



COMUNE DI CREMA

AREA 4 – SERVIZI TECNICI

Piazza Duomo, 25 – 26013 – Crema (CR)

C.F. 91035680197 – P.IVA 00111540191

Tel. 0373/894 int. 205 – 236 – 301

Fax 0373/894300

Pec: protocollo@comunecrema.telecompost.it

Bando pubblico per la concessione in diritto di superficie, a tempo determinato per la durata massima di anni 40 (quaranta), dell’immobile di proprietà comunale denominato “ex Tribunale” sito in Crema (Cr), via Macallè 11/c.

L’Amministrazione Comunale, in attuazione delle proprie linee programmatiche in tema di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, nel Documento Unico di Programmazione (DUP) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 in data 24.07.2017 (presentazione delle linee programmatiche relative alle azioni e progetti da realizzare nel corso del mandato), ha definito di attuare modalità istituzionalizzate per lo sviluppo di iniziative riguardanti il recupero del patrimonio comunale caratterizzato da situazioni di degrado, incertezza amministrativa, abbandono anche parziale o sottoutilizzo. Con delibera di Giunta Comunale n. 320 del 22.10.2018, ha disposto di procedere, mediante procedure ad evidenza pubblica, con l’individuazione di possibili candidati tra le associazioni senza scopo di lucro, onlus, cooperative sociali, fondazioni con finalità sociali ma anche Enti e Aziende pubbliche e/o private, comprese le forme associative previste dalla legge, e la loro proposta progettuale (recupero e gestione).

Pertanto, in attuazione di quanto sopra, con **determinazione dirigenziale n. 1289 in data 09.11.2018**, è stato approvato il presente Bando pubblico per l’individuazione di possibili candidati per assegnare la concessione in diritto di superficie del complesso immobiliare di proprietà comunale denominato “ex Tribunale”. Il presente bando e i suoi allegati sono reperibili sul sito internet istituzionale del Comune di Crema www.comune.crema.cr.it ovvero potranno essere visionati presso il Comune di Crema – Area 4 Servizi Tecnici – settore Patrimonio, P.zza Duomo n. 25, 2° piano.

Art. 1 - FINALITA’ DEL BANDO

La pubblicazione del presente bando ha la finalità di individuare possibili candidati per la riqualificazione e gestione complessiva dell’immobile ex Tribunale, quindi sia il suo recupero architettonico (e la conseguente manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata della concessione in diritto di superficie) senza oneri per il Comune, sia la sua rifunzionalizzazione (mediante l’insediamento di funzioni di carattere privato e/o pubblico), garantendo un utilizzo ottimale di tutte le aree del complesso immobiliare. La proposta di partecipazione dovrà conformarsi con quanto previsto ai successivi articoli.

Art. 2 - OGGETTO DEL BANDO

Oggetto del Bando è la **concessione del diritto di superficie** (artt. 952 e ss. Codice civile.) **dell’immobile denominato “ex Tribunale”**, sito in Crema (Cr), in via Macallè n. 11/c e individuata al Catasto Urbano al Foglio n. 45, Mappale n. 138 parte, come meglio individuato in contorno rosso nella allegata planimetria catastale (all. 1).

A fronte della presentazione di una proposta progettuale di interesse pubblico e generale avente ad oggetto la riqualificazione del ex Tribunale mediante lo sviluppo di attività

gestionali rivolte alle attività sociali, sanitarie e dei servizi al cittadino, al mondo dell'associazionismo e alle nuove attività imprenditoriali, da realizzarsi nel periodo di validità della concessione. I soggetti interessati all'assegnazione dovranno elaborare specifiche proposte progettuali coerenti con le indicazioni riportate nel presente Avviso e aderenti alle finalità sopra descritte.

Tale concessione in diritto di superficie non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal convenzione successivamente stipulata e dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Il diritto di superficie sarà concesso, per una **durata compresa tra 15 (quindici) e 40 (quaranta) anni**, di cui in ogni caso, non più di 5 anni oltre la durata dell'ammortamento, mediante sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Crema, al soggetto individuato mediante la presente procedura ad evidenza pubblica con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

La **procedura** trova disciplina, in primo luogo, nel presente bando di gara e nei documenti ad esso allegati, che ne costituiscono parte integrante; il D.lgs. n. 50/2016 trova applicazione nei limiti delle norme espressamente richiamate nel presente bando.

FUNZIONI INSEDIABILI NELL'IMMOBILE – La proposta di partecipazione dovrà prevedere l'insediamento di un mix di funzioni di carattere pubblico e privato configurabili come servizi ed attrezzature di interesse generale. Come previsto dal PGT, inoltre l'Amministrazione si riserva la possibilità di applicare l'art. 2 comma 6 delle NT del PdS *“La realizzazione d'attrezzature e di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, diversi da quelli specificamente previsti dal Piano, non comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale”* nell'ipotesi che la proposta progettuale risulti di interesse pubblico e/o generale.

Art. 3- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile ex **Tribunale**:

- è situato in via Macallè n. 11/c e individuato al Catasto Urbano al Foglio n. 45, Mappali n. 138 parte;
- nello stato di fatto **ha una superficie lorda di pavimento (Slp) pari a circa 4.850 mq**. Attualmente il corpo di fabbrica è in disuso oppure utilizzati a titolo precario.

L'inquadramento urbanistico del complesso immobiliare è contenuto nel Piano dei Servizi (PdS), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando anche al fine di definire le superfici e i volumi recuperabili dal punto di vista tecnico-amministrativo. E' comunque onere degli interessati svolgere in autonomia le verifiche tecniche che si riterranno opportune al fine di presentare l'offerta.

Per quello che riguarda le porzioni occupate, l'Amministrazione comunale avvierà le procedure di rilascio delle stesse per consentire lo svolgimento del processo di recupero e rifunzionalizzazione dell'immobile.

Art. 4 – SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI GENERALI

Tipologia dei soggetti ammessi alla gara – Possono partecipare alla gara:

A) tutti gli operatori economici singoli o anche associati (o associandi) in Raggruppamenti Temporanei di Imprese (RTI);

B) i soggetti appartenenti al terzo settore così come definiti nella legge n. 328/2000 (*Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali*), quali:

- Cooperative sociali senza scopo di lucro e loro consorzi;
- Associazioni ambientaliste e di promozione sociale disciplinate dalla legge n.383/2000 ed Organizzazioni di volontariato disciplinate dal D.lgs n. 117/2007 (*Codice Unico del Terzo Settore*);

- Fondazioni con finalità sociali, formative ed educative determinate esplicitamente nello Statuto;
- Consorzi o Raggruppamenti Temporanei di Scopo (RTS), costituiti anche in maniera mista, da associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, cooperative sociali e loro consorzi, fondazioni, aziende agricole e soggetti no profit.

Nella documentazione da esibire per la partecipazione e nel progetto presentato, occorrerà dichiarare l'eventuale intenzione a costituirsi in RTS o RTI specificando i ruoli, le competenze e la suddivisione finanziaria tra i singoli soggetti nell'ambito della realizzazione del progetto presentato. Il Raggruppamento Temporaneo, eventualmente aggiudicatario, dovrà essere costituito tramite scrittura privata fra gli associati, con autentica delle firme da parte di un notaio, entro il termine indicato nella comunicazione di aggiudicazione definitiva. E' fatto divieto di presentare domanda in più di un raggruppamento temporaneo di scopo o di imprese, ovvero di proporre domanda in forma individuale, laddove si sia aderito ad un raggruppamento temporaneo di scopo o di imprese che ha presentato domanda di partecipazione in esito al presente bando.

Requisiti generali dei partecipanti alla gara – Per poter partecipare alla gara, i soggetti dovranno essere in possesso dei requisiti di ordine generale indicati sul modello [A], che forma parte integrante del presente bando e che qui deve intendersi integralmente richiamato.

Art. 5 - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE – BUSTA “A”

I concorrenti dovranno presentare, in busta debitamente sigillata e recante sull'esterno l'indicazione "domanda di partecipazione", **A PENA DI ESCLUSIONE**, la seguente documentazione:

- 1) la domanda di partecipazione, utilizzando il **modello** [A] allegato al presente bando di gara come sua parte integrante e sostanziale, debitamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto concorrente o procuratore dello stesso. Nel caso di RTI o RTS non ancora costituito, la domanda dovrà essere compilata separatamente da ogni soggetto partecipante. Si specifica che è possibile svolgere un **sopralluogo** nell'immobile, previo appuntamento da fissare al seguente n. telefonico 0373 894308. Al sopralluogo si verrà accompagnati da un tecnico dell'Amministrazione.
- 2) fotocopia del documento d'identità del/i sottoscrittore/i della domanda di partecipazione. Nel caso di RTI o RTS (sia costituiti, sia costituendi) consegnare copia delle carte di identità riferite a tutti i soggetti partecipanti;
- 3) Bilancio, riferito a ciascuno degli ultimi tre anni di attività, di ogni soggetto partecipante;
- 4) dichiarazione, corredata da ogni opportuna documentazione, che attesti, **A PENA DI ESCLUSIONE**, che i proponenti (singolarmente o nel loro insieme) nel corso degli ultimi dieci anni hanno acquisito **un'esperienza pluriennale** (almeno 3 anni) nell'attività (principale) che si intendere proporre ed insediare.
- 5) Curriculum Vitae del professionista che predispose lo studio di fattibilità e la relazione tecnica (articolo 6, numm. 1 e 2 del presente Bando), dal quale si desuma comprovata esperienza in progettazioni architettoniche e di impianti.

La domanda si intende irrevocabile per un termine non inferiore a 240 giorni a partire dalla data prevista dal presente bando per la presentazione delle offerte.

Art. 6 - OFFERTA TECNICA – BUSTA “B”

I concorrenti dovranno presentare, in busta debitamente sigillata e recante sull'esterno l'indicazione "offerta tecnica", un'offerta tecnica articolata, **A PENA DI ESCLUSIONE**, nel modo seguente:

- 1) studio di fattibilità per gli interventi di riqualificazione dell'immobile ex Tribunale. Lo studio di fattibilità dovrà recare uno schema progettuale comprensivo di tutte le aree di pertinenza e di servizio interne ed esterne; mostrare le attività previste da insediarsi; indicare gli interventi previsti (compresi quelli di eventuale infrastrutturazione delle reti di

servizio), l'eventuale suddivisione dei lavori in lotti, specificare il cronoprogramma dei medesimi interventi (che in ogni caso dovranno concludersi entro 2 anni dall'aggiudicazione definitiva), nonché le funzioni previste nelle singole aree dell'immobile;

- 2) relazione tecnica recante indicazione dei criteri, delle tecniche e dei materiali previsti per gli interventi di riqualificazione, nonché indicazione analitica e complessiva dell'importo di tali interventi, comprensivi di tutti gli oneri derivanti e generati;
- 3) programma di manutenzione ordinaria e straordinaria volto a garantire il mantenimento dell'efficienza funzionale, della sicurezza e del decoro dell'immobile per tutta la durata della concessione in diritto di superficie;
- 4) il business plan dell'operazione, - datato e sottoscritto - giustificativo dei costi, recante indicazione delle funzioni e delle attività che si intendono svolgere e le relative modalità di gestione, completo di un piano economico-finanziario. Il business plan specificherà l'entità e la natura degli investimenti (ristrutturazione, attrezzature e arredi) e i benefici di gestione in rapporto al piano delle attività e ai costi di manutenzione. Il business plan dovrà includere:
 - (a) durata della concessione del diritto di superficie, **durata compresa tra 15 (quindici) e 40 (quaranta) anni**, di cui in ogni caso, non più di 5 anni oltre la durata dell'ammortamento;
 - (b) relazione illustrativa delle funzioni e delle attività da insediare, comprensiva di un inquadramento dei mercati di riferimento. Nel caso di RTS / ATI occorrerà anche indicare i soggetti responsabili per ogni attività;
 - (c) piano strategico comprensivo di descrizione di strategia e obiettivi, dettaglio degli investimenti previsti dal progetto con specificazione della tempistica e delle modalità di finanziamento;
 - (d) simulazione economico-finanziaria estese al periodo di concessione comprensiva di approccio metodologico, conto economico previsionale, prospetto di flussi di cassa e piano di ammortamento degli investimenti. In tale simulazione tutte le funzioni generatrici di reddito dovranno essere adeguatamente illustrate. Oltre a quanto previsto nei punti che precedono, potranno essere aggiunti disegni, documentazione tecnica, fotomontaggi o altra documentazione che, a discrezione del concorrente, siano reputati necessari o utili ai fini della esatta comprensione e valutazione della proposta.

Qualsiasi documentazione presentata dai partecipanti (sia ai sensi del presente articolo, sia ai sensi del seguente) non verrà restituita e s'intenderà acquisita dal Comune senza pretese di risarcimenti, indennizzi o rimborsi di qualsiasi specie e genere. Salvo diversa indicazione scritta nell'offerta, il Comune potrà procedere alla pubblicazione in forma cartacea e telematica del materiale ricevuto, senza pretese di corrispettivi per l'offerente.

Art. 7 - OFFERTA ECONOMICA – BUSTA “C”

I concorrenti dovranno presentare, in busta debitamente sigillata e recante sull'esterno l'indicazione "Offerta economica", una offerta unica datata e sottoscritta (con firma per esteso leggibile, dal Titolare o Legale Rappresentante), secondo l'allegato modello [B], che specifichi:

- a. l'importo del contributo annuale da versare all'Amministrazione Comunale, a partire dalla stipula della convenzione. Si fa presente che il contributo di concessione verrà indicizzato nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT, senza necessità di apposita richiesta, a partire dal secondo anno di stipula della Convenzione aggiornato annualmente.

Sia per quanto riguarda il presente articolo, sia per quanto riguarda il business plan del precedente, non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Art. 8 – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI

La Commissione giudicatrice compilerà la graduatoria delle proposte pervenute tenendo conto dei parametri di valutazione di seguito riportati, articolati su un punteggio massimo di 100 punti, di cui 90 per l'offerta tecnica e 10 per l'offerta economica.

Calcolo del punteggio tecnico

La Commissione, per ciascun criterio di valutazione, esprimerà il livello di soddisfacimento assegnando un valore variabile per ciascun criterio predefinito. Nel seguito sono indicati i predetti criteri di valutazione ed i valori massimi attribuibili a ciascuno di essi.

- A) Qualità della proposta progettuale (sotto il profilo architettonico) e coerenza con le finalità dell'Amministrazione max 15 punti
- B) Qualità del progetto di ristrutturazione edilizia (composto dallo studio di fattibilità e dalla relazione tecnica aventi le caratteristiche indicate all'articolo 6, numm. 1 e 2 del presente Bando), che assicuri il recupero e la rifunzionalizzazione dell'immobile esistente, il ripristino del decoro dell'edificio. Potranno essere proposti tecnologie e interventi architettonici innovativi che ne migliorino la sostenibilità energetica e ambientale, o che comunque siano funzionali alle attività da insediare max 15 punti
- C) Sostenibilità e fattibilità del piano economico-finanziario. Il punteggio sarà attribuito anche in base al livello di analiticità delle singole voci che compongono l'insieme dei ricavi e dei costi di gestione annui, nonché ogni ulteriore dato e valutazione sulla concretezza economica della proposta avanzata, ivi comprese le informazioni desumibili dai bilanci presentati. Il Piano dovrà essere relativo a tutti gli anni della prevista durata della concessione (inclusa la fase di esecuzione dei lavori di riqualificazione) max 15 punti
- D) Esperienza dei proponenti e qualità del partnerariato per il mix funzionale proposto; max 20 p.
- d.1) valore qualificante delle funzioni di carattere pubblico, anche a livello nazionale / regionale / cittadino, e loro rapporto proporzionale con le funzioni private; caratteri delle funzioni private e il loro potenziale ruolo nella valorizzazione dell'immobile; coerenza e compatibilità di tutte le funzioni (pubbliche e private) e l'ambito di inserimento; presenza di funzioni, pubbliche e private, che spingano alla fruizione dell'immobile da parte delle realtà locali; max 10 punti
- d.2) per l'eventuale articolazione del gruppo costituito per lo scopo, in funzione delle modalità di espletamento dei servizi e per garantire l'utilizzo ottimale dell'immobile. Saranno premiate la varietà delle competenze previste nel gruppo, nonché la solidità economica dei partecipanti. Saranno valutati i curricula dei partecipanti, che saranno attivamente impegnati nell'organizzazione e gestione del progetto, e la previsione di un coordinatore/monitore che verifichi il buon andamento della gestione e del servizio max 10 punti
- E) Risultati attesi e Impatto sulla città max 5 punti
- F) Durata della concessione max 5 punti per il termine di durata della concessione del diritto di superficie. Il punteggio si calcolerà proporzionalmente attribuendo il punteggio massimo di 5 punti all'offerta contenente la durata della concessione pari a 15 anni e attribuendo un punteggio pari a zero all'offerta contenente la durata della concessione pari a 40 anni, secondo la seguente formula: $\text{punteggio} = [(40 - \text{durata offerta}) / (40 - 15)] \times 5$.
- G) Canone annuale da riconoscere all'Amministrazione Comunale", verrà attribuito in misura di punti 0,5 per ogni 1.000 (mille) euro di canone annuale in aumento da riconoscere all'Amministrazione comunale per la concessione. Il concorrente dovrà indicare in sede di offerta l'importo del canone annuo che riconosce al Comune di Crema. Il punteggio verrà attribuito assegnando punti 0,5 per ogni €.1.000,00 (euro mille) di canone annuo, fino ad un massimo di 10 punti: - punti 0 (zero) al concorrente che offre 0 (zero) come canone annuo; - punti 10 (dieci) al concorrente che offre €.20.000,00 di aumento al canone annuo. - Per importi intermedi verrà calcolato il punteggio per interpolazione lineare secondo la formula di seguito specificata. La formula per il calcolo dei punti da assegnare è la seguente: $P = \text{punti da assegnare a ciascun partecipante}$; $Op = \text{offerta presentata da ciascun partecipante (importo canone annuo offerto)}$; $P_{\text{max}} = \text{punti massimi assegnabili (10)}$; $Ca_{\text{Max}} = \text{Canone massima}$

valutabile (20.000). $P = (Op \times PMax)$ $P = (Op \times 10) RiMax$ 20.000 Ad eventuali offerte di canone annuo superiori a €.20.000,00 verrà assegnato comunque il punteggio massimo di 10 punti max 10 punti

Salvo precedente diversa indicazione, per ognuno dei parametri qualitativi sopra indicati, ogni commissario esprimerà un giudizio riassunto da una valutazione sintetica secondo la seguente suddivisione:

- giudizio buono - coefficiente 1;
- giudizio discreto -coefficiente 0,75;
- giudizio sufficiente - coefficiente 0,5;
- giudizio scarso - coefficiente 0,25;
- giudizio insufficiente - coefficiente 0

Il punteggio assegnato ad ogni singolo parametro qualitativo sarà calcolato moltiplicando il fattore ponderale associato a ciascun elemento di valutazione per la media aritmetica dei coefficienti legati ai giudizi espressi dai singoli commissari arrotondata alla seconda cifra aggiuntiva. Il punteggio complessivo dell'offerta tecnica sarà calcolato eseguendo la somma dei punteggi attribuiti ai singoli parametri qualitativi. Il totale dei valori raggiunti costituirà il valore finale dell'offerta tecnica.

Calcolo del punteggio economico

F) Offerta economica (contributo di concessione) max 15 punti di cui:

f.1) max 15 punti per l'importo del corrispettivo annuo da corrispondere all'Amministrazione Comunale. Il punteggio si calcolerà attribuendo il massimo del punteggio all'offerta migliore e a tutte le altre un punteggio inferiore proporzionalmente, secondo la seguente formula ($P_i = O_i / O_{mig} \times P_{max}$), dove:

- P_i è il punteggio economico del singolo partecipante
- O_{mig} è l'offerta migliore tra quelle pervenute
- O_i è l'offerta del partecipante di cui viene calcolato il punteggio
- P_{max} è il punteggio economico massimo

Sarà prescelto il progetto che, sommati i punteggi assegnati, avrà ottenuto quello più alto. In caso di offerte riportanti un uguale punteggio, sarà preferita l'offerta con il miglior punteggio in termini di qualità del progetto e valorizzazione dell'immobile (supra, lett. A). In caso di ulteriore parità, sarà - preferita l'offerta con il miglior punteggio riportato in relazione al criterio della proposta gestionale (supra, lett. B). In caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio. Qualora dall'esame di quanto contenuto nei plichi inviati emergessero necessità di chiarimenti o precisazioni, sarà facoltà della commissione richiedere detti chiarimenti e precisazioni ai soggetti interessati ed aggiornarsi eventualmente ad altra seduta.

Art. 9 – PROCEDURA DI GARA E AGGIUDICAZIONE

Procedura di gara –

La valutazione della documentazione di gara e delle offerte verrà affidata ad una Commissione giudicatrice, nominata successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte. La procedura si svolgerà nelle seguenti fasi:

Una prima seduta pubblica consistente nella verifica della regolarità formale del plico di gara contenente le buste A), B) e C) e verifica, A PENA DI ESCLUSIONE, della presenza e regolarità formale di dette buste. Nella medesima seduta pubblica si procederà altresì all'apertura della busta A) e si procederà alla verifica della documentazione richiesta. Nella stessa seduta, o in altra a cui la stessa dovesse essere aggiornata, si darà comunicazione dei soggetti ammessi ed esclusi. In relazione ai soggetti ammessi dopo l'apertura e la verifica della busta A, si provvederà, sempre in seduta pubblica, all'apertura della busta B ed alla verifica della completezza (secondo quanto richiesto a pena di esclusione dal bando) della documentazione presentata, disponendo e comunicando le eventuali ulteriori esclusioni. A questo punto la seduta proseguirà in seduta riservata – ovvero potrà essere aggiornata ad altra

data, sempre in seduta riservata – per svolgere la valutazione del contenuto della busta B, verificandone la conformità al bando e alle normative vigenti, nonché l'attendibilità/sostenibilità complessiva della stessa, con successiva attribuzione dei punteggi previsti dal presente bando secondo i criteri di aggiudicazione di seguito indicati e disporrà le eventuali esclusioni. Saranno escluse le offerte che la commissione riterrà non conformi a quanto sopra riportato ovvero non giustificate e/o sostenibili e attendibili. A tal fine la commissione potrà richiedere giustificazioni e/o chiarimenti ai concorrenti;

La commissione giudicatrice, terminata la fase di valutazione della busta B, convocherà una seduta pubblica in cui comunicherà i punteggi conseguiti fino a quel momento dai soggetti partecipanti e provvederà quindi alla apertura della busta C dei soggetti rimasti in gara e ad attribuire i relativi punteggi all'offerta economica secondo quanto previsto nel presente bando. Esaurita tale fase, la commissione giudicatrice redigerà una graduatoria sulla base della somma aritmetica dei punteggi ottenuti da ciascun partecipante.

Esaurita la propria attività, la commissione giudicatrice comunicherà al responsabile del procedimento la graduatoria ai fini dell'invio alla Giunta Comunale per le valutazioni di interesse sui contenuti proposti e adozione di idoneo atto. Successivamente, se ritenuto meritevole da parte dell'Amministrazione si procederà all'adozione del provvedimento di aggiudicazione provvisoria al soggetto che avrà riportato il punteggio più alto. La prima seduta pubblica si terrà entro 20 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte presso il Comune di Crema (Cr) - Area 4 dei Servizi Tecnici, P.zza Duomo 25, 2° piano. Sarà cura dell'Amministrazione comunale comunicare agli offerenti la data e l'orario di tale seduta pubblica a mezzo pubblicazione sul sito istituzionale dell'ente o email ai riferimenti che i concorrenti avranno a tal fine indicato nelle domande di partecipazione. La convocazione delle sedute pubbliche successive avverrà con modalità analoghe. Per ogni concorrente, potranno assistere alle sedute pubbliche un rappresentante legale o volontario (munito di valida delega scritta), accompagnato da non più di una persona. Previa condivisione da parte dell'Amministrazione comunale dell'idea progettuale e dei suoi contenuti, si potrà procedere con l'aggiudicazione definitiva con Determina Dirigenziale di approvazione a seguito: o di accertamento, da parte dell'Amministrazione Comunale, della veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara, in particolar modo quelle connesse alla fattibilità economica della proposta. All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10 del R.D. n.827/1924, purché valida, conferme a quanto richiesto, congrua, conveniente e di pubblico interesse;

- Il concessionario dovrà contrarre, con oneri a proprio carico:

- (a) polizza assicurativa "Incendio" per la copertura dell'immobile, a favore del Comune concedente, per una somma pari al valore dell'immobile, in ogni caso non inferiore a Euro 4.548.000,00 (quattromilionicinquecentoquarantotto);
- (b) polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso Terzi avente un massimale minimo di Euro 2.500.000 (duemilionicinquecentomila) per sinistro, a garanzia dei danni che l'affittuario potrà involontariamente cagionare a terzi (cose e/o persone), svolgendo le proprie attività e funzioni insediate o da insediare nell'immobile; è inclusa anche la garanzia Ricorso Terzi da Incendio.

A partire dalla comunicazione d'aggiudicazione definitiva:

- a- nel termine massimo di giorni 30 (trenta) l'aggiudicatario dovrà prendere consegna dell'immobile. A tal fine l'aggiudicatario e l'Amministrazione comunale sottoscriveranno un contratto di comodato e redigeranno apposito verbale. L'aggiudicatario, a partire dalla consegna, dovrà procedere all'attivazione del programma presentato in sede di offerta.
- b- nel termine massimo di giorni 150 (centocinquanta) l'aggiudicatario dovrà presentare il progetto complessivo edilizio (eventualmente suddiviso in lotti, ove così previsto in sede di offerta) ai competenti uffici dell'Amministrazione, unitamente alla proposta dettagliata di rifunzionalizzazione e all'ulteriore documentazione connessa alla fattibilità economica della proposta, nonché tutta la documentazione necessaria per procedere alla stipula della convenzione di concessione in diritto di superficie.

- c- La convenzione di concessione del diritto di superficie dovrà essere sottoscritta entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione del progetto complessivo di recupero edilizio. Entro tale termine l'aggiudicatario dovrà presentare quanto necessario e/o previsto dalla legge per il perfezionamento della convenzione di concessione del diritto di superficie. Con la sottoscrizione e la registrazione della convenzione ed il pagamento degli eventuali oneri (urbanizzazione e costo di costruzione) i titoli edilizi diventeranno efficaci. La concessione del diritto di superficie decorrerà dalla data di stipulazione della convenzione. A partire dal giorno della firma della convenzione il concessionario dovrà provvedere anche alla manutenzione straordinaria dell'immobile e dell'area di pertinenza circostante, al fine di conservarle in condizioni di sicurezza e decoro.
- d- Il termine per la fine dei lavori non potrà essere superiore a 2 (due) anni dall'aggiudicazione definitiva. Qualora l'aggiudicatario (provvisorio o definitivo) o il concessionario, per qualunque motivo, non possa o non voglia essere dichiarato tale o non adempia a quanto indicate nelle precedenti lettere a,b,c il Comune procederà all'esclusione della gara dello stesso, fermo restando il diritto al risarcimento di ogni ulteriore danno. L'Amministrazione si riserva di poter procedere in ogni momento alla non aggiudicazione del presente Bando per motivi di interesse pubblico, senza che per questo l'offerente o aggiudicatario provvisorio possa vantare diritto ad alcun indennizzo o altro corrispettivo.

Art. 10 – CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'aggiudicazione definitiva non equivarrà alla concessione e non terrà luogo ad essa. La concessione del diritto di superficie all'aggiudicatario definitivo sarà regolamentata da apposita convenzione, della quale si riportano di seguito i principali elementi.

Sarà regolamentata la possibilità per il concessionario, su motivata richiesta e previa approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale – Area 4 – Servizi Tecnici –, di:

- modificare le funzioni previste nell'offerta di cui all'articolo 6;
- svolgere interventi (anche edilizi) di valorizzazione dell'immobile ulteriori rispetto a quelli previsti nella propria offerta di cui all'articolo 6;
- sarà vietata, se non espressamente autorizzata dall'Amministrazione, la cessione o subconcessione totale o parziale a terzi, anche in forma gratuita, della concessione e la costituzione di ogni diritto reale di godimento e di garanzia sull'immobile; occorrerà mantenere in essere le polizze assicurative di cui al precedente articolo, eventualmente integrandole alla luce del progetto approvato;
- occorrerà presentare fidejussione, rilasciata da primaria Banca o Istituto di Credito di Diritto Pubblico, con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art.1944 del C.C., escutibile a prima e semplice richiesta del Comune, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, pari al 5 (cinque) % dell'importo delle opere proposte. La fidejussione sarà svincolata progressivamente a stato di avanzamento dei lavori. Il 50% sarà rilasciato alla chiusura dei lavori. L'impegno non dovrà contenere alcun riferimento economico al valore contrattuale. Le fideiussioni/polizze non dovranno contenere clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico del Comune e dovranno essere rese in favore del "Comune di Crema" ed intestate al concorrente aggiudicatario. Il documento dovrà:
 - (i) prevedere espressamente la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni;
 - (ii) prevedere l'inopponibilità all'ente garantito del mancato pagamento dei supplementi di premio e dell'eventuale corrispettivo per la fideiussione bancaria da parte del debitore principale; la direzione dei lavori verrà assunta da tecnico di fiducia del Concessionario che rilascerà, al termine dei lavori, certificato di regolare esecuzione delle opere realizzate che attesti la rispondenza di quanto realizzato con quanto progettato e approvato dall'Amministrazione, l'esecuzione delle opere corretta ed a regola d'arte, il

rispetto delle strutture esistenti, il costo complessivo dell'intervento, articolato per tipologia di lavori, compreso di computo metrico estimativo, corredato da copia delle certificazioni di conformità degli impianti, dei materiali impiegati e della loro conformità alle normative vigenti anche in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro. I lavori di che trattasi potranno essere eseguiti in economia, ovvero mediante appalto nel rispetto della normativa vigente, esentando comunque l'Amministrazione Concedente da ogni responsabilità in merito alla procedura di affidamento individuata. I rapporti con le ditte esecutrici sono tenuti esclusivamente dal Concessionario che solo risponde nei loro confronti a qualsiasi titolo, rimanendo del tutto estranea l'Amministrazione concedente. I tecnici dell'Amministrazione Concedente svolgeranno attività di controllo e sorveglianza durante l'esecuzione dei lavori e potranno accedere al cantiere in qualsiasi momento anche senza preavviso. L'Amministrazione Comunale accerterà, tramite gli uffici competenti, la conformità dei lavori al progetto presentato in sede di gara.

conclusione dei lavori - I lavori di riqualificazione dovranno svolgersi d'accordo con il cronoprogramma allegato all'offerta e, in ogni caso, concludersi entro e non oltre il termine di 2 anni (due) dall'aggiudicazione definitiva. In caso di violazione di tale termine si avrà la decadenza del diritto di superficie e l'escussione della fidejussione, senza che il concessionario possa avanzare diritti o pretese di sorta in ordine agli eventuali interventi già effettuati. Eventuali proroghe potranno essere concesse a fronte di gravi e comprovati motivi indipendenti dalla volontà del concessionario durante la durata della concessione, l'Amministrazione Concedente si riserva la facoltà di verificare, ogni qualvolta lo riterrà opportuno, se l'attività svolta nell'immobile e nelle aree di pertinenza sia mantenuta coerente ai livelli di qualità e agli obiettivi perseguiti, e sia svolta nel rispetto degli obblighi contrattuali assunti con la convenzione di concessione.

Alla scadenza del diritto di superficie, il bene, con tutte le opere di riqualificazione apportate, dovrà essere riconsegnato nel pieno possesso dell'Amministrazione Concedente, senza alcun onere ed obbligo d'indennità ovvero rimborso alcuno a carico di quest'ultimo. In ogni caso, tutte le opere realizzate s'intenderanno acquisite al Comune di Crema. L'immobile in ogni caso dovrà essere restituito in buone condizioni di manutenzione. E' prevista l'estinzione automatica, senza necessità di preavviso, del diritto di superficie nel caso di grave inadempimento degli obblighi contrattuali/convenzionali (tra i quali viene compresa anche l'incapacità economico-finanziaria dell'Operatore di sostenere/realizzare il progetto proposto nei tempi stabiliti), nonché nel caso di modifica unilaterale dell'Operatore del vincolo di destinazione pubblica dei beni oggetto della concessione. In tali ipotesi nulla sarà dovuto dall'amministrazione all'Operatore a titolo di restituzione di quanto realizzato e/o investito, neppure a titolo di risarcimento del danno in ogni caso, ferma restando l'applicazione delle normative e dei principi amministrativi applicabili, nei sei mesi antecedenti alla scadenza del 10° anno di concessione, entrambe le parti potranno richiedere a una verifica dell'equilibrio economico-finanziario complessivo alla luce delle circostanze sopravvenute, ove le stesse abbiano determinato una modifica sostanziale delle componenti del business plan. Analoga richiesta potrà essere svolta prima della scadenza di ogni decennio successivo tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti la concessione, sono a carico dell'aggiudicatario tutti i permessi, le autorizzazioni e gli altri titoli legittimanti, di qualunque natura occorrenti per l'esercizio delle attività connesse, compresa la realizzazione dei lavori, dovranno essere acquisiti dall'aggiudicatario / concessionario a proprio onere e rischio. 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 nel presente Bando, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel loro complesso dall'aggiudicatario. L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento d'eventuali permessi, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per le opere previste o l'uso stabilito, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Crema e di altri enti

pubblici. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione di eventuali materiali in stato di abbandono.

Art. 11 - PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE A PENA DI ESCLUSIONE

Gli interessati dovranno presentare la propria offerta in un'unica busta chiusa, sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, recante i dati del mittente (comprensivi di mail per eventuali comunicazioni) e la dicitura "BANDO DI CONCESSIONE IMMOBILE EX TRIBUNALE – Area 4 SERVIZI TECNICI, P.zza Duomo n. 25, che dovrà pervenire perentoriamente entro e non oltre le ore 16:30 del 29 Novembre 2018, all'ufficio protocollo sito in via P.zza Duomo n. 25 - piano terra (orario di apertura: lunedì – martedì – giovedì dalle 9,00 alle 12,00 e dalle 14.30 alle 16,30, il mercoledì alle 9,00 alle 12,00 e dalle 13.30 alle 17,00 e il venerdì dalle 9,00 alle 12,00). La presentazione della busta potrà essere effettuata con qualsiasi mezzo ritenuto idoneo (tra cui servizio postale, agenzia autorizzata, consegna a mano), purché pervenga entro il termine perentorio sopra indicato. L'ente procedente è espressamente sollevato da ogni responsabilità in ordine a ritardi o disguidi con i vettori o comunque nel caso di consegna dell'offerta - in qualsiasi modo effettuata - presso un ufficio diverso, ovvero da qualsiasi disagio o inconveniente insorto nella fase di invio e/o consegna dell'offerta medesima

ATTENZIONE! La predetta busta dovrà contenere i documenti citati ai precedenti articoli, in lingua italiana, che qui si richiamano per mera comodità: Busta contraddistinta con lettera "A" , recante l'indicazione "Domanda di partecipazione", contenente:

1. domanda di partecipazione sottoscritta in ogni sua parte dall'Offerente (mod. A);
2. fotocopia di valido documento d'identità del/i sottoscrittore/i della domanda di partecipazione;
3. bilancio riferito a ciascuno degli ultimi tre anni di attività, di ogni soggetto partecipante;
4. dichiarazione motivata di una esperienza pluriennale (minimo 3 anni) in almeno tre ambiti previsti dall'articolo 5 del presente bando;
5. Curriculum Vitae del professionista che predispone lo studio di fattibilità e la relazione tecnica;

Busta contraddistinta con lettera "B" , recante l'indicazione "Offerta tecnica", contenente:

1. studio di fattibilità per la riqualificazione dell'immobile;
2. relazione tecnica, recante indicazione dei materiali previsti e dei costi;
3. business plan dell'operazione;
4. esperienza dei proponenti e qualità del partnerariato;
5. risultati attesi;
6. durata della concessione.

Busta contraddistinta con lettera "C", recante l'indicazione "Offerta economica", contenente:

1. indicazione del contributo di concessione che verrà corrisposto all'amministrazione (mod. B).

Le richieste di chiarimenti e/o informazioni (a.chiloiro@comune.crema.cr.it) verranno prese in considerazione purché pervenute ai punti di contatto indicati entro il 5° giorno antecedente il termine di ricezione delle offerte. Le risposte agli eventuali quesiti verranno pubblicate almeno 7 (sette) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, sul sito web del Comune di Crema. Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 241/1990: Arch. Paolo Margutti. Ai sensi dell'art.13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 si informa che i dati raccolti sono trattati per le sole finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della gara pubblica 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 esser 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 Crema. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto

decreto, 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.
Le spese di pubblicazione del presente bando sono a carico del Concessionario.

Il Direttore Area 4
Arch. Paolo MARGUTTI

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

