

## AVVISO PUBBLICO

**PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO A TITOLO ONEROSO DEI LOCALI, DI PROPRIETA' COMUNALE, AD USO DI PUBBLICO SPETTACOLO E DEL "PUNTO RISTORO" PRESSO IL PALAZZO DELLA CULTURA "ANTONELLO DA MESSINA" - C.I.G. 98642046A6 - REVISIONE 1 DEL 14.07.2023**

### PREMESSO CHE:

- con deliberazione n. 114 del 01/07/2019 il Consiglio Comunale ha inteso, fra l'altro, di trasferire alla Patrimonio Messina S.p.A., società in house providing, le competenze relative alla gestione delle procedure per l'ottimizzazione dell'uso e la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale;
- con verbale di trasferimento, sottoscritto in data 04/01/2021 fra il Comune di Messina e la società Patrimonio Messina S.p.A., quest'ultima ha acquisito nelle proprie esclusive competenze anche il servizio "Istruttoria e predisposizione bandi di gara per la concessione dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili, compresi immobili confiscati provenienti da attività illecite";
- con determina n.10 del 07/06/2023 è stata disposta l'attivazione della procedura a evidenza pubblica per l'assegnazione in regime di concessione amministrativa onerosa dei locali di proprietà comunale siti in Messina, viale Bocchetta n. 343, presso il palazzo della cultura "Antonello da Messina", da adibire a uso di "pubblico spettacolo" e "punto ristoro".

### ART. 1 - IMMOBILI OGGETTO DELLA SELEZIONE

La presente procedura ad evidenza pubblica ha per oggetto l'assegnazione in concessione d'uso a titolo oneroso dei seguenti locali di proprietà comunale con il canone annuo posto a base di gara:

- locali siti in Messina, viale Bocchetta n. 343 - 98122, composto da sala auditorium, sala da 70 posti (Sala Rappazzo), sala da 140 posti (sala Palumbo), foyer e anfiteatro (Arena Ciccì); meglio identificato nelle planimetrie allegate 1, 2, 3 e 4; da adibire a sale per pubblico spettacolo;
- locale sito in Messina, viale Bocchetta n. 343 - 98122, meglio identificato nella planimetria allegata 5; da adibire a punto ristoro;

La planimetria e i dettagli relativi all'immobile sono riportati nelle schede allegate al presente avviso pubblico e ne costituiscono parte integrante e la cui consultazione è obbligatoria ai fini della partecipazione all'avviso pubblico. L'immobile - area da adibire a "pubblico spettacolo" e "Punto Ristoro" - sarà concesso in uso nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trova, risultante dal verbale di sopralluogo di cui al successivo articolo 7 e l'aggiudicatario dovrà assumersi l'impegno di cui al successivo articolo 6.

### ART. 2 - CANONE E DURATA DELLA CONCESSIONE

Il canone concessorio annuo è pari ad € 36.500,00 (euro trentaseimilacinquecento/00) iva esclusa.

Il concessionario dovrà, altresì, in caso di ricavi annui superiori ad € 100.000,00 (euro centomila/00), versare un importo pari al 10% della quota di ricavi eccedente i 100.000,00 euro indicati.

*(Esempio. In caso di ricavi annui pari a € 130.000,00, il concessionario dovrà versare l'importo di € 3.000,00 pari al 10% di € 30.000,00 quota eccedente i 100.000,00)*

Il canone annuo dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate.

La quota variabile determinata come sopra dovrà essere versata in unica soluzione entro il terzo mese successivo alla chiusura dell'anno contabile.

La concessione avrà una durata di anni sei, decorrenti dalla data di stipula della convenzione, eventualmente rinnovabile per equal periodo.

L'immobile sarà dato in concessione a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione né ad aumento né a diminuzione del corrispettivo per qualunque errore nella descrizione del bene e nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come espressamente conosciute e accettate nel loro complesso dall'aggiudicatario.

### **ART. 3 – REQUISITI DI AMMISSIONE**

---

I soggetti che intendono candidarsi alla selezione devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti.

✓ **Requisiti giuridico-amministrativi:**

- a) affidabilità morale e professionale di cui all'art. 80 del D. lgs n. 50/2016;
- b) insussistenza dello stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'art. 186-bis del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 o di procedimento in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- c) assenza di procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 o di una delle cause ostative al rilascio di licenze e autorizzazioni previste dall'articolo 67 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- d) insussistenza di sentenze di condanna passate in giudicato o di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure di sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è, comunque, causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, Direttiva CE 2004/18;
- e) insussistenza di violazioni gravi, debitamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, alla tutela della prevenzione e della sicurezza dei luoghi di lavoro, agli obblighi contributivi e all'osservanza delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- f) insussistenza di sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), del D. Lgs. 8 giugno 2001 n. 231 o di altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81;
- g) insussistenza dello stato di morosità nonché di contenziosi in corso nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

✓ **Requisiti economico-finanziari:**

- h) disporre di una solida capacità economico-finanziaria attestata da idonea dichiarazione concernente il fatturato globale e il fatturato del settore di attività oggetto dell'affidamento degli ultimi tre esercizi disponibili;

È previsto il pagamento del contributo a favore dell'ANAC per la partecipazione alla presente procedura per il seguente importo:

Codice Gara: 9134671 Lotto Unico - C.I.G.: 98642046A6 - € 35,00

Nel caso di proponenti in forma aggregata, i requisiti di cui al punto h), devono essere posseduti dal raggruppamento nel suo insieme.

