



**Città di Trani**  
**Medaglia d'Argento al Merito Civile**  
**Provincia Barletta Andria Trani**

Scadenza:  
28.02.2024

**BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE DELL’IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO “LA LAMPARA”.**

**Visti:**

- l'art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001, nella parte in cui sancisce che: *“I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell’articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l’introduzione di nuove destinazioni d’uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni”*;

- l'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008, che – nell’estendere agli Enti Locali la facoltà di utilizzo della locazione/concessione di valorizzazione di lungo periodo – al primo comma, testualmente, dispone: *“Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali, ciascun ente con delibera dell’organo di governo individua, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il Piano delle Alienazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione”*;

**Richiamata** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 18 aprile 2023, con la quale è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e, in particolare, l’allegato Elenco “D” nella parte in cui prevede l’indizione di una procedura ad evidenza pubblica per l’affidamento in locazione di valorizzazione dell’immobile “La Lampara” per lo svolgimento di eventi artistici, musicali e culturali, nonché attività di ristorazione;

**Visti:**

- l’art. 13 del Decreto Legislativo del 31 marzo 2023, n. 36 *“Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”*, nella parte in cui prescrive che l’affidamento dei contratti attivi che offrono opportunità di guadagno economico, anche indiretto, avviene tenendo conto dei principi di risultato, fiducia e accesso al mercato;

- il Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 *“Regolamento per l’amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”*;

- la Legge n. 392 del 27 luglio 1978 e le disposizioni del Codice civile aventi ad oggetto le locazioni di immobili, in quanto compatibili;

- il Regolamento Comunale per la Gestione del Patrimonio Immobiliare, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 10 marzo 2022;

**Ritenuto di** procedere alla valorizzazione dell’immobile comunale “La Lampara”, sito in Trani presso Viale De Gemmis, n. 1 e censito nel catasto fabbricati del Comune di Trani al foglio 26,

particella 243, subalterno 1, cat. D/8 attraverso lo strumento della locazione di lungo periodo in favore di soggetti privati, individuati mediante procedura ad evidenza pubblica, che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero e la riqualificazione del bene comunale;  
**Richiamata** la Determinazione Dirigenziale Area III – Lavori Pubblici e Patrimonio n. 1837 del 23.11.2023 con cui è stata indetta la procedura ad evidenza pubblica, con aggiudicazione mediante il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, per l’affidamento in locazione dell’immobile di proprietà comunale denominato “La Lampara”;

## **IL COMUNE DI TRANI RENDE NOTO**

che intende procedere alla locazione del bene indicato al punto 2.1 del presente Bando.

### **1. INFORMAZIONI GENERALI**

- 1.1** Alla locazione in oggetto non si applica il D. Lgs. n. 36/2023, salvo per i principi di cui agli articoli 1, 2 e 3 e le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.2** La durata della locazione dovrà essere compresa tra un minimo di anni 10 (dieci) ed un massimo di anni 25 (venticinque).
- 1.3** Il canone locativo annuo posto a base di gara è pari a € 26.000,00 (euro ventiseimila/00). Esso non è dovuto per il primo anno della locazione, mentre per il secondo e terzo anno il canone di locazione offerto dall’aggiudicatario è ridotto del 25% (esempio: € 19.500,00 se il canone annuale offerto in sede di partecipazione alla procedura è pari a € 26.000,00);
- 1.4** L’offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la presentazione delle offerte. In caso di mancata stipula del contratto di locazione entro il predetto periodo, il Comune richiederà all’Aggiudicatario di confermare la validità dell’offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che il Comune riterrà necessario alla formalizzazione del contratto. Se del caso, la richiesta di conferma dell’offerta potrà essere rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che, ove non si addivenisse alla sottoscrizione della locazione, nulla sarà dovuto all’Aggiudicatario.
- 1.5** Il Responsabile del procedimento è l’ing. Luigi Puzziferri, Dirigente della III Area LL. PP. e Patrimonio del Comune di Trani, reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica [luigi.puzziferri@comune.trani.bt.it](mailto:luigi.puzziferri@comune.trani.bt.it).

### **2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA LOCAZIONE, DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI, COMUNICAZIONI E SOPRALLUOGO.**

#### **2.1 Bene oggetto della locazione – condizioni obbligatorie per le lavorazioni:**

<b>LOTTO</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>PROV.</b>	<b>COMUNE</b>	<b>LOCALIZZAZIONE</b>
01	La Lampara	BT	Trani	Viale De Gemmis, 1

Gli elementi specifici dell’immobile sono descritti nell’**Allegato I (Valutazione tecnico – estimativa)**, al quale espressamente si rimanda. L’immobile dovrà essere oggetto di valorizzazione

medianti interventi di manutenzione straordinaria secondo la proposta progettuale che il concorrente dovrà presentare in conformità a quanto previsto al punto 5 e seguenti.

**Nelle aree contrassegnate dalle lettere A, A1, B, C, D e G nella planimetria (Allegato XIII) alcuni interventi dovranno essere obbligatoriamente eseguiti e saranno oggetto di valutazione, unitamente agli ulteriori interventi indicati nella Proposta Progettuale. Tutti gli Interventi dovranno essere conformi alle norme edilizie e urbanistiche prescritte da leggi nazionali e regionali, nonché alla regolamentazione comunale dettata dalle NTA del PUG e dal Regolamento Edilizio.**

**A) Locale di Pubblico servizio.** Rimozione della struttura in legno con tendalini e, perimetralmente, di tutti gli infissi in legno e alluminio, con possibilità di prevedere nella proposta progettuale l'installazione di una tettoia;

**A1) Discoteca-American Bar-Ristoro.** Fermo il divieto di destinazione dell'immobile a discoteca, discopub e similari, come precisato al punto 7.1 lett. e), è obbligatoria la rimozione della struttura in ferro e vetro;

**B) Wc – C) Cucina – Zona Bar.** Recupero o sostituzione totale della copertura in legno;

**D) Area di Servizio.** Rimozione di travi e tettoia grecata; ripristino di muri perimetrali e recinzione metallica soprastante. L'intera area deve restare scoperta e può essere adibita solo a verde con piantumazioni e alberature dalle radici non invasive;

**G) Area scoperta a confine con altre proprietà.** Ripristino del muro di confine con altre proprietà e della soprastante recinzione metallica;

**G) Area scoperta prospiciente Lungomare Mongelli e Viale De Gemmis.** Ripristino dei muretti e delle ringhiere sovrastanti. Ripristino o sostituzione delle porte esterne e del portone d'ingresso.

Tutta l'area esterna contrassegnata dalle lettere D e G deve restare scoperta e può essere adibita solo a verde.

Inoltre, è obbligatoriamente richiesto il superamento delle barriere architettoniche di tipo fisico, sensoriale e cognitivo.

**Durata dei lavori:** massimo 365 gg naturali e consecutivi.

**Ditta esecutrice dei lavori:** in possesso delle certificazioni e abilitazioni per i lavori pubblici pertinenti a quelli previsti, da attestare con idonea certificazione SOA o, in alternativa, ove applicabile, con i requisiti di cui all'art. 90 del D.P.R. 207/2010.

**Progettista, direttore dei lavori e coordinatore della sicurezza:** professionista/i abilitato/i all'esercizio della professione.

**Collaudatore:** di nomina dell'amministrazione comunale a spese dell'aggiudicatario.

## **2.2 Documenti di gara**

La documentazione di gara comprende:

- Bando di Gara;
- Valutazione tecnico-estimativa (Allegato I);
- Modello Domanda di partecipazione (Allegato II);
- Schema di contratto (Allegato III);
- Dichiarazioni sostitutive di certificazione (Allegato IV);
- Dichiarazione di impegno (Allegato V);
- Modello Proposta progettuale (Allegato VI);

- Modello Offerta economico-temporale (Allegato VII);
- Esempio di PEF (Allegato VIII);
- Scheda riepilogativa (Allegato IX);
- Modello sopralluogo (Allegato X);
- Dichiarazione sostitutiva Titolare Effettivo (Allegato XI);
- Dichiarazione sostitutiva Antimafia (Allegato XII);
- Planimetria (Allegato XIII).

La documentazione di gara è accessibile, per via elettronica, sul sito istituzionale del Comune di Trani, nella Sezione Amministrazione Trasparente “Bandi di gara e contratti”.

### 2.3 Chiarimenti

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare esclusivamente all’indirizzo PEC: protocollo@cert.comune.trani.bt.it **entro e non oltre il giorno 15.02.2024**.

La richiesta, affinché possa essere utilmente evasa, dovrà indicare il documento di gara (ad es. bando, scheda immobile, domanda di partecipazione), la pagina, il paragrafo e il testo su cui si chiede il chiarimento.

Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

Le risposte alle richieste, se presentate in tempo utile, verranno fornite prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte e, in ogni caso, **non oltre il giorno 22.02.2024**, mediante pubblicazione delle richieste in forma anonima e delle relative risposte sul sito istituzionale del Comune di Trani nella Sezione Amministrazione Trasparente “Bandi di Gara e Contratti”.

I concorrenti sono invitati a visionare costantemente l’anzidetta sezione.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici. Richieste di chiarimenti inviate a indirizzi mail pec o ordinari diversi da quello sopra indicato non saranno presi in considerazione.

### 2.4 Comunicazioni

I concorrenti sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, l’indirizzo PEC da utilizzare per eventuali comunicazioni.

Tutte le comunicazioni tra l’Amministrazione comunale e i partecipanti si intendono validamente ed efficacemente effettuate solo se rese all’indirizzo protocollo@cert.comune.trani.bt.it e all’indirizzo PEC indicato dai concorrenti nella documentazione di gara. Si intendono validamente ed efficacemente effettuate anche le comunicazioni effettuate dal Comune di Trani sul sito istituzionale dell’Ente nella sezione Amministrazione Trasparente “Bandi di Gara e Contratti”.

Eventuali modifiche dell’indirizzo e-mail e/o problemi temporanei nell’utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalati all’Amministrazione comunale; in caso contrario, quest’ultima sarà esonerata da ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, i concorrenti raggruppati o consorziati eleggono domicilio digitale presso il mandatario al fine della ricezione delle comunicazioni relative alla presente procedura. Le comunicazioni recapitate al mandatario capogruppo si intendono, pertanto, validamente rese a tutti gli operatori economici raggruppati o consorziati.

### 2.5 Conoscenza dello stato dei luoghi

Per partecipare alla procedura concorsuale è necessario che il concorrente conosca lo stato dei luoghi, previa esecuzione di un **sopralluogo obbligatorio**. La sua mancata effettuazione è causa di esclusione dalla procedura di gara.

La richiesta di sopralluogo, da effettuarsi entro il termine indicato al punto 4, deve essere inviata, a mezzo PEC, all'indirizzo [protocollo@cert.comune.trani.bt.it](mailto:protocollo@cert.comune.trani.bt.it), **entro le ore 12:00 del giorno 07.02.2024** e deve riportare i seguenti dati:

- nominativo del concorrente;
- copia del documento di identità del concorrente e dell'eventuale delegato;
- recapito telefonico;
- recapito PEC;
- eventuale nominativo della persona incaricata ad effettuare il sopralluogo, unitamente a delega scritta del concorrente.

In allegato alla pec deve essere inviato il modello di attestato di sopralluogo, compilato in ogni sua parte.

Data, ora e luogo del sopralluogo sono comunicati ai concorrenti con almeno 1 (uno) giorno di anticipo.

Il sopralluogo può essere effettuato dal concorrente (rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico) in possesso del documento di identità o da soggetto diverso dal concorrente, purché in possesso di apposita delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante.

Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti. In tal caso, l'Amministrazione Comunale non rilascia la relativa attestazione ad alcuno dei soggetti deleganti.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti, il sopralluogo può essere effettuato da uno dei rappresentanti degli operatori economici raggruppati o consorziati munito di delega conferita, rispettivamente, dal mandatario e dal consorzio.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante di uno degli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o il consorzio, purché munito di delega conferita da tutti componenti del raggruppamento o del consorzio.

In caso di consorzio di cui all'art. 65, comma 2, lett. b), c), d) del D. Lgs 36/2023 il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita dal consorzio oppure dall'operatore economico consorziato indicato come esecutore.

L'**Attestato di sopralluogo**, sottoscritto dal Concorrente/Delegato del Concorrente e dall'Incaricato per il Comune di Trani, viene al primo rilasciato affinché sia inserito, a pena di esclusione, nella BUSTA A – “Documentazione Amministrativa”.

### **3. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

#### **3.1 Soggetti ammessi**

I concorrenti possono partecipare alla presente procedura ad evidenza pubblica in forma singola o associata.

È ammessa la partecipazione dei soggetti indicati dall'art. 65 del D.lgs. 36/2023 e, più in particolare, di: **a)** imprenditori individuali e società, anche cooperative; **b)** consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443; **c)** consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del DLCPS 14 dicembre 1947 n. 1577; **d)** consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615 ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro; **e)** raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti o costituendi dai soggetti di cui alle lettere a), b), c) e d), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti; **f)** i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti o

costituendi tra i soggetti di cui alle lettere a), b), c) e d), anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile.

Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli articoli 67 e 68 del D.L.gs. 36/2023.

Possono essere **esclusi** dalla gara, previo contraddittorio, i raggruppamenti temporanei costituiti da due o più operatori economici che singolarmente hanno i requisiti per partecipare alla gara. Tale facoltà non opera nel caso in cui i raggruppamenti sono costituiti da imprese controllate e/o collegate ai sensi dell'articolo 2359 del Codice civile.

Il concorrente che partecipa alla gara in una delle forme di seguito indicate è escluso nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti la sussistenza di rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte dei concorrenti siano imputabili ad un unico centro decisionale a cagione di accordi intercorsi con altri concorrenti partecipanti alla stessa gara:

- partecipazione in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti;
- partecipazione sia in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti sia in forma individuale;
- partecipazione di un consorzio che ha designato un consorziato esecutore il quale, a sua volta, partecipa in una qualsiasi altra forma.

Nel caso venga accertato quanto sopra, si provvede ad informare gli operatori economici coinvolti i quali possono, **entro 5 (cinque) giorni**, dimostrare che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

### 3.2 Requisiti di partecipazione

I concorrenti, prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte, devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti sottoindicati e ribaditi al punto **4.3.1** del presente avviso. I documenti e/o gli atti comprovanti la sussistenza dei requisiti devono essere indicati nella domanda di partecipazione e inseriti, a pena di esclusione, nella busta A "Documentazione Amministrativa".

□ **Possesso dei requisiti di ordine generale previsti dagli articoli 94 e 95 del D. Lgs n. 36/2023, nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.**

Le circostanze di cui all'articolo 94 del Codice sono cause di esclusione automatica. La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 95 del Codice è accertata, previo contraddittorio con il concorrente.

In caso di partecipazione di consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b) e c) del D.Lgs. 36/2023, i requisiti di ordine generale sono posseduti dal consorzio e dalle consorziate indicate quali esecutrici.

In caso di partecipazione di consorzi stabili di cui all'articolo 65, comma 2, lett. d) del Codice, i requisiti di ordine generale sono posseduti dal consorzio, dalle consorziate indicate quali esecutrici e dalle consorziate che prestano i requisiti.

Ai sensi dell'art. 68, comma 13, del D. Lgs 36/2023 tutti i partecipanti al raggruppamento temporaneo e al consorzio ordinario devono possedere i requisiti di cui agli articoli 94 e 95.

- **Possesso del requisito di idoneità professionale consistente nell'iscrizione alla C.C.I.A.A. o analogo registro professionale competente per territorio per attività pertinenti con quelle che si intende svolgere (attività di pubblico spettacolo e ristorazione).**

Il requisito relativo all'iscrizione alla C.C.I.A.A. o analogo registro professionale competente per territorio deve essere posseduto da ciascun componente del raggruppamento o consorzio. La comprova del requisito è fornita mediante visura camerale storica, da inserire, a pena di esclusione, nella Busta A – “Documentazione amministrativa” ex art. 4.3.1;

- **Possesso del requisito di capacità economica e finanziaria** consistente in un fatturato globale pari a € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), maturato nel miglior anno del triennio precedente a quello di indizione della presente procedura.

La comprova del requisito è fornita mediante uno dei seguenti documenti:

- per le società di capitali mediante **bilanci o estratti di essi** approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa;
- per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone mediante **copia del Modello Unico o la Dichiarazione IVA;**
- **dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000**, dal soggetto o organo preposto al controllo contabile della società ove presente (sia esso il Collegio sindacale, il revisore contabile o la società di revisione), attestante la misura (importo) del fatturato dichiarato in sede di partecipazione.

I consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettera b) e c) del Codice, utilizzano i requisiti propri e, nel novero di questi, fanno valere i mezzi nella disponibilità delle consorziate che li costituiscono.

Per i consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lett. d) del Codice, il requisito di capacità economica e finanziaria è computato cumulativamente in capo al consorzio ancorché posseduto dalle singole consorziate.

Nel caso in cui un consorzio abbia estromesso o sostituito una consorziata poiché priva di un requisito di ordine speciale di cui all'articolo 100 del Codice, si valutano le misure adottate ai sensi dell'articolo 97 del Codice al fine di decidere sull'esclusione.

Il requisito di capacità economica e finanziaria relativo al fatturato globale deve essere soddisfatto dal raggruppamento temporaneo nel complesso.

I documenti e/o gli atti comprovanti la sussistenza della capacità economica-finanziaria come sopra indicati devono essere inseriti a pena di esclusione, nella Busta A – “Documentazione amministrativa” ex art. 4.3.1;

- **Possesso del requisito di capacità tecnico-professionale**, consistente nell'aver svolto attività di pubblico spettacolo e ristorazione nel precedente triennio dalla data di indizione della presente procedura.

La comprova del requisito è fornita mediante idonea documentazione probante l'effettivo e reale svolgimento delle attività di pubblico spettacolo e ristorazione (ad

esempio, SCIA, titoli autorizzativi) da inserire, a pena di esclusione, nella Busta A – “Documentazione amministrativa” ex art. 4.3.1.

I consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettera b) e c) del Codice, utilizzano i requisiti propri e, nel novero di questi, fanno valere i mezzi nella disponibilità delle consorziate che li costituiscono.

Per i consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lett. d) del Codice, i requisiti di capacità tecnico-professionale sono computati cumulativamente in capo al consorzio ancorché posseduti dalle singole consorziate.

Nel caso in cui un consorzio abbia estromesso o sostituito una consorziata poiché priva di un requisito di ordine speciale di cui all'articolo 100 del Codice, si valutano le misure adottate ai sensi dell'articolo 97 del Codice al fine di decidere sull'esclusione.

Il requisito di capacità tecnico-professionale deve essere soddisfatto dal raggruppamento temporaneo nel complesso.

Ai fini della partecipazione, si richiede, inoltre, che i concorrenti dichiarino, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445, consapevoli di quanto previsto dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi:

- di non aver situazioni debitorie in atto con il Comune di Trani e di essere in regola con il pagamento di imposte e tasse nei confronti del medesimo Ente;
- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le disposizioni, gli obblighi e le condizioni contenuti nel bando di gara e nello schema del Contratto di locazione, senza riserva alcuna;
- di aver preso visione di tutti gli oneri, gli adempimenti e le spese a carico del Soggetto Aggiudicatario;
- di essere a conoscenza che l'Amministrazione si riserva la facoltà di annullare, revocare o sospendere la gara per motivi di legittimità e/o opportunità e che per tale circostanza l'offerta viene presentata senza pretesa, condizioni e riserva alcuna;
- di aver preso visione e conoscenza del bene per cui ha prestato domanda e di accettarlo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come visto e piaciuto nella sua consistenza, esonerando il Comune di Trani da qualsivoglia responsabilità;
- di essere ben edotto dell'alea contrattuale derivante dall'eventuale locazione del bene comunale e di accettarne i rischi;
- l'insussistenza di rapporti di parentela entro il quarto grado o di altri vincoli anche di lavoro o professionali in corso o riferibili ai due anni precedenti con gli amministratori, i dirigenti ed il personale dell'ente, che siano intervenuti e/o che siano coinvolti nel percorso di indirizzo politico-amministrativo o in quello di gestione tecnica-amministrativa-contabile del procedimento;
- di non avere offerto e di non aver ricevuto richieste di somme di denaro o qualsiasi altra ricompensa vantaggio o beneficio sia direttamente che indirettamente tramite intermediari al fine del rilascio di provvedimenti autorizzativi oppure abilitativi oppure concessori o al fine di distorcere l'espletamento corretto della successiva attività o valutazione da parte dell'Amministrazione;

- di impegnarsi a denunciare immediatamente alle Forze di Polizia ogni illecita richiesta di denaro o altre utilità ovvero offerta di protezione o estorsione di qualsiasi natura che venga avanzata nei confronti di propri rappresentanti o dipendenti, familiari dell'imprenditore o di eventuali soggetti legati all'impresa da rapporti professionali.

#### 4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 4.1 Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire, presso l'ufficio protocollo del Comune di Trani, un plico cartaceo sigillato<sup>1</sup> contenente la documentazione indicata al punto 4.3, **entro il termine perentorio del giorno 28.02.2024 ore 12:00.**

<b>RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA</b>	
Termine ultimo presentazione offerte	28.02.2024 ore 12:00
Prenotazione sopralluogo	dalla pubblicazione del bando al 07.02.2024
Effettuazione sopralluogo	dalla pubblicazione del bando al 12.02.2024
Inoltro quesiti	fino al 15.02.2024
Termine ultimo risposte quesiti	22.02.2024

- 4.2 Il plico **ESCLUSIVAMENTE IN FORMATO CARTACEO**, (formato max A3), a pena di esclusione, deve essere trasmesso a mezzo del servizio postale (raccomandata A/R) o di agenzia di recapito autorizzata ovvero mediante consegna a mano al “**Comune di Trani – Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio, Via Ten. Morrico, n. 2 – 76525 Trani (BT)**”. Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente del servizio postale o dell'agenzia di recapito autorizzata sul plico consegnato. In caso di consegna a mano, farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente del protocollo del Comune di Trani.

Il Comune di Trani non risponde delle offerte non pervenute o pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza e/o dell'inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Bando di gara.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno presi in considerazione e potranno essere riconsegnati al mittente, previa richiesta scritta.

**Non saranno accettate offerte che dovessero essere trasmesse tramite posta elettronica, in quanto non è possibile assicurare la segretezza dell'offerta prima dell'apertura delle buste.**

- 4.3 Il plico deve recare all'esterno, la dicitura “**Procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in locazione di valorizzazione dell'immobile comunale denominato LA LAMPARA – NON APRIRE**”, nonché le seguenti informazioni relative al concorrente:

- denominazione o ragione sociale;

---

<sup>1</sup> L'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti.

- codice fiscale o P.IVA;
- indirizzo;
- numero di telefono;
- indirizzo PEC.

N.B.: In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

All'interno del plico dovranno essere inserite, **a pena di esclusione**, tre distinte buste sigillate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la seguente dicitura:

- I busta: **“A - Documentazione amministrativa”**;
- II busta **“B - Proposta Progettuale – La Lampara”**;
- III busta **“C - Offerta Economico-Temporale – La Lampara”**;

Si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredate da:

- per i documenti di cui alla BUSTA A: traduzione giurata in lingua italiana;
- per tutti gli altri documenti: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

#### 4.3.1 Contenuto BUSTA A

Nella **BUSTA A - “Documentazione Amministrativa”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

**a) domanda di partecipazione alla procedura** oggetto del presente avviso, redatta in bollo da € 16,00<sup>2</sup>, in conformità all'**Allegato II**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall'eventuale procura del sottoscrittore, nella quale riportare:

- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e partita I.V.A. (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- la forma di partecipazione alla procedura, fermo restando che:

---

<sup>2</sup> La mancata apposizione della marca da bollo comporterà la trasmissione degli atti per la regolarizzazione all'Ufficio del registro entro 30 giorni dalla data di esperimento della gara; nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 460/97 darne indicazione nella domanda.

- nel caso di consorzi tra società cooperative/consorzi, tra imprese artigiane e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre indicare, per ciascun componente:
  - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
  - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza).

La domanda di partecipazione alla procedura oggetto del presente avviso, in conformità all'Allegato II, deve, altresì, contenere le seguenti dichiarazioni:

- possesso dei requisiti di ordine generale previsti dagli articoli 94 e 95 del D. Lgs n. 36/2023, nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo;
- iscrizione alla C.C.I.A.A. o analogo registro professionale competente per territorio per attività pertinenti con quelle che si intende svolgere (attività di pubblico spettacolo e ristorazione);
- possesso del requisito di capacità economica e finanziaria consistente in un fatturato globale pari a € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), maturato nel miglior anno del triennio precedente a quello di indizione della presente procedura;
- possesso del requisito di capacità tecnico-professionale, consistente nell'aver svolto attività di pubblico spettacolo e ristorazione nel precedente triennio dalla data di indizione della presente procedura;
- l'autorizzazione al Comune di Trani, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. n. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura<sup>3</sup>;
- in caso di RT/consorzio ordinario costituendo, l'impegno, in caso di aggiudicazione, a stipulare l'atto in nome e per conto proprio e delle mandanti/consorziate in virtù del mandato collettivo da queste ultime alla stessa conferito.

**b) modello attestato di sopralluogo (Allegato X);**

**c) le tre dichiarazioni sostitutive di certificazione**, in conformità ai modelli a), b), c) di cui all'Allegato IV, la **dichiarazione sostitutiva Titolare effettivo** di cui all'Allegato XI, la **dichiarazione sostitutiva antimafia** di cui all'Allegato XII, rilasciate ai sensi degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e tutte corredate da copia di un documento di riconoscimento in corso

---

<sup>3</sup> Qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un'apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B, le motivazioni a sostegno del diniego di accesso e indicare nella Proposta progettuale (Allegato VI) le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

di validità del sottoscrittore, da inserire nella busta A, debitamente sottoscritte

**d) visura camerale storica, nonché atti e/o documenti comprovanti il possesso dei requisiti di capacità economica-finanziaria e tecnico professionale, come indicati al punto 3.2;**

**e) dichiarazione di impegno**, in conformità all'Allegato V, ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;

**f) garanzia provvisoria**, di importo fisso (non riducibile) pari a € 2.000,00 (euro duemila/00) che potrà essere costituita a, scelta del concorrente, sotto forma di cauzione o di fideiussione:

a. La cauzione è costituita mediante accredito con bonifico intestato al Comune di Trani al seguente CODICE IBAN acceso presso Unicredit S.p.A.:  
**IT32R0200841721000106631690.**

Nella causale dovranno essere riportati i seguenti quattro gruppi di informazioni (separati tra di loro da uno spazio) con l'ordine di seguito indicato:

**I. cauzione provvisoria**

**II. cognome e nome o ragione sociale del depositante (anche se coincidente con l'ordinante) su un numero massimo di 26 caratteri;**

**III. numero di protocollo del Bando di gara cui si partecipa**

**IV. codice fiscale del depositante su un numero massimo di 16 caratteri (da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).**

In tal caso dovrà essere allegata copia della ricevuta di avvenuto bonifico rilasciata dalla Banca del depositante, sottoscritta dal concorrente.

b. La fideiussione deve essere rilasciata:

- da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;

- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

I concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>

- [http://www.ivass.it/ivass/impresе\\_jsp/HomePage.jsp](http://www.ivass.it/ivass/impresе_jsp/HomePage.jsp)

La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante.

La fideiussione deve:

a. contenere espressa menzione dell'oggetto del contratto e del soggetto garantito (Comune di Trani);

- b. essere intestata a tutti gli operatori economici del costituito/costituendo raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario, ovvero a tutte le imprese retiste che partecipano alla gara ovvero, in caso di consorzi di cui all'articolo 65, comma 2 lettere b), c), d) del Codice, al solo consorzio;
- c. essere conforme allo schema tipo approvato con decreto del Ministro dello sviluppo economico del 16 settembre 2022 n. 193;
- d. avere validità per 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- e. prevedere espressamente:
  - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice civile;
  - la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice civile;
  - l'operatività della stessa entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Trani.

In caso di richiesta di estensione della durata e validità dell'offerta e della garanzia fideiussoria, il concorrente potrà produrre nelle medesime forme di cui sopra una nuova garanzia provvisoria del medesimo o di altro garante, in sostituzione della precedente, a condizione che abbia espressa decorrenza dalla data di presentazione dell'offerta.

In caso di richiesta di estensione della durata e validità dell'offerta e della garanzia fideiussoria, il concorrente potrà produrre nelle medesime forme di cui sopra una nuova garanzia provvisoria del medesimo o di altro garante, in sostituzione della precedente, a condizione che abbia espressa decorrenza dalla data di presentazione dell'offerta.

La garanzia provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto. In caso di mancata sottoscrizione dell'atto di locazione per fatto non imputabile all'Ente concedente, la cauzione sarà escussa integralmente.

Al momento dell'aggiudicazione l'Ente concedente provvederà a svincolare l'intero importo della cauzione provvisoria presentata dai concorrenti non risultati aggiudicatari. La cauzione provvisoria presentata dall'aggiudicatario sarà sostituita dalla cauzione definitiva e dalle altre garanzie, di cui al punto 8 del Bando di gara al momento della stipula dell'atto.

### **In caso di partecipazione in forma di:**

#### **Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:**

- nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
  - in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
  - in caso di RT o Consorzio *costituendo*: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti (già inclusa nell'Allegato II);

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- l'attestato di sopralluogo di cui al punto 4.3.1 lett. b) (**Allegato X**);
- le dichiarazioni di cui al punto 4.3.1 lett. c) (**Allegati IV, XI e XII**) dovranno essere presentate da ciascun componente;
- la visura camerale storica dovrà essere prodotta da ciascun componente; gli atti e i documenti comprovanti i requisiti di capacità economica e finanzia e tecnico-professionale dovranno essere prodotti da componenti che soddisfano gli stessi, così come richiesti dal punto 3.2;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente.

**Consorzio tra società cooperative e Consorzio stabile che NON partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) (**Allegato X**) del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre;
- le dichiarazioni di cui al punto 4.3.1 lett. c) (**Allegato IV, Allegato XI e Allegato XII**) dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 dovrà essere intestata al consorzio.

**Consorzio stabile che partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) (**Allegato III**) del presente Avviso dovrà essere presentato dal consorzio;
- le dichiarazioni di cui al punto 4.3.1 lett. c) (**Allegato IV, Allegato XI e Allegato XII**) dovranno essere presentate dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) dovrà essere presentata dal consorzio.

**N.B.:**

- La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente;** nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

- Per favorire la massima partecipazione, nel rispetto del principio della *par condicio* tra concorrenti, è ammessa la procedura di **SOCCORSO ISTRUTTORIO** di cui all'articolo 101 del D.Lgs 36/2023, con la quale è possibile:
- a. integrare di ogni elemento mancante la documentazione trasmessa alla stazione appaltante nel termine per la presentazione delle offerte con la domanda di partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica;
  - b. sanare ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto dall'Amministrazione Comunale per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica.
- Non sono sanabili le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente.

A titolo esemplificativo, si chiarisce che:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta, nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata produzione della garanzia provvisoria, del mandato collettivo speciale o dell'impegno a conferire mandato collettivo può essere oggetto di soccorso istruttorio solo se i citati documenti sono preesistenti e comprovabili con data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, delle dichiarazioni richieste e dell'offerta è sanabile.

Ai fini del soccorso istruttorio è assegnato al concorrente un termine **pari a 7 (sette) giorni** (esclusi i festivi) successivi alla data di consegna della pec, affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

In caso di inutile decorso del termine, l'Amministrazione comunale procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'Amministrazione comunale può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitati alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

L'Amministrazione Comunale può sempre chiedere chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica e dell'offerta economica e su ogni loro allegato. Il concorrente è tenuto a fornire risposta **entro 7 (sette) giorni** (esclusi i festivi). I chiarimenti resi dall'operatore economico non possono modificare il contenuto dell'offerta.

Le integrazioni dovranno essere inviate all'indirizzo [protocollo@cert.comune.trani.bt.it](mailto:protocollo@cert.comune.trani.bt.it) entro e non oltre il termine indicato.

Farà fede la data di accettazione della pec di riscontro.

### 4.3.2 Contenuto BUSTA B

La **Busta B “Proposta Progettuale – La Lampara”**, dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

**a) Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato VI)**, articolata in:

**Premesse**

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti urbanistici vigenti

**Elementi valutativi**

1. Ipotesi di recupero e appeal architettonico;
2. Valore aggiunto del progetto rispetto agli aspetti artistici e ricreativi;
3. Offerta gastronomica, qualità e varietà;
4. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica;
5. Piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie
6. Tabella di sintesi

La Relazione Tecnico-Illustrativa dovrà, **a pena di esclusione**, essere compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta, secondo il format proposto nell’Allegato VI

**b) Materiali Illustrativi**, da elaborare secondo le specifiche indicate nell’Allegato VI e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, che consistono in:

**Elaborati**

1. Inquadramento
2. Nuovi usi
3. Interventi
4. Vision

Gli elaborati elencati dovranno essere tutti presentati, **a pena di esclusione**.

Tutti gli elaborati dovranno essere debitamente **sottoscritti**, fermo restando che, in caso di omessa sottoscrizione, si procederà a richiederne l’integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a sette giorni), decorso inutilmente il quale **l’operatore sarà escluso dalla procedura**. Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l’Offerta Economica - Temporale e, pertanto, **l’indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione**;
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest’ultima.

**In caso di aggiudicazione della gara, l’affidatario si obbliga a produrre il progetto esecutivo delle opere a firma di tecnico abilitato, entro 90 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione. Entro tale data dovranno essere comunicati il nominativo delle imprese esecutrici delle opere e i professionisti incaricati. Il contraente dovrà assicurare la copertura economica relativa al compenso da riconoscere al collaudatore da nominarsi a cura del Comune di Trani.**

**N.B.:** in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

#### **4.3.3 Contenuto BUSTA C**

La Busta C “**Offerta Economico-Temporale – La Lampara**” dovrà contenere:

- a) a pena di esclusione, il Format di cui all’Allegato VII “Offerta Economico-Temporale”, da sottoscrivere a pena di esclusione, previa compilazione di tutti i campi, indicando, a pena di esclusione, i seguenti dati (elementi di valutazione):**
- il **Canone annuo fisso** - da esprimere in euro, in cifre e in lettere - proposto per la locazione che, **a pena di esclusione**, non potrà essere inferiore a € 26.000,00 (euro ventiseimila);
  - la **Durata** proposta per la locazione - da esprimere in anni, in cifre e in lettere - che, **a pena di esclusione**, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 10 (dieci) ed un massimo di anni 25 (venticinque).
- b) a pena di esclusione, un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti per l’esecuzione dei lavori, per le manutenzioni, per i costi di gestione, sulla base delle fonti di finanziamento e delle entrate. Il PEF deve essere debitamente sottoscritto dal proponente e asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall’istituto di credito stesso ed iscritte nell’elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell’art. 106 del D.Lgs 1/9/1993 n 385 o da una società di revisione ai sensi dell’art. 1 della Legge 23/11/1939 n 1966.**
- Ai fini della redazione del PEF si fornisce il modello di cui all’**Allegato VIII**, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l’**Allegato VIII** ovvero predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.
- In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell’ Offerta Economico-Temporale di cui all’**Allegato VII** ed essere sviluppato per l’intera durata della locazione proposta nell’ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.
- c) la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all’Allegato IX, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta;**

**In relazione a quanto richiesto alla lettera a) si precisa che:**

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un’altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell’Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto **5.8.2** del presente Bando: per l’elemento “canone” il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto; per l’elemento

- “durata” il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa;
- il canone, a partire dal secondo anno della locazione, sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 75% della variazione in aumento accertata dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell’anno precedente;
  - per il primo anno con decorrenza dalla data del verbale di consegna, il canone non sarà dovuto. Il secondo ed il terzo anno il canone di locazione è ridotto del 25% (ad esempio 19.500,00 €/anno). Successivamente, per la residua durata della locazione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

**In relazione a quanto richiesto alla lettera b) si precisa che:**

- Il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l’equilibrio economico-finanziario dell’operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio;
- in caso di omessa sottoscrizione del PEF, si procederà a richiederne l’integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a sette giorni, esclusi i festivi), decorso inutilmente il quale l’operatore sarà escluso dalla procedura.

**In relazione a quanto richiesto alla lettera c) si precisa che:**

- la “Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti” di cui all’**Allegato IX** è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata, e non è oggetto di attribuzione di punteggio; in caso di mancata presentazione della Scheda in questione ovvero di omessa compilazione dei relativi campi, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne l’integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a sette giorni, esclusi i festivi), decorso inutilmente il quale l’operatore sarà escluso dalla procedura.

**N.B.: in caso di partecipazione in forma di:**

- raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

**5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

La locazione sarà aggiudicata con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E APPEAL ARCHITETTONICO	Proposta progettuale	P1 = 20	
	2)	VALORE AGGIUNTO DEL		P2 = 25	

		PROGETTO RISPETTO AGLI ASPETTI ARTISTICI E RICREATIVI			<b>70</b>
	3)	OFFERTA GASTRONOMICA, QUALITÀ E VARIETA		P3 = 3	
	4)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA		P4 = 12	
	5)	PIANO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE		P5 = 10	
ELEMENTI QUANTITATIVI VI	6)	CANONE ANNUO (≥ € 26.000,00)	Offerta Economico – Temporale	P6 = 25	<b>30</b>
	7)	DURATA (da 10 a 25 anni)		P7 = 5	

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

### 5.1 IPOTESI DI RECUPERO E APPEAL ARCHITETTONICO – massimo 20 punti

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con il contesto di riferimento e con la destinazione dell'immobile e rappresentare le modalità di intervento previste. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

Punti di attenzione di rilevante impatto nell'attribuzione del punteggio sono quelli indicati al punto 2.1. ove è specificato che nelle aree dell'allegata planimetria, contrassegnate dalle lettere A, A1, B, C, D e G i seguenti interventi dovranno essere obbligatoriamente eseguiti, in conformità alle norme edilizie ed urbanistiche prescritte da leggi nazionali e regionali, nonché alla regolamentazione comunale dettata dalle NTA del PUG e dal Regolamento Edilizio.

**A) Locale di Pubblico servizio.** Rimozione della struttura in legno con tendalini e, perimetralmente, di tutti gli infissi in legno e alluminio, con possibilità di prevedere nella proposta progettuale l'installazione di una tettoia;

**A1) Discoteca-American Bar-Ristoro.** Fermo il divieto di destinazione dell'immobile a discoteca, discopub e similari, come precisato al punto 7.1 lett. e), è obbligatoria la rimozione della struttura in ferro e vetro;

**B) Wc – C) Cucina – Zona Bar.** Recupero o sostituzione totale della copertura in legno;

**D) Area di Servizio.** Rimozione di travi e tettoia grecata; ripristino di muri perimetrali e recinzione metallica soprastante. L'intera area deve restare scoperta e può essere adibita solo a verde con piantumazioni e alberature dalle radici non invasive;

**G) Area scoperta a confine con altre proprietà.** Ripristino del muro di confine con altre proprietà e della soprastante recinzione metallica;

**G) Area scoperta prospiciente Lungomare Mongelli e Viale De Gemmis.** Ripristino dei muretti e delle ringhiere sovrastanti. Ripristino o sostituzione delle porte esterne e del portone d'ingresso.

Tutta l'area esterna contrassegnata dalle lettere D e G deve restare scoperta e può essere adibita solo a verde.

Inoltre, è obbligatoriamente richiesto il superamento delle barriere architettoniche di tipo fisico, sensoriale e cognitivo.

Al termine del periodo di locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in condizioni manutentive buone, derivanti dall'esecuzione dei lavori a regola d'arte; la verifica dello stato manutentivo sarà condotta in contraddittorio dalle parti ed eventuali inadempienze, opportunamente segnalate e contabilizzate, dovranno essere liquidate dal conduttore alla proprietà.

## **5.2 VALORE AGGIUNTO DEL PROGETTO RISPETTO AGLI ASPETTI ARTISTICI E RICREATIVI– massimo 25 punti**

Descrizione delle attività di pubblico spettacolo che si intende sviluppare e dei benefici economici e sociali attesi per il territorio, evidenziando il valore aggiunto del progetto rispetto agli aspetti artistici, ricreativi, di promozione e diffusione della cultura. A titolo esemplificativo, saranno oggetto di valutazione le seguenti attività: convegni, inviti ad artisti, critici, giornalisti, attori, musicisti, attività editoriali, conferenze, mostre, concertini, gruppi musicali, intrattenimenti danzanti, spettacoli, trasmissioni radiofoniche e televisive, rappresentazioni teatrali e proiezioni.

Si predilige la programmazione di eventi con rilevanza nazionale e internazionale con espresso divieto di destinare l'immobile a discoteca, disco pub e similari.

## **5.3 OFFERTA GASTRONOMICA, QUALITÀ E VARIETÀ – massimo 3 punti**

Declinazione dei servizi di somministrazione di alimenti e bevande: proposte di offerta gastronomica, qualità e varietà, tenendo conto della valorizzazione delle tradizioni locali e, dove possibile, della filiera km 0.

## **5.4 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – massimo 12 punti**

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili. Il punteggio sarà, inoltre, attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle

prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo; strategie di riduzione/non impiego della plastica per il consumi di pasti e bevande; utilizzo detergenti biologici.

## 5.5 PIANO DELLE MANUTENZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE – massimo 10 punti

Dovrà essere presentato un piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie con descrizione degli interventi e relativo cronoprogramma, costi e metodologie operative che si intendono adottare per una manutenzione economica ed efficace. Il piano dei costi deve essere considerato nell'ambito del Piano Economico e Finanziario

## 5.6 CANONE – massimo 25 punti

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della locazione. Si precisa che il canone annuale minimo è da intendersi pari a € 26.000,00 e non sarà presa in considerazione alcuna offerta con canone inferiore.

Il punteggio sarà attribuito secondo quanto stabilito al punto 5.8.2.

## 5.7 DURATA – massimo 5 punti

La durata proposta per la locazione dovrà, **a pena di esclusione**, essere compresa tra un minimo di anni 10 (dieci) e un massimo di anni 25 (venticinque). Il punteggio maggiore sarà attribuito secondo quanto stabilito al punto 5.8.2.

## 5.8 Metodo per l'attribuzione del punteggio totale

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore<sup>4</sup>.

### 5.8.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi di scarsa rilevanza	0,3
Elementi di discreta rilevanza	0,4
Elementi adeguati	0,5
Elementi più che adeguati	0,6
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,7
	0,8
	0,9

Elementi con caratteristiche di eccellenza	1
--------------------------------------------	---

### 5.8.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al **Canone offerto** dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 25 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

Dove:

$P(a)C$  = Punteggio dell'offerta  $a$  relativo al Canone

$PC$  = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 25

$V(a)C$  = Coeff. della prestazione dell'offerta  $a$  rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$C(a)$  = Canone offerto dal concorrente  $a$

$C(max)$  = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla **Durata offerta** dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 5 * \frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

$P(a)D$  = Punteggio dell'offerta  $a$  relativo alla Durata

$PD$  = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 5

$V(a)D$  = Coeff. della prestazione dell'offerta  $a$  rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$D(a)$  = Durata offerta dal concorrente  $a$

$D(min)$  = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi,  $P(a)C$  e  $P(a)D$ , rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

## 6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

- 6.1** Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, presso la sede del Comune di Trani, il Seggio di gara procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi, all'esame e alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità prevista di richiedere chiarimenti/integrazioni.
- 6.2** Successivamente, la Commissione giudicatrice, appositamente costituita e composta da tre membri, procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto.
- 6.3** In seduta riservata, la Commissione giudicatrice esaminerà le offerte tecniche con attribuzione dei punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Bando di gara e, in particolare, al punto 5.8.1. **Il punteggio minimo accettabile per ogni singola offerta, relativo ai soli elementi qualitativi, non potrà essere inferiore a 42. Il calcolo del punteggio minimo sarà effettuato anche in caso di singola offerta e il mancato raggiungimento di un punteggio almeno pari a 42 comporterà l'esclusione del concorrente. La Soglia di ammissione (42 punti) va riferita al punteggio non riparametrato.**
- 6.4** Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi, la Commissione procederà,

in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C “Offerta economico-temporale”, verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e darà in ogni caso lettura dell’Offerta Economico – Temporale di cui all’**Allegato VII**.

**6.5** Seguirà il calcolo del punteggio relativo all’Offerta Economico - Temporale secondo quanto indicato al punto **5** del presente Avviso, ed in particolare al punto **5.8.2**. Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta. Successivamente in seduta riservata la commissione procederà alla valutazione degli ulteriori elaborati presenti nell’offerta economica valutandone l’accettabilità senza assegnare punteggio alcuno e quindi trasmetterà tutto l’incartamento di competenza al RUP.

**6.6** Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per gli elementi qualitativi e l’offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sugli elementi qualitativi.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per gli elementi qualitativi e l’offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

**6.7** Individuata la migliore offerta, l’Ente concedente formalizzerà la **determina di aggiudicazione solo all’esito positivo delle verifiche sul possesso dei requisiti** dichiarati dall’aggiudicatario in sede di gara.

**6.8** Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito internet del Comune di Trani. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

## **7. ELEMENTI ESSENZIALI**

### **7.1 Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto locativo:**

a) non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte del Comune di Trani, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all’aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali. In tale evenienza, nulla sarà dovuto ai concorrenti.

Fermo restando quanto indicato nel precedente capoverso, l’aggiudicatario - a seguito dell’efficacia della determina di aggiudicazione - sarà convocato per la sottoscrizione dell’atto di locazione e, contestualmente, invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita e, fermo restando l’eventuale ottenimento da parte del Comune di Trani di altre autorizzazioni, si procederà alla sottoscrizione dell’atto; si precisa che l’aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall’Italia, ai fini della stipula dovrà fornire il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell’interessato dall’Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana.

In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della locazione, e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per fatto dell’aggiudicatario, quest’ultimo decadrà da ogni diritto e subirà l’incameramento della cauzione versata da parte dell’Ente; in tale evenienza, il Comune di

Trani si riserva la facoltà, a sua discrezione, di aggiudicare ai successivi concorrenti, scorrendo la graduatoria o di attivare una nuova procedura;

**b)** a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dalla locazione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare le **garanzie definitive** di cui al **punto 8**;

**c)** il contraente si impegna ad **eseguire gli interventi entro il termine di 365 giorni naturali e consecutivi dalla sottoscrizione del verbale di consegna**, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire al Comune di Trani la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il contraente deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale.

L'affidatario assume il rischio della esecuzione delle opere e della gestione per il periodo di messa a disposizione dell'immobile. I rischi sulla realizzazione delle opere e gestione dell'immobile derivanti da mancato o ritardato rilascio di autorizzazioni, pareri, nulla osta e ogni altro atto di natura amministrativa sono a carico del soggetto aggiudicatario;

**d)** il contraente si impegna a sottoscrivere, prima della stipula del contratto di locazione, le **polizze assicurative** di cui al **punto 9**;

**e)** l'immobile locato dovrà essere **destinato esclusivamente a locale di pubblico spettacolo e ristorazione**, con espresso divieto per il conduttore di destinarlo a discoteca, disco-pub e similari;

**f)** il contraente non potrà installare apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (slot-machine), comprese le lotterie istantanee e qualsiasi altra forma, pena la risoluzione di diritto del contratto di locazione e le sanzioni previste dalla legislazione vigente, in ottemperanza alla normativa di settore;

**g)** le eventuali concessioni, nulla osta, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo e lo svolgimento dell'attività nell'unità immobiliare locata, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che l'assegnazione dell'immobile costituisca impegno al loro rilascio da parte del Comune o di altri enti pubblici;

**h)** sono vietate la cessione del contratto, la sublocazione e la cessione dell'immobile locato;

**i)** in deroga agli artt. 1576 e 1609 del Codice civile, l'esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali, degli impianti e delle aree di pertinenza dell'immobile oggetto della locazione, con annesso pertinenze sono interamente a carico del conduttore;

**l)** sono, altresì, a carico del conduttore i seguenti oneri:

- spese di gestione, ivi comprese quelle relative a fornitura di acqua, energia elettrica, gas; a tal proposito, il conduttore dovrà provvedere ad intestare a proprio nome le relative utenze;

- tassa sui rifiuti;

- pulizia, corretto utilizzo e riordino degli spazi adiacenti e connessi alla struttura concessa in locazione;

**m)** alla scadenza del contratto, è stabilita l'acquisizione automatica e gratuita al Patrimonio Comunale, senza alcuna possibilità di rivendicazione di diritti da parte del conduttore, di tutte le migliorie apportate nel corso del rapporto locatizio.

## **8. GARANZIA DEFINITIVA**

Prima della sottoscrizione del contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà:

1. effettuare, a garanzia del puntuale rispetto degli obblighi previsti dal contratto medesimo, un **deposito cauzionale** pari al canone annuo offerto in sede di gara mediante accredito con bonifico intestato al Comune di Trani al seguente CODICE IBAN acceso presso Unicredit S.p.A.: **IT32R0200841721000106631690** oppure presentare **fideiussione** bancaria o assicurativa, di durata corrispondente a quella della locazione, rilasciata da imprese bancarie o assicurative autorizzate ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzione, per un importo minimo pari al canone annuo offerto in sede di gara. La fideiussione dovrà riportare le seguenti condizioni:
  - espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c., volendo ed intendendo il fideiussore restare obbligato in solido fino al momento in cui l'Amministrazione provvederà a svincolare la fideiussione;
  - ove ricorra la circostanza di dover provvedere al totale o parziale incameramento delle somme garantite dalla fideiussione in favore della Amministrazione, il fideiussore si impegna irrevocabilmente a pagare immediatamente alla Amministrazione, dietro semplice richiesta scritta, tutte le somme che l'Ente concedente richiederà fino alla concorrenza dell'intero importo, entro il termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, senza necessità alcuna di prova o motivazione e senza necessità di alcuna previa comunicazione, intimazione, messa in mora o richiesta nei confronti del concessionario, anche nelle ipotesi di opposizioni proposte dal contraente o da altri soggetti comunque interessati;
  - espressa rinuncia all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1955 e 1957 c.c.;
  - efficacia della polizza fideiussoria dalla data di rilascio fino al primo mese successivo alla data di scadenza della concessione, salvo l'eventuale svincolo anticipato in forma scritta da parte della Amministrazione e la possibilità per la stessa di richiedere la proroga.
2. costituire, per l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattualmente previste in merito ai lavori da effettuare, una garanzia sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità previste dal punto 4.3.1, pari al 10 (dieci) per cento, ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs 36/2023.

La garanzia di cui al n. 1 deve essere mantenuta valida per tutto il periodo di detenzione dell'immobile da parte del conduttore, anche oltre la scadenza del contratto; in caso di utilizzo da parte dell'Ente, la stessa deve essere ricostituita nell'originario importo entro 30 giorni determinandosi, in caso contrario, grave inadempimento legittimante risoluzione contrattuale. Essa è restituita o svincolata al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

La garanzia di cui al punto n. 2 è progressivamente svincolata nei limiti e con le modalità di cui all'art. 117 cit.

## 9. POLIZZE ASSICURATIVE

L'aggiudicatario, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà costituire polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi (**R.C.T.**) e per eventuali danni da scoppio o incendi per fatti derivanti dall'esercizio dell'attività, nonché idonea polizza assicurativa per la responsabilità verso i prestatori d'opera (**R.C.O.**), con un massimale unico non inferiore a € 500.000,00.

Le suddette polizze dovranno mantenersi valide ed efficaci per tutto il tempo di durata del contratto, pena la risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

#### **10. DISCIPLINA APPLICABILE**

L'intera procedura è disciplinata, sia per gli aspetti giuridici che per quelli economico-patrimoniali, da quanto disposto e/o espressamente richiamato nel presente bando, nello schema di contratto di locazione e negli ulteriori documenti di gara di cui al punto 2.2, che costituiscono parte integrante e sostanziale.

Per tutto quanto non previsto, né espressamente derogato dalla suindicata documentazione di gara, troveranno applicazione le disposizioni normative vigenti in materia di locazione (Codice civile e L. n. 392/1978) e il Regolamento comunale per la Gestione del patrimonio immobiliare, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 10/03/2022.

#### **11. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI EX ARTT. 13-14 REG. UE N.679/2016 (GDPR)**

Il Comune di Trani, nella sua qualità di Titolare del Trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679, come indicato nella Informativa Privacy di cui all'Allegato IV.

#### **12. ALTRE INFORMAZIONI**

L'Amministrazione si riserva la facoltà di annullare, revocare, modificare o sospendere la gara, per motivi di legittimità e/o opportunità, senza che i concorrenti abbiano alcunché a pretendere a qualsiasi titolo.

La Commissione di gara si riserva la facoltà di sottoporre a verifica d'ufficio la documentazione concorsuale prodotta dai partecipanti, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Tutte le spese contrattuali, di bollo, di registrazione e ogni altro onere inerente alla locazione, ivi comprese le fidejussioni e le cauzioni definitive, nessuno escluso ed eccettuato, nonché qualsiasi altra imposta e tassa sia ordinaria che straordinaria, presente e futura, cui l'aggiudicatario dovesse essere comunque tenuto in dipendenza dell'affidamento, andranno, senza eccezioni di sorta, a completo ed esclusivo suo carico, senza che lo stesso possa esercitare alcun diritto di rivalsa verso il Comune.

È fatto obbligo ai concorrenti di rispettare la legislazione sociale, la normativa in tema di sicurezza e igiene di lavoro, nonché di applicare il C.C.N.L. di categoria vigente in favore del proprio personale.

Il Dirigente Area III  
Lavori Pubblici e Patrimonio  
Ing. Luigi Puzziferri