finale provvisoria e si aggiudicherà la gara all'offerta che avrà conseguito il punteggio più alto. Tale graduatoria sarà resa nota ai concorrenti. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché ritenuta valida e conveniente per l'Amministrazione. La Stazione Appaltante si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla procedura concorsuale o di prorogare la data di svolgimento senza che i concorrenti possano accampare alcune pretese a riguardo.

Nel caso di offerte con uguale punteggio totale, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta che abbia ottenuto il maggior punteggio relativamente all'offerta economica. Qualora anche i punteggi attribuiti al "valore economico" dovessero essere uguali, si procederà all'aggiudicazione per sorteggio ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924. In tale ipotesi verrà predisposto un numero di bigliettini di carta pari al numero di Ditte aventi lo stesso punteggio, su ognuno dei quali verrà riportato il nominativo di una Ditta da sottoporre a sorteggio, ed infine, avendo cura di occultare la parte scritta piegandone i lembi, il Presidente chiamerà un concorrente presente alla seduta di gara ovvero un testimone, ad estrarre da un contenitore uno dei suddetti bigliettini. Il Concorrente così sorteggiato sarà primo in graduatoria.

L'aggiudicatario provvisorio, inoltre, qualora non ancora esibita, dovrà trasmettere altresì la documentazione posta a comprova, dei requisiti dichiarati. Come già detto i suddetti requisiti dovranno essere comprovati successivamente all'aggiudicazione, pena la decadenza dell'aggiudicazione stessa.

13- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA PER L'OTTENIMENTO DEL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO

L'aggiudicatario dovrà firmare il contratto di concessione nel giorno e nell'ora che verranno indicati con apposita comunicazione scritta con avvertenza che, in caso contrario, l'Amministrazione potrà procedere alla risoluzione del rapporto e all'affidamento della concessione al concorrente che segue nella graduatoria. La ditta aggiudicataria avrà l'onere di richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni necessarie e gli allacciamenti di tutti i



COMUNE DI SPECCHIA

PROVINCIA DI LECCE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

IV SETTORE TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

servizi, i cui costi saranno a totale carico del concessionario. Ottenuta la concessione il concessionario dovrà presentare domanda al Comune di Specchia per ottenere il titolo edilizio abilitativo entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto.

Alla domanda il richiedente dovrà allegare obbligatoriamente un progetto che rispecchi le caratteristiche riportate nel progetto presentato in fase di partecipazione al presente bando sulla base del quale ha ottenuto la concessione, oltre a fornire tutta la documentazione tecnica relativa che comporta il rilascio del titolo edilizio secondo le vigenti norme e previa acquisizione dei pareri previsti dalla normativa vigente.

14- RILASCIO DEL TITOLO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il Titolo Abilitativo Edilizio e la Concessione, completi di tutti i pareri, permessi, autorizzazioni ed altri atti necessari rilasciati dagli Enti terzi coinvolti nel procedimento, costituiscono il titolo necessario per la realizzazione dell'intervento, ma non costituiscono titolo per l'ottenimento dell'autorizzazione allo svolgimento dell'attività economica. Al fine del rilascio di quest'ultimo provvedimento, il titolare di concessione e del titolo abilitativo, dovrà presentare apposita richiesta all'Ufficio Commercio del Comune/SUAP entro 60 giorni dal rilascio del titolo edilizio.

L'attività ristorativa sarà in ogni caso vincolata e subordinata alla dimostrazione da parte del richiedente di essere legittimato allo svolgimento della attività economica o all'ottenimento delle Autorizzazioni necessarie per svolgerla.

Qualora il richiedente non dimostri di essere legittimato a svolgere l'attività prevista, decadono automaticamente sia la Concessione sia il Titolo Abilitativo Edilizio.

Il soggetto aggiudicatario della concessione in argomento è l'unico ed il solo soggetto giuridico legittimato a svolgere e gestire l'attività in questione secondo le vigenti normative. Pertanto è tassativamente vietata qualsiasi forma di cessione, anche temporanea, dell'attività. Il concessionario sarà responsabile del rispetto delle normative in materia igienico-sanitaria e fiscale. Gli orari di apertura e chiusura dell'esercizio saranno regolati secondo le vigenti norme in materia.

15 — RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini contrattuali previsti, del canone di concessione e degli oneri accessori, produrranno ipso iure, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto; Il mancato esercizio prolungato per oltre 1 anno dell'attività, produrrà la risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario ed il conseguente risarcimento danni, salvo sia intercorso giustificato motivo, indipendente dalla volontà del concessionario. Il concessionario può recedere dal contratto, per giustificati motivi con preavviso di mesi 6, in tale caso nulla sarà dovuto.

16-AVVERTENZE

Il Comune si riserva a suo insindacabile giudizio di sospendere, rinviare o annullare la gara prima dell'aggiudicazione per qualsiasi causa, anche in presenza di più offerte valide, senza che le ditte concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

17 - PRECISAZIONI

In merito al bando indicato in oggetto, gli operatori economici dovranno, dimostrare di possedere i requisiti dichiarati.

18-INFORMAZIONI

Ciascun concorrente, potrà richiedere chiarimenti relativi alla gara inoltrando la richiesta a questa Stazione Appaltante del Comune di Specchia. Ai sensi del D.Lgs.vo n°196/2003 si informa che i dati richiesti alle ditte partecipanti sono raccolti per le finalità inerenti la procedura di gara. Il presente bando viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul sito internet istituzionale del Comune: <http://www.comune.specchia.le.it/>

il Responsabile del Procedimento è l' Ing. **Simona BRAMATO**.

Per quanto non previsto dal presente bando si fa espressamente rinvio alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.

Specchia , 01.08.2017



Il Responsabile del Procedimento
Ing. Simona BRAMATO.

pagina 8 di 12

SEDE: via San Giovanni Bosco, 4 C.A.P. 73046 Specchia (Le)

E-mail: lavoripubblici@comune.specchia.le.it - urbanistica@comune.specchia.le.it

Pec - mail: lavoripubblici.comune.specchia.le@pec.rupar.puglia.it - urbanistica.comune.specchia.le@pec.rupar.puglia.it

Tel. 0833.536293 Fax 0833.537026 e 0833.539769



COMUNE DI SPECCHIA
PROVINCIA DI LECCE
UFFICIO TECNICO COMUNALE
IV SETTORE TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

BUSTA A
MODELLO "A" – ISTANZA

Spett. le **COMUNE DI SPECCHIA**
Via San Giovanni Bosco, 4
73040 SPECCHIA (LE)

OGGETTO: BANDO DI GARA PER BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI UNA PORZIONE, POSTA AL PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO, DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX CONVENTO DEI FRANCESCANI NERI" E DELL'AREA ESTERNA– ISTANZA.

Il sottoscritto: Cognome _____ Nome _____
Nato il ____ / ____ / ____ a _____ (Prov. _____)
Cittadinanza _____
Residente a _____ CAP. _____ (Prov. _____)
Via _____ n. _____ Tel. _____
() In proprio o titolare della omonima impresa individuale
() Legale rappresentante della Società
Cod. Fisc. _____ P.IVA _____
Ragione sociale _____
Con sede nel Comune di _____ (Prov. _____)
Via _____ n. _____ CAP. _____
Tel. _____ Fax _____ E-mail _____
Iscritta nel Registro Imprese della C.C.I.A.A. di _____ al n. _____

Presa visione del Bando pubblico,

CHIEDE

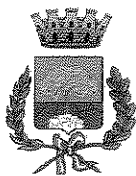
di partecipare alla procedura aperta indetta dal Comune di Specchia per la concessione di cui in oggetto.
Il sottoscritto, consapevole della responsabilità penale in cui incorre chi sottoscrive dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni penali di cui all'art.76 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000, dichiara che i fatti, gli stati, e le qualità riportati nella presente dichiarazione corrispondono a verità.

DICHIARA

ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 di:

- essere regolarmente iscritti alla C.C.I.A.A. per oggetto analogo a quello per cui è disposta la concessione i soggetti che al momento della presentazione dell'offerta non siano iscritti alla Camera di Commercio, sono tenuti a farlo entro 30 gg dall'aggiudicazione e comunque non oltre la data di inizio attività;
- aver compiuto 18 anni;
- essere in possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010;
- non avere cause ostative all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010;

pagina 9 di 12



COMUNE DI SPECCHIA

PROVINCIA DI LECCE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

IV SETTORE TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

- non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- non essere interdetto, inabilitato o fallito e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati e se trattasi di società, che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non aver procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27/12/1956 n. 143, modificata con decreto legge 8/06/1992 n. 306, convertito in legge 7/08/1992 n. 356, o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31/03/1965 n. 575, secondo quanto previsto dall'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 (Codice antimafia); riferiti al titolare in caso di ditta individuale e al legale rappresentante e a tutte le persone indicate dall'art. 80, comma 3, del D.Lgs. 50/2016 in caso di società;
- essere in regola con le norme che disciplinano il lavoro dei disabili (Legge n. 68/1999);
- non essere morosi, per alcun motivo, nei confronti del Comune di Specchia (con riguardo a tutti i servizi erogati dal Comune stesso);
- ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. del 2001, n. 165 e s.m.i., di non aver conferito incarichi professionali o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici che hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di Specchia da meno di tre anni i quali, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto di queste ultime ai sensi dell'art. 53 comma 16-ter del D.Lgs. 165/2001 s.m.i.; (oppure) di aver conferito incarichi professionali o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici che hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di Specchia da meno di tre anni i quali, tuttavia negli ultimi tre anni di servizio, non hanno esercitato poteri autorizzativi o negoziali per conto di queste ultime ai sensi dell'art. 53 comma 16-ter del D.Lgs. 135/2001 s.m.i. (oppure) di aver conferito incarichi professionali o attività lavorativa ad ex dipendenti pubblici dopo tre anni da quando gli stessi hanno cessato il rapporto di lavoro con il Comune di Specchia nel rispetto di quanto previsto dall'art. 53 comma 16-ter del D.Lgs. 165/2001 s.m.i.;
- insussistenza delle cause di esclusione dalla gara ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 198/2006 (codice pari opportunità tra uomo e donna) e di cui all'art. 44, comma 11, D.Lgs. 286/98 (Testo unico della disciplina dell'immigrazione e norma sulla condizione dello straniero);
- che non sussistono in capo al soggetto proponente altre situazioni che determinano l'esclusione dalla gara e/o l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- che ha formulato l'offerta tenendo conto delle disposizioni vigenti in materia di costi dei lavori e di sicurezza e protezione dei lavoratori;
- di aver preso visione dello stato dei luoghi oggetto di affidamento;
- di aver preso conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla gestione del servizio e di aver ritenuto le condizioni tali da consentire l'offerta e di considerare incluso nell'importo di aggiudicazione ogni e qualsiasi onere e spesa che sia comunque necessario;
- che il proponente si impegna ad eseguire a propria cura e spese tutte le lavorazioni occorrenti compresi la redazione dei necessari progetti, l'acquisizione di tutte le autorizzazioni di legge, e comunque ogni ulteriore tipo di adempimento necessario all'espletamento dell'attività proposta;
- che il proponente accetta incondizionatamente tutte le prescrizioni previste nel bando di gara;
- di avere capacità economica e tecnica atta a garantire una perfetta e puntuale esecuzione della gestione, nonché tutte le lavorazioni necessarie all'ottenimento del certificato di agibilità dell'immobile e della relativa autorizzazione amministrativa all'attività proposta;
- di prestare il proprio consenso al trattamento dei dati forniti e dichiarati ai fini della partecipazione alla presente gara;
- che **intende/non intende** avvalersi degli accessori, delle attrezzature e/o degli arredi esistenti.

A corredo della presente domanda di partecipazione, il sottoscritto allega:

- Copia documento identità.
- Cauzione provvisoria.
- Attestazione di presa visione.

Specchia, _____

(firma leggibile e per esteso)

pagina 10 di 12

SEDE: via San Giovanni Bosco, 4 C.A.P. 73040 - Specchia (Le)

E-mail: lavoripubblici@comune.specchia.le.it - urbanistica@comune.specchia.le.it

Pec - mail: lavoripubblici.comune.specchia.le@pec.rupar.puglia.it - urbanistica.comune.specchia.le@pec.rupar.puglia.it

Tel. 0833.536293 Fax 0833.537026 e 0833.539769



COMUNE DI SPECCHIA

PROVINCIA DI LECCE

UFFICIO TECNICO COMUNALE
IV SETTORE TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

Informativa ai sensi dell'art. 13 del dlgs 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196 " Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della procedura di gara, oggetto del presente bando.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria.

Il titolare del trattamento è il Comune di Specchia.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto D.lgs, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 per tutte le esigenze procedurali.

Specchia, _____

(firma leggibile e per esteso)



COMUNE DI SPECCHIA
PROVINCIA DI LECCE
UFFICIO TECNICO COMUNALE
IV SETTORE TECNICO e TECNICO MANUTENTIVO

BUSTA C
MODELLO "B" - OFFERTA ECONOMICA

Spett. le **COMUNE DI SPECCHIA**
Via San Giovanni Bosco, n°4
73040 SPECCHIA (LE)

OGGETTO: BANDO DI GARA PER BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN USO DI UNA PORZIONE, POSTA AL PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO, DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX CONVENTO DEI FRANCESCANI NERI" E DELL'AREA ESTERNA.

Il sottoscritto: Cognome _____ Nome _____
Nato il ____ / ____ / ____ a _____ (Prov. _____)
Cittadinanza _____
Residente a _____ CAP. _____ (Prov. _____)
Via _____ n. _____ Tel. _____
() In proprio o titolare della omonima impresa individuale
() Legale rappresentante della Società
Cod. Fisc. _____ P.IVA _____
Ragione sociale _____
Con sede nel Comune di _____ (Prov. _____)
Via _____ n. _____ CAP. _____
Tel. _____ Fax _____ E-mail _____
Iscritta nel Registro Imprese della C.C.I.A.A. di _____ al n. _____

OFFRE

per la concessione di cui in oggetto, l'importo mensile di euro _____ (in cifre)
_____ (in lettere), assoggettandosi a tutte le condizioni fissate nel
bando medesimo.

Specchia, _____

(firma leggibile e per esteso)