Tutti gli altri requisiti dovranno essere posseduti da ogni singolo componente del raggruppamento. I requisiti di cui alle lettere c) e d) devono essere riferiti al legale rappresentante e, laddove previsto, ai componenti dell'organo direttivo.

Il requisito di cui alla lettera d) deve riferirsi anche ai soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente avviso qualora il soggetto non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione e il divieto, in ogni caso, non operano quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima.

I proponenti attestano il possesso dei suddetti requisiti mediante compilazione della dichiarazione sostitutiva, in conformità alle previsioni del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Prima di procedere alla stipulazione della convenzione di concessione, l'Amministrazione procederà alle necessarie verifiche sui requisiti di cui al presente articolo, anche in relazione al rispetto della vigente normativa antimafia.

#### **ART. 4 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI PARTECIPAZIONE AL BANDO**

Per partecipare alla procedura di evidenza pubblica, gli interessati dovranno far pervenire la propria istanza, esclusivamente attraverso il portale appalti di cui al successivo art.5, entro le **ore 14:00 del 30 Settembre 2023**.

All'istanza si dovrà allegare, a pena di esclusione dalla gara, la seguente documentazione in formato \*.pdf/a firmata digitalmente:

a) istanza con allegata copia del documento di identità in corso di validità riprodotto delle seguenti dichiarazioni: di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente bando di gara; di conoscere le condizioni dell'immobile e di accettare l'assegnazione dello stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcun onere a carico della Città di Messina; di avere valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa.

**b) per le persone fisiche le seguenti autocertificazioni:**

- dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale);
- dichiarazione di non ricadere in cause di esclusione previste dall'art. 10 della Legge 575/1965 e successive modificazioni ed integrazioni (disposizioni antimafia);
- dichiarazione di non avere subito condanne penali incidenti sulla moralità professionale o che abbiano determinato l'incapacità a contrarre rapporti con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione di non aver commesso gravi negligenze nei confronti della Città di Messina e di non avere commesso errori gravi nell'esercizio dell'attività professionale, accertabili con qualsiasi mezzo di prova da parte della Città di Messina;
- dichiarazione di non avere situazioni debitorie nei confronti del Comune di Messina;
- dichiarazione di non essere iscritto al registro dei protestati;
- dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- dichiarazione di essere in regola con le norme in materia di regolarità contributiva o di non essere assoggettabile alle stesse;
- dichiarazione di non avere subito pignoramenti mobiliari ed immobiliari negli ultimi 5 anni;

- dichiarazione di possedere i requisiti professionali per l'espletamento dell'attività oggetto del bando;
- dichiarazione di essere iscritto alla C.C.I.A.A. per l'attività oggetto del bando;
- dichiarazione inesistenza situazioni debitorie nei confronti dell'Amministrazione Comunale;
- impegno all'esecuzione dei lavori di cui al successivo art. 6;
- attestato di avvenuto sopralluogo sottoscritto da un dipendente della Società Patrimonio Messina S.p.A. a tale scopo incaricato – cfr. art. 7 -.
- dichiarazione concernente il fatturato globale e il fatturato del settore di attività oggetto dell'affidamento degli ultimi tre esercizi disponibili;
- ricevuta pagamento contributo ANAC;

**c) per le persone giuridiche le seguenti autocertificazioni:**

- denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e/o partita IVA, generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza e, altresì, dei soci, se trattasi di società di persone, con relativi poteri;
- dichiarazione di inesistenza delle cause di esclusione elencate all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016;
- dichiarazione che la Società, i legali rappresentanti e, altresì, i soci, se trattasi di Società di persone non ricadono in cause di esclusione previste dall'art. 10 della Legge n. 575/1965 e successive modificazioni ed integrazioni (disposizioni antimafia);
- dichiarazione di non avere situazioni debitorie con il Comune di Messina;
- dichiarazione che i legali rappresentanti e i soci non hanno maturato, personalmente o anche a mezzo di altre società precedentemente amministrate o partecipate, situazioni debitorie con il Comune;
- dichiarazione che la Società si trova in stato di solidità economica e finanziaria e non è iscritta al registro dei protestati;
- data e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese o equivalente in altri Paesi;
- dichiarazione del sottoscrittore di essere titolare dell'impresa o il legale rappresentante della Società o ditta e di essere abilitato ad impegnarsi a quietanzare;
- dichiarazione che il sottoscrittore e, altresì, i rappresentanti legali della Società non hanno subito condanne penali incidenti sulla moralità professionale o condanne che abbiano determinato l'incapacità a contrarre rapporti con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione di non aver commesso gravi negligenze nei confronti della Città di Messina e di non avere commesso errori gravi nell'esercizio dell'attività professionale, accertabili con qualsiasi mezzo di prova da parte della Città di Messina;
- dichiarazione che la Società/Impresa non si trova in crisi di impresa, stato di liquidazione giudiziale, fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- dichiarazione di osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D. Lgs. N. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni o di non assoggettabilità alle stesse;
- dichiarazione di osservare le norme in materia di regolarità contributiva (DURC – art. 5 D.P.R. n. 207/2000 o di non assoggettabilità alle stesse);
- dichiarazione di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 68 del 12/03/1999, ovvero di non essere soggetto, ai sensi di legge, agli obblighi di cui alla Legge n. 68/99 o di non assoggettabilità agli stessi;

- dichiarazione di non avere subito pignoramenti mobiliari ed immobiliari negli ultimi cinque anni;
- dichiarazione di possedere i requisiti professionali per l'espletamento dell'attività oggetto del bando;
- dichiarazione di essere iscritto alla C.C.I.A.A. per l'attività oggetto del bando.
- impegno all'esecuzione dei lavori di cui al successivo art. 6;
- **dichiarazione di impegno a costituire A.T.I. in caso di raggruppamento;**
- attestato di avvenuto sopralluogo sottoscritto da un dipendente della Società Patrimonio Messina S.p.A. a tale scopo incaricato – cfr. art. 7.
- dichiarazione concernente il fatturato globale e il fatturato del settore di attività oggetto dell'affidamento degli ultimi tre esercizi disponibili;
- ricevuta pagamento contributo ANAC;

Le condizioni specifiche che regolano la concessione del locale saranno indicate nel contratto che verrà stipulato.

La Patrimonio Messina S.p.A. si riserva di effettuare i controlli e le verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni sopra riportate, anche successivamente all'aggiudicazione provvisoria e prima della stipulazione del contratto di concessione.

**La non veridicità delle autocertificazioni, oltre che le responsabilità penali in caso di dichiarazioni non rispondenti a verità, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto, oltre alle ulteriori conseguenze di legge.**

La Civica Amministrazione, in tal caso, avrà diritto al risarcimento del danno.

## ART. 5 – PIATTAFORMA TELEMATICA

La procedura aperta verrà espletata in modalità telematica, mediante la piattaforma di e-procurement (di seguito "Piattaforma"). Il presente avviso e gli allegati sono disponibili e scaricabili in formato elettronico sul profilo della Patrimonio Messina S.p.A., al seguente indirizzo web:

<https://appalti.comune.messina.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp?sa=000008&layout=patrimonio>

Si invitano quindi i concorrenti a prendere visione del manuale di utilizzo della Piattaforma telematica.

Per l'utilizzo della modalità telematica di presentazione delle offerte, è necessario:

- essere in possesso di una firma digitale valida, del soggetto che sottoscrive l'istanza di partecipazione e l'offerta;
- essere in possesso di una casella di Posta Elettronica Certificata (PEC);
- essere in possesso delle credenziali di accesso alla Piattaforma. Per il primo accesso è necessario registrarsi alla stessa, raggiungibile all'indirizzo <https://appalti.comune.messina.it/PortaleAppalti/it/homepage.wp?sa=000008&layout=patrimonio>, seguendo la procedura di iscrizione ed ottenendo username e una password per gli accessi successivi all'area riservata;
- visionare le istruzioni per partecipare alla gara telematica fornite nel "Manuale del Portale Appalti, reperibile all'indirizzo: [https://appalti.comune.messina.it/PortaleAppalti/it/ppgare\\_doc\\_istruzioni.wp?\\_csrf=ACJBQ03PY50C4X3ZVJ6XRU3NZTB8PRZ1](https://appalti.comune.messina.it/PortaleAppalti/it/ppgare_doc_istruzioni.wp?_csrf=ACJBQ03PY50C4X3ZVJ6XRU3NZTB8PRZ1)

Gli utenti autenticati alla Piattaforma, nella sezione "Bandi di gara" in corso possono navigare sulla procedura di gara di interesse e selezionare la voce "Presenta offerta".

Il funzionamento della Piattaforma avviene nel rispetto della legislazione vigente e, in particolare, del Regolamento UE n. 910/2014 (di seguito Regolamento eIDAS - electronic IDentification Authentication and Signature), del decreto legislativo n. 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale), del decreto legislativo n. 50/2016 e dei suoi atti di attuazione, in particolare il decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/2021, e delle Linee guida dell'AGID.

L'utilizzo della Piattaforma comporta l'accettazione tacita ed incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nei documenti di gara, nel predetto documento nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite le comunicazioni sulla Piattaforma. L'utilizzo della Piattaforma avviene nel rispetto dei principi di autoresponsabilità e di diligenza professionale, secondo quanto previsto dall'articolo 1176, comma 2, del codice civile ed è regolato, tra gli altri, dai seguenti principi:

- parità di trattamento tra gli operatori economici;
- trasparenza e tracciabilità delle operazioni;
- standardizzazione dei documenti;
- comportamento secondo buona fede, ai sensi dell'articolo 1375 del codice civile;
- comportamento secondo correttezza, ai sensi dell'articolo 1175 del codice civile;
- segretezza delle offerte e loro immodificabilità una volta scaduto il termine di presentazione della domanda di partecipazione;
- gratuità. Nessun corrispettivo è dovuto dall'operatore economico e/o dall'aggiudicatario per il mero utilizzo della Piattaforma.

La Stazione appaltante non assume alcuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti, ritardi nell'inserimento di dati, documenti e/o nella presentazione della domanda, malfunzionamento, danni, pregiudizi derivanti all'operatore economico, da:

- difetti di funzionamento delle apparecchiature e dei sistemi di collegamento e programmi impiegati dal singolo operatore economico per il collegamento alla Piattaforma;
- utilizzo della Piattaforma da parte dell'operatore economico in maniera non conforme al Disciplinare.

In caso di mancato funzionamento della Piattaforma o di malfunzionamento della stessa, non dovuti alle predette circostanze, che impediscono la corretta presentazione delle offerte, al fine di assicurare la massima partecipazione, la stazione appaltante può disporre la sospensione del termine di presentazione delle offerte per un periodo di tempo necessario a ripristinare il normale funzionamento della Piattaforma e la proroga dello stesso per una durata proporzionale alla durata del mancato o non corretto funzionamento, tenuto conto della gravità dello stesso, ovvero, se del caso, può disporre di proseguire la gara in altra modalità, dandone tempestiva comunicazione sul proprio sito istituzionale dove sono accessibili i documenti di gara nonché attraverso ogni altro strumento ritenuto idoneo.

La stazione appaltante si riserva di agire in tal modo anche quando, esclusa la negligenza dell'operatore economico, non sia possibile accertare la causa del mancato funzionamento o del malfunzionamento.

La Piattaforma garantisce l'integrità dei dati, la riservatezza delle offerte e delle domande di partecipazione. La Piattaforma è realizzata con modalità e soluzioni tecniche che impediscono di operare variazioni sui documenti definitivi, sulle registrazioni di sistema e sulle altre rappresentazioni informatiche e telematiche degli atti e delle operazioni compiute nell'ambito delle procedure, sulla base della tecnologia esistente e disponibile.

Le attività e le operazioni effettuate nell'ambito della Piattaforma sono registrate e attribuite all'operatore economico e si intendono compiute nell'ora e nel giorno risultanti dalle registrazioni di sistema.

Il sistema operativo della Piattaforma è sincronizzato sulla scala di tempo nazionale di cui al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 30 novembre 1993, n. 591, tramite protocollo NTP o standard superiore.

L'acquisto, l'installazione e la configurazione dell'hardware, del software, dei certificati digitali di firma, della casella di PEC o comunque di un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato, nonché dei collegamenti per l'accesso alla rete Internet, restano a esclusivo carico dell'operatore economico.

Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni di cui alla presente procedura sono eseguiti utilizzando mezzi di comunicazione elettronici.

Le comunicazioni tra stazione appaltante e operatori economici avvengono tramite la Piattaforma e sono accessibili nella sezione comunicazioni.

È onere esclusivo dell'operatore economico prenderne visione.

Richiesta di chiarimenti possono essere inoltrate tramite la Piattaforma entro le 14:00 del 18.09.2023.

## **ART. 6 - CONDIZIONI DI AFFIDAMENTO E UTILIZZO**

***Le modalità di utilizzo degli spazi esistenti all'interno del Palazzo della Cultura, oggetto del presente avviso, sono disciplinate dal Regolamento comunale per l'utilizzo del Palazzo della Cultura "Antonello da Messina".***

L'area da adibire a "Punto Ristoro" sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, privo di attrezzatura, privo delle necessarie opere murarie di delimitazione, restando a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso e all'agibilità del locale.

L'area da adibire a "Pubblico Spettacolo" sarà assegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nota a e gradita all'aggiudicatario.

Il canone annuo dovrà essere versato in rate trimestrali anticipate.

L'aggiudicatario dovrà rispettare la normativa attualmente vigente in materia commerciale, di igiene degli alimenti e di pubblica sicurezza e dovrà obbligarsi a subentrare sino alla scadenza naturale nei contratti già stipulati dal Comune con terzi soggetti per l'utilizzo delle sale di pubblico spettacolo.

A tal uopo, in sede di sopralluogo, verrà consegnata documentazione amministrativa e copia dei contratti in essere con inserimento nel verbale di pedissequa ricevuta di consegna.

Non saranno dovuti dall'Amministrazione Comunale rimborsi, indennizzi, indennità di qualsiasi sorta nel caso di addizioni e migliorie realizzate dall'aggiudicatario seppur previamente autorizzate.

I consumi di energia elettrica, acqua e gas sono totalmente a carico dell'affidatario che avrà l'onere di installare contatori autonomi per poter computare i propri consumi da rimborsare semestralmente al Comune, secondo i prezzi applicati dal fornitore all'Ente.

L'attività di pulizia, sorveglianza e custodia è a carico dell'affidatario.

Ogni altra utenza per servizio di funzionamento dell'immobile è a carico dell'affidatario (es. rifiuti, ecc.).

È fatto divieto di sub concessione.

**L'affidatario si obbliga a eseguire a proprie cure e spese, secondo le indicazioni tecniche fornite dal personale della Patrimonio S.p.A., tutte le opere individuate e quantificate nella planimetria e nel computo metrico allegati sub "5" e "6" al presente avviso per farne parte sostanziale.**

**Inoltre, l'affidatario si obbliga a far realizzare a proprie cure e spese, secondo le indicazioni tecniche fornite dal personale della Patrimonio S.p.A., tutti gli arredi corredati di attrezzature**

pedissequamente individuati nella planimetria allegata sub "5" e nel computo metrico allegato sub "6".

Rilevato che le suddette opere murarie e gli arredi, pedissequamente indicati nel capitolato, rimarranno a vantaggio dell'amministrazione concedente, i costi sostenuti dall'affidatario, entro i limiti di quanto già preventivato nel computo allegato sub "D", saranno compensati parzialmente con il canone di concessione.

## **ART. 7 - SOPRALLUOGO**

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà, a pena di esclusione, certificare la conoscenza del bene per il quale presenta offerta, previa esecuzione di un sopralluogo, da effettuarsi secondo i tempi e le modalità da concordare con la Società Patrimonio Messina S.p.A.

A tal fine l'interessato, entro e non oltre le **ore 14:00 del giorno 11 Settembre 2023**, dovrà formulare, attraverso il portale degli appalti, o all'indirizzo di posta elettronica [patrimoniomessinaspa@pec.it](mailto:patrimoniomessinaspa@pec.it), richiesta di sopralluogo, riportando nell'oggetto la seguente dicitura "C.I.G. 98642046A6 - RICHIESTA DI SOPRALLUOGO DEI LOCALI PRESSO PALACULTURA" e specificando i propri dati anagrafici e telefonici.

A seguito della visita sarà rilasciato un attestato di sopralluogo con specifica indicazione delle opere da eseguire e dei costi da sostenere che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti. Inoltre, verrà consegnata copia dei contratti già stipulati dal Comune con terzi soggetti per l'utilizzo delle sale di pubblico spettacolo.

Qualora il sopralluogo sia effettuato da un soggetto diverso dal legale rappresentante è necessaria apposita delega con allegati i documenti di identità del soggetto delegante e delegato.

## **ART. 8 - PROPOSTE PROGETTUALI E CRITERI DI VALUTAZIONE**

I richiedenti dovranno presentare una proposta progettuale (offerta tecnica), relativa al progetto di utilizzo dei locali indicati all'art.1.

L'assegnazione avverrà in base al **criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa** individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 3, lett. b), del Codice dei contratti pubblici e la valutazione delle offerte, da parte di Commissione appositamente costituita terrà conto dei seguenti criteri:

- A) OFFERTA ECONOMICA **punti 30**
- B) OFFERTA TECNICA **punti 70**

Si affiderà all'operatore economico che avrà presentato l'offerta che otterrà il punteggio più elevato su un totale di 100 punti complessivamente da attribuire.

Si procederà all'assegnazione anche in presenza di una sola offerta valida ritenuta congrua e conveniente.

### **8.1 - OFFERTA TECNICA**

L'offerta tecnica dovrà essere redatta in lingua italiana e dovrà contenere, a pena di esclusione, la precisa indicazione del presente bando.

L'operatore economico deve allegare un'offerta tecnica volta a indicare:

- **B.1 - QUALITA' DEL SOGGETTO PROPONENTE E DELLA PROPOSTA PROGETTUALE COMPLESSIVA - max 30 punti** – che ricomprenda quanto di seguito specificato in tabella a seguire.

- **B.2 - GAMMA DEI PRODOTTI OFFERTI NEL PUNTO RISTORO - max 15 punti** - Il concorrente dovrà fornire un elenco dei prodotti che potranno essere venduti nel punto Ristoro oggetto della concessione e dovrà allegare la scheda tecnica di ciascuno dei prodotti proposti; il concorrente dovrà, più in particolare, proporre quanto in tabella a seguire.

**NON POTRANNO ESSERE SOMMINISTRATE BEVANDE ALCOLICHE**

- **B.3 - PROPOSTE MIGLIORATIVE - max 25 punti**, che ricomprenda quanto di seguito specificato in tabella.

La valutazione di quanto sopra specificato consentirà l'assegnazione di un massimo di 70 punti tecnici, nel rispetto dei criteri di valutazione di seguito riportati in tabella:

- **CRITERI DI VALUTAZIONE TECNICA - PUNTEGGIO MASSIMO ATTRIBUIBILE- max 70 punti:**

<b>CRITERI</b>		<b>SUB CRITERI DI VALUTAZIONE</b>		<b>PUNTI Max (D)</b>
<b>B.1</b>	<b>QUALITA' DEL SOGGETTO PROPONENTE E DELLA PROPOSTA PROGETTUALE COMPLESSIVA</b>	1	Esperienza maturata dal proponente nell'erogazione dei servizi richiesti	10
		2	Competenza e qualità dell'offerta con particolare riferimento alle attività indicate nell'Avviso	10
		3	Dimensionamento e qualificazione delle risorse umane impiegate nel progetto (team)	10
<b>B.2</b>	<b>GAMMA DEI PRODOTTI OFFERTI NEL PUNTO RISTORO - NO BEVANDE ALCOLICHE</b>	1	Elenco prodotti locali, con indicazione precisa di relativa marca/provenienza	5
		2	Elenco prodotti del mercato equo solidale e biologici, con indicazione di relativa marca	5
		3	Elenco prodotti per persone affette da celiachia, diabete, prodotti vegani ecc., con indicazione di relativa marca	5
<b>B.3</b>	<b>PROPOSTE MIGLIORATIVE</b>	1	Proposta di eventuale inserimento lavorativo di persone in situazione di svantaggio sociale con indicazione del numero delle ore settimanali e del titolo - rapporto di lavoro, tirocinio lavorativo, ecc.	15
		2	Eventuali ulteriori proposte migliorative (es. forniture/servizi aggiuntivi gratuiti, purché pertinenti ai servizi oggetto della concessione)	10
<b>PUNTEGGIO MAX TOTALE</b>				<b>70</b>

Verranno esclusi dalla presente procedura di gara gli operatori economici che non avranno ottenuto complessivamente almeno 40 punti tecnici, con riferimento alla valutazione del documento descritto al presente paragrafo.

### **8.2 - OFFERTA ECONOMICA**

Il canone annuo a base d'asta si compone di una parte fissa e di una parte a percentuale da calcolare sui futuri ricavi annui che saranno conseguiti dall'aggiudicatario.

Per la determinazione della base d'asta si è tenuto conto dello storico di ricavi conseguiti nell'esercizio dell'attività a pieno regime.

**L'offerta economica** del canone annuo offerto dagli interessati dovrà essere redatta in lingua italiana e dovrà contenere, a pena di esclusione, la precisa indicazione del presente avviso. L'offerta dovrà

essere incondizionata e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello indicato in lettere.

Le offerte, come sopra formulate, dovranno essere sottoscritte dall'offerente in caso di persona fisica o ditta individuale o dal legale rappresentante se trattasi di società.

Determina l'esclusione dalla presente procedura a evidenza pubblica la circostanza che le offerte non siano validamente sottoscritte.

Le offerte duplici o contenenti condizioni, saranno considerate nulle.

Il canone posto a base di gara è:

- per la parte fissa di euro 36.500,00/anno, oltre Iva;
- per la parte variabile del 10% (diecipercento) annuo sulla quota di ricavi superiori a euro 100.000,00 (centomila/00), oltre I.V.A.

Le offerte in aumento sulla parte fissa del canone posto a base di gara non potranno essere inferiori a euro 100,00 (cento/00).

Le offerte in aumento sulla parte variabile del canone posto a base di gara non potranno essere inferiori a 1% (unopercento).

Sono da ritenersi escluse le domande che presentano un'offerta in diminuzione rispetto al canone posto a base di gara.

Il punteggio sarà attribuito in base alla seguente formula:

- A) **max 15 punti** per la parte fissa del canone annuo offerto in aumento rispetto al prezzo a base di gara.
- B) **max 15 punti** per la parte variabile del canone annuo offerto in aumento rispetto al prezzo a base di gara.

### **8.3 METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI**

La commissione, terminata l'attribuzione dei punteggi dell'offerta tecnica, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi complessivi.

La formula che si utilizza è qui particolarizzata:

$$P(a) = P_x + P_t$$

P(a) = punteggio complessivo (da 0 a 100) relativo all'offerta (a);

P<sub>x</sub> = punteggio relativo al parametro A (prezzo), variabile tra 0 e il punteggio massimo attribuibile indicato sopra, dell'offerta (a);

P<sub>t</sub> = punteggio attribuito al parametro B offerta tecnica.

## **ART. 9 - VALUTAZIONE DELLE DOMANDE, CRITERI DI SELEZIONE E CAUSE DI ESCLUSIONE**

La Commissione giudicatrice sarà formata da un componente della Società Patrimonio Messina S.p.a., dal Direttore Generale del Comune di Messina e da un dirigente tecnico del Comune di Messina. Essa terminerà i lavori entro 30 giorni dal decreto di nomina.

Si specifica che la Commissione, a seguito di valutazione, procederà all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) il soggetto richiedente non soddisfi i requisiti di ammissione alla selezione di cui agli articoli 2 e 3 del presente avviso;
- b) non sia rispettato il termine perentorio previsto dal presente avviso per la presentazione delle domande;

- c) non siano rispettate le indicazioni relative alla redazione ed alle modalità di trasmissione della domanda di partecipazione previste dal presente avviso;
- d) manchi la sottoscrizione della domanda di partecipazione alla selezione, ovvero manchi la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, ovvero la domanda non risulti sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente secondo le modalità del presente avviso;
- e) non sia stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile richiesto in concessione previsto al precedente art. 7.
- f) non sia stato effettuato il pagamento del contributo dovuto all'ANAC.

L'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta economica più vantaggiosa, in base al punteggio conseguito.

I punti complessivamente assegnabili sono 100/100 (cento/cento), di cui al massimo 70 punti saranno attribuiti all'offerta tecnica e al massimo 30 punti saranno attribuiti all'offerta economica.

Sono ammesse offerte mediante procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, allegata all'offerta. In tal caso, le dichiarazioni da allegare dovranno essere redatte e sottoscritte dal delegato in capo al delegante.

Non sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. n. 827/1924.

La commissione nell'attribuzione del punteggio motiverà specificatamente nel verbale le ragioni del punteggio assegnato e della valutazione che lo supporta.

La concessione del bene sarà formalizzata attraverso apposita convenzione che provvederà a regolare tutti gli aspetti del rapporto tra il concessionario e il Comune di Messina.

## **ART. 10 – MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

---

L'apertura dei plichi è prevista alla data del 03.10.2023 alle ore 10:00.

Così come chiarito dal Tar Friuli Venezia Giulia con sentenza 266/2021:

- l'utilizzo di una piattaforma telematica, garantendo l'inviolabilità della documentazione caricata e la tracciabilità dei flussi di dati, è di per sé strumento in grado di garantire la regolarità della procedura;
- la gara telematica costituisce una modalità alternativa di svolgimento della procedura, la quale, secondo quanto dispone l'art. 58 del D.Lgs.50 del 2016 (Codice dei contratti) non contempla alcuna fase pubblica;

Richiamando l'orientamento prevalente della giurisprudenza, il giudice ha evidenziato che il caricamento della documentazione sulla piattaforma informatica messa a disposizione dei concorrenti consente di:

- tracciare in maniera incontrovertibile i flussi di dati tra i singoli operatori partecipanti e la stazione appaltante;
- garantire un'immediata e diretta verifica della data di confezionamento dei documenti trasmessi, della loro acquisizione, di ogni eventuale tentativo di alterazione (Cons. St., sez. I, V, 1° marzo 2021, n. 1700).

In sintesi:

- la procedura telematica è sufficiente per garantire la regolarità della documentazione;
- la procedura telematica garantisce gli interessi sostanziali dei concorrenti;
- la disposizione di seduta pubblica rappresenta solo un aggravamento del procedimento;

pertanto, trattandosi di procedura interamente svolta su piattaforma telematica, si precisa che non sono previste sedute pubbliche.

La Commissione giudicatrice provvederà all'esame della documentazione prodotta dagli offerenti ai fini dell'ammissione alla gara e successivamente alla valutazione delle offerte e all'attribuzione dei singoli punteggi, stilando graduatoria finale ottenuta sommando i punteggi attribuiti.

Delle fasi di verifica e di valutazione verranno redatti appositi verbali.

Le risultanze verranno rese note tramite pubblicazione nel Portale Appalti e nei sito istituzionale del Comune e della Patrimonio Messina S.p.A.

La proposta di assegnazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta che avrà conseguito il maggior punteggio. La Società Patrimonio Messina S.p.A. si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al canone posto a base di gara.

Il presente avviso non vincola in alcun modo la Società Patrimonio Messina S.p.A. la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dal procedimento senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento dello stesso.

Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.

## **ART. 11 – ASSEGNAZIONE E STIPULAZIONE CONVENZIONE**

La società Patrimonio Messina S.p.A. procederà, con apposito atto, all'approvazione dei verbali della Commissione e alla formulazione della graduatoria finale, di cui verrà data comunicazione ai soggetti partecipanti.

La graduatoria finale sarà formata secondo l'ordine decrescente di punteggio, determinato sulla base della somma dei punteggi riportati relativamente all'offerta tecnica e all'offerta economica.

In caso di rinuncia da parte dell'assegnatario, si procederà a nuova assegnazione scorrendo la graduatoria in ordine di classifica.

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente dalla civica Amministrazione a stipulare il contratto di concessione, le cui spese di atto e fiscali saranno poste a carico dell'aggiudicatario, secondo la normativa vigente.

La mancata presentazione, per due volte, nel luogo, giorno e ora convenuti, non corrispondendo all'invito formalmente rivolto dall'Amministrazione per la stipulazione del contratto, determina la decadenza dell'aggiudicazione e di ogni atto conseguente, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'Aggiudicatario, entro dieci giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale, tra cui una polizza assicurativa a prima richiesta rilasciata da primaria compagnia di assicurazione a favore del Comune di Messina e di importo pari a due rate trimestrali.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima potrà essere revocata e la Civica Amministrazione potrà aggiudicare il bene al concorrente che segue in graduatoria. In tale caso, il Comune di Messina avrà ogni diritto al risarcimento del danno subito. Avviso rev.2 – pag.12 di 15

La sottoscrizione della convenzione e dei suoi allegati da parte del Concessionario equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle leggi, dei regolamenti e di tutta la normativa vigente in materia di concessioni di beni pubblici.

Il Concessionario, con la firma della convenzione, accetta espressamente e per iscritto, a norma degli articoli 1341, comma 2<sup>^</sup>, e 1342 c.c., tutte le clausole previste nel presente Avviso, nonché le clausole contenute in disposizioni di legge e regolamenti nel presente atto richiamate. L'interpretazione delle clausole contrattuali e delle disposizioni del presente Avviso deve essere fatta, tenendo conto delle finalità perseguite con la convenzione; in ogni caso trovano applicazione gli articoli dal 1362 al 1369 c.c.

In sede di stipula della convenzione di concessione, il Concessionario dovrà produrre una garanzia definitiva in favore del "Comune di Messina".

La garanzia definitiva deve essere intestata al Concessionario e avere un importo pari ad un'annualità del canone offerto, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali assunte e del risarcimento dei danni derivanti da eventuali inadempienze, fatta salva, comunque, la risarcibilità del maggior danno.

Ai sensi del comma 1 dell'art.103 del D.lgs 50/2016 l'appaltatore per la sottoscrizione del contratto deve costituire una garanzia, denominata "garanzia definitiva" a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3, del D.Lgs.n.50/2016 pari al 10 per cento dell'importo contrattuale.

La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a garanzia del rimborso delle somme pagate in più all'esecutore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'appaltatore. La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione. L'Amministrazione può richiedere al soggetto affidatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere all'esecutore.

La convenzione è immediatamente efficace, fatte salve eventuali clausole risolutive espresse, ivi comprese. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti alla convenzione sono a carico del Concessionario

L'esito della gara sarà pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune di Messina e della Patrimonio Messina S.p.A. per quindici giorni consecutivi successivamente all'aggiudicazione definitiva. Dal giorno della pubblicazione decorre il termine per eventuali impugnative.

## **ART. 12 - RESPONSABILITA'**

---

L'assegnatario è unico responsabile di tutte le attività che si svolgono negli spazi oggetto di assegnazione ed esonera espressamente il Comune di Messina da ogni responsabilità diretta o indiretta per danni che dovessero derivare ad esso medesimo e/o a terzi in conseguenza delle attività di cui al presente avviso. L'affidatario esonera altresì il Comune di Messina da qualsiasi responsabilità per tutti gli eventuali rapporti di natura contrattuale che l'Associazione stessa dovesse instaurare per lo svolgimento dell'attività.

## **ART. 13 - CONTROLLI E VERIFICHE**

---

L'Amministrazione Comunale, fatte salve tutte le ulteriori facoltà di controllo previste dalle normative e dai regolamenti vigenti, ha la facoltà di verificare in qualsiasi momento, durante la durata della concessione, il corretto adempimento degli obblighi previsti nel presente Avviso.

A tal fine:

- potrà utilizzare le modalità di verifica e controllo ritenute più adeguate rispetto alla specificità delle attività svolte;
- potrà eseguire sopralluoghi in qualsiasi momento e chiedere copie di autorizzazioni previste dalla normativa (sicurezza, igiene, etc.) e riguardanti la manutenzione ordinaria e straordinaria, avvalendosi in questo caso degli uffici tecnici competenti;
- potrà verificare il corretto e tempestivo svolgimento di tutte le attività previste nell'offerta e in conformità con il presente Avviso.

Ove fossero rilevate irregolarità il Concessionario dovrà adottare tutte le misure idonee a rimuoverle tempestivamente e l'Amministrazione Comunale potrà irrogare le penalità previste all'articolo 14.

L'Amministrazione comunale si riserva altresì la facoltà di revocare la concessione come meglio indicato all'articolo 16.

#### **ART. 14 - PENALITA'**

---

L'inadempimento di quanto disciplinato dal presente Avviso comporta, nel caso di mancato adeguamento entro il termine assegnato nella diffida ad adempiere, l'applicazione di penali che saranno quantificate di volta in volta in base alla consistenza dell'inadempimento riscontrato. La penale può essere reiterata sino all'effettivo adeguamento o alla pronuncia di risoluzione.

#### **ART. 15 - DECADENZA**

---

Il Concessionario decade dall'assegnazione, qualora:

- non avvii le attività per la realizzazione del progetto secondo quanto previsto dal piano delle attività presentate per cause a lui imputabili;
- adibisca lo spazio assegnato a uso diverso da quello convenuto o non lo utilizzi senza giustificato motivo, dopo diffida ad adempiere da parte dell'Amministrazione rimasta inevasa;  
non utilizzi o non conservi lo spazio assegnato con la diligenza del buon padre di famiglia e secondo le prescrizioni di cui al presente Avviso e previste nel contratto di concessione, dopo diffida ad adempiere da parte dell'Amministrazione Comunale rimasta inevasa;
- ceda o sub-conceda, in tutto o in parte, lo spazio;
- in caso di gravi mancanze e/o negligenze nella manutenzione e nella gestione dello spazio venga meno all'obbligo di costituire e/o ricostituire la garanzia di cui all'articolo 11.

Nel caso in cui venga pronunciata la decadenza dall'assegnazione, il Concessionario sarà tenuto a restituire lo spazio, a semplice richiesta dell'Amministrazione, libero da cose e persone e in buono stato e, fatto salvo il risarcimento del danno subito dall'Amministrazione, non avrà diritto a indennizzo alcuno o altra somma a qualsiasi titolo richiesta.

#### **ART. 16 - REVOCA**

---

È facoltà dell'Amministrazione procedere alla revoca dell'assegnazione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

Anche il mancato pagamento del canone di concessione e/o degli oneri accessori, trascorsi 90 giorni dalla scadenza prevista, potrà essere causa di revoca della concessione.

#### **ART. 17 – RECESSO**

---

In caso di recesso da parte del Concessionario, lo stesso ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata della convenzione, salvo causa di forza maggiore o altra causa a lui non imputabile. In tale ipotesi, deve essere preventivamente data comunicazione all'Amministrazione, a mezzo raccomandata, almeno sei mesi prima della data fissata per il recesso.

#### **ART. 18 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI DI GARA, COMUNICAZIONI E RICHIESTA CHIARIMENTI**

---

Il presente avviso viene pubblicato per almeno quindici giorni consecutivi nel sito istituzionale del Comune di Messina e nel sito istituzionale della società Patrimonio Messina S.p.A. alla voce AVVISI – BANDI e GARE.

Si segnala la necessità di verificare costantemente la presenza di comunicazioni, anche in prossimità della scadenza. Le eventuali richieste di chiarimenti in merito al presente avviso potranno essere richiesti attraverso il portale appalti.

Le eventuali richieste di chiarimenti dovranno pervenire non oltre il quinto giorno antecedente la data di scadenza per la presentazione delle domande con l'indicazione della denominazione del concorrente richiedente.

#### **ART. 19 – NORME FINALI**

---

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e ss.mm.ii. esclusivamente nell'ambito del presente procedimento.

Le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le relative modalità di trattamento ineriscono esclusivamente a questa procedura. Un eventuale rifiuto di fornire la suddetta documentazione comporta l'impossibilità a partecipare al presente bando.

I soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:

- Il personale interno dell'Amministrazione coinvolto nel procedimento;
- Ogni altro soggetto che vi abbia interesse ai sensi della L.7/08/ 1990 n. 241;
- Il soggetto attivo della raccolta dei dati è Patrimonio Messina S.p.A.

In caso di controversia è esclusa la competenza arbitrale.

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente bando è competente il Foro di Messina.

Per quanto non è contemplato nel presente Avviso, si fa rinvio alle Leggi e Regolamenti in vigore.

Ai sensi della L.241/90 si rende noto che il responsabile del procedimento per quanto ritiene all'istruttoria relativa al presente avviso, è il Presidente del C.d.A. Avv. Maurizio Cacace.

F.to Il Presidente del C.d.A.

Avv. Maurizio Cacace