



COMUNE DI TRESIGNANA

Provincia di Ferrara

Piazza Italia, 32 – 44039 –Tresignana loc. Tresignana –
Sede distaccata: Via Vittoria, 29 – 44035 – Tresignana – loc. Formignana
CF/P.IVA 02035700380 – PEC comune.tresignana@cert.comune.tresignana.fe.it



AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE CON OPERE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI TRESIGNANA DENOMINATO "LA PESCHIERA"

Premesso che con il presente bando si intende promuovere progettualità capaci di attivare processi virtuosi di sviluppo sociale, culturale ed economico valorizzando l'area pubblica denominata "La Peschiera", sito in Via del Mare s.n.c. a Tresigallo, attualmente non utilizzata in maniera strutturale, assegnandola a fronte della selezione di proposte progettuali di interesse pubblico che contengano un piano delle attività comprensivo del piano di ripristino e valorizzazione delle strutture;

Richiamata la determinazione n. 240 del 13/05/2020 con la quale veniva approvato il presente bando per la locazione in uso della struttura denominata "La Peschiera" sita in Tresignana, Loc. Tresignana da destinarsi a struttura ricreativo, culturale e sportivo;

IL COMUNE DI TRESIGNANA RENDE NOTO

che è indetta una selezione pubblica per la locazione con finalità di valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Via del Mare s.n.c., denominato "La Peschiera" da destinare ad attività a struttura ricreativo, culturale e sportivo.

Tale locazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche in quanto il rapporto di locazione che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal contratto di locazione e dal presente Bando, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati

ART. 1. ENTE CONCEDENTE

Comune di Tresignana, Piazza Italia, 32 – 44039 –Tresignana loc. Tresignana – CF/P.IVA 02035700380 – PEC: comune.tresignana@cert.comune.tresignana.fe.it

ART. 2. FINALITA'

Il Comune di Tresignana, al fine di promuovere il patrimonio edilizio pubblico esistente e di attivare processi di sviluppo culturale, sociale ed economico del territorio, intende valorizzare e riqualificare l'immobile posto Via del Mare, denominato "La Peschiera", comprendente il laghetto per la pesca sportiva, spazi di svago e di ristoro già individuati come idonei all'organizzazione di manifestazioni ed eventi, al fine di poterlo al meglio adibire a spazio polivalente in cui si possano svolgere attività di tipo ricreativo, culturale e sportivo, in continuità ed in incremento con le funzioni tradizionalmente svolte nello stesso. La locazione riserva al Comune di poter svolgere negli stessi luoghi eventi organizzati direttamente o indirettamente dallo stesso.

ART. 3. OGGETTO DEL CONTRATTO

1. L'oggetto della presente procedura concerne la valorizzazione e la gestione dell'area denominata "La Peschiera", inserito al patrimonio disponibile dell'ente, individuata al Catasto del Comune di Tresignana, sez. B, foglio 4 mappali 180, 181, 182, 186, 229, 232 (parziale), 247, 402, 463, come meglio rappresentato nelle planimetrie e nei documenti tecnici allegati al presente Avviso, ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE TECNICA - STATO DI FATTO;
2. E' esplicitamente escluso dal presente bando di locazione una porzione del mappale n.232, già destinato alla realizzazione di un servizio di sosta camper; La manutenzione ordinaria dell'area sosta camper, non appena realizzata e collaudata da parte del Comune di Tresignana, costituisce premialità all'interno del progetto tecnico/gestionale di cui al successivo art.10.
3. La Peschiera è affidato al locatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi oneri, pesi e vincoli perfettamente noti al locatario; rimangono a carico del locatario tutte le eventuali opere e richieste di autorizzazioni atte a rendere l'impianto stesso a norma di legge e fruibile dall'utenza, per l'utilizzo dello stesso e per la destinazione all'attività dichiarata dal locatario, con l'obbligo dello stesso, per tutto il periodo contrattuale, di effettuare i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
4. La valorizzazione prevede alcuni interventi, necessari per la rifunzionalizzazione dell'area, meglio descritti nel documento tecnico denominato ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE TECNICA – INDICAZIONI PROGETTUALI PER LA VALORIZZAZIONE, che sono condizione necessaria da includere nella proposta tecnico/gestionale di cui al successivo art. 10.
5. L'approccio progettuale deve mirare a garantire la conservazione dell'impianto originario, prevedendo dunque interventi di minimo impatto anche in relazione all'ambiente naturale esistente. Si richiedono, pertanto, delle soluzioni che sappiano coniugare la salvaguardia e la valorizzazione del La Peschiera e del suo rapporto con il contesto naturalistico e paesaggistico in una logica di riqualificazione armonica ed integrata tra il costruito e gli spazi aperti; si chiede di valorizzare anche le aree non fronte strada, da adibire ad attività e servizi.
6. La gestione ha per oggetto i seguenti servizi relativi:
 - a) Gestione dell'impianto di pesca sportiva comprensiva di controllo acqua, e ripopolamento della fauna ittica;
 - b) gestione degli ulteriori servizi proposti nel programma di valorizzazione all'interno dell'offerta tecnico/gestionale;
 - c) manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di pesca sportiva;
 - d) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde;
 - e) servizio di custodia dei beni assegnati.
7. Per manutenzione ordinaria si intende il complesso di tutte quelle attività atte a mantenere gli immobili e le loro pertinenze nelle medesime condizioni di funzionalità possedute al momento della consegna.
8. Per manutenzione straordinaria si intende, oltre quella propriamente detta dalla normativa, le operazioni di valorizzazione o incremento delle attrezzature già ricomprese nel progetto di valorizzazione tecnico/gestionale o successivamente proposte dal locatario;
9. Tutte le innovazioni, modifiche, migliorie o addizioni la locataria apporti all'impianto, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, prima della sua attuazione. Detti interventi dovranno essere predisposti a fronte di progetti redatti da

professionisti abilitati. Le opere realizzate dovranno inoltre essere certificate dagli esecutori, ognuna ai sensi della competente disciplina. Saranno a carico esclusivo della locataria tutte le spese per autorizzazioni o concessioni edilizie inerenti le opere progettate le quali, una volta realizzate, saranno immediatamente acquisite al patrimonio comunale senza che ciò comporti alcun indennizzo alla locataria da parte del Comune, salvo diversi accordi sottoscritti o ricompresi nel contratto. Se tali opere dovessero richiedere prove o collaudi per l'agibilità o l'omologazione dell'impianto, le stesse saranno a totale carico della locataria;

10. L'esecuzione dei lavori dovrà comunque essere effettuata da operatori in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici e previamente autorizzata dall'Amministrazione comunale.

ART. 4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

1. Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la documentazione amministrativa prevista all'art. 13 del presente avviso. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25/06/1909, n. 422 e del D.Lgs. del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 08/08/1985, n. 443.
2. E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.
3. Si precisa che:
 - È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
 - È fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 c.p.
4. Di impegnarsi ad adempiere, prima dell'avvio dell'attività, alla autorizzazione/registrazione prevista per gli impianti di pesca sportiva all'art. 19 della LEGGE REGIONALE 07 novembre 2012, n. 11 "NORME PER LA TUTELA DELLA FAUNA ITTICA E DELL'ECOSISTEMA ACQUATICO E PER LA DISCIPLINA DELLA PESCA, DELL'ACQUACOLTURA E DELLE ATTIVITÀ CONNESSE NELLE ACQUE INTERNE" (v. Allegato 6) ;
5. Per poter svolgere l'attività commerciale di vendita e di somministrazione di alimenti e bevande, il soggetto che svolge detta attività deve possedere i requisiti morali e professionali di cui al D.Lgs. 26 marzo 2010 n.59 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 5. ELENCO-INVENTARIO RESTITUZIONE DELL'IMPIANTO

1. Il concessionario si impegna a sottoscrivere un elenco inventario che, unitamente allo stato di consistenza degli impianti, verrà formato in contraddittorio fra le parti, prima della consegna degli impianti stessi.
2. Tutti i materiali, attrezzature, arredi ed impianti di cui in precedenza, non potranno essere asportati né modificati, né sostituiti senza il preventivo benestare del Comune.

3. Il concessionario si obbliga a sostituire quelle attrezzature rese inefficienti o pericolose per l'utenza.
4. Gli impianti, i materiali e tutto quanto viene concesso dovranno essere restituiti alla scadenza della concessione in perfetta efficienza;
5. Alla scadenza della locazione il bene, con tutte le opere eseguite, dovrà essere riconsegnato nel pieno possesso del proprietario senza alcun obbligo d'indennità, ovvero rimborso a carico dell'Amministrazione Comunale. Le opere realizzate si intenderanno acquisite al patrimonio del Comune di Tresignana, salvo il diritto dell'Amministrazione di chiedere il ripristino dello status quo ante, a cura e spese del locatario, in caso di interventi non autorizzati.

ART. 6. USO DEL BENE

1. L'immobile deve essere destinato alle attività ricreativo/culturale/sportivo contenute nella proposta tecnico/gestionale del soggetto partecipante.
2. Il locatario sarà tenuto al rispetto dell'uso previsto contrattualmente ed oggetto di gara.
3. A tal fine il locatario si deve impegnare:
 - a) all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, nulla osta, pareri e quanto altro necessario alla conduzione della struttura per le finalità previste dal partecipante con particolare riferimento alla normativa per la disciplina della pesca e dell'acqua cultura di cui alla **L.R. 11 del 07/11/2012**¹;
 - b) a realizzare i lavori di adeguamento del complesso immobiliare, consistenti in quanto contenuto nel progetto tecnico/gestionale, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni, nulla osta, pareri necessari;
 - c) ad eseguire la manutenzione ordinaria, gli adeguamenti tecnici necessari, le revisioni programmate e straordinarie relativamente all'immobile;
 - d) a consegnare il complesso all'Amministrazione concedente, al termine della locazione senza aver diritto ad alcun corrispettivo.
4. E' facoltà del locatario ampliare, nel corso della durata della locazione, l'offerta tecnico/economica con proposte di interventi che saranno valutati dall'amministrazione comunale.
5. Tutti i costi e le utenze derivanti dalla gestione, a partire dalla data di presa in consegna dell'immobile, sono a carico del locatario, che sarà tenuto alla intestazione a proprio carico di tutti i contratti di utenza (ad es. luce, gas, acqua e smaltimento rifiuti), pena la revoca del contratto, entro il termine di 90 gg. dalla presa in consegna dell'immobile.
6. Sono altresì a carico del locatario le imposte e tasse dovute per legge sull'immobile oggetto del contratto (quali Contributi consortili annuali di bonifica e miglioramento fondiario dovuti al Consorzio Bonifica Pianura di Ferrara e del Canone annuale per il prelievo della risorsa idrica dovuto a ARPAE) da rimborsare a seguito di semplice richiesta da parte del Comune;
7. La sostituzione di attrezzature deve essere espressamente autorizzata dal Comune;

ART. 7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL CONTRATTO

1. Non è ammessa la sublocazione delle attività economiche di servizio al cittadino da esercitare sul bene;

1 <http://agricoltura.regione.emilia-romagna.it/pesca/temi/pesca-sportiva-ricreativa-professionale-acque-interne>

2. E' ammessa l'organizzazione, previa autorizzazione rilasciata dal Comune, di manifestazioni a carattere di spettacolo e trattenimento finalizzate alla promozione territoriale; la proposta delle manifestazioni fa parte dell'offerta tecnico/gestionale di cui al successivo Art.10;
3. Su richiesta del Comune di Tresignana, l'area dovrà essere messa a disposizione gratuitamente, per un numero minimo garantito di **n.5** eventi annuali, per lo svolgimento di manifestazione e/o attività organizzate o patrocinate dall'Amministrazione; tali attività dovranno essere comunicate al locatario con almeno 30gg di anticipo in modo da non compromettere altre manifestazioni programmate. L'assistenza garantita alle manifestazioni organizzate dal Comune di Tresignana costituisce premialità all'interno del progetto tecnico/gestionale di cui al successivo art.10;
4. Il locatario dovrà inoltre garantire l'utilizzo dell'impianto da parte di tutti i soggetti richiedenti che abbiano ottenuto il patrocinio dall'amministrazione;
5. Dovrà essere garantito l'uso gratuito dell'area per le attività scolastiche di ogni ordine e grado, con precedenza per quelle cittadine, secondo modalità da concordarsi anche direttamente fra il locatario e le autorità scolastiche interessate;

ART. 8. DURATA DELLA LOCAZIONE

1. La locazione avrà durata di **anni 6 (sei)** prorogabili per ulteriori anni 6 (sei) a partire dalla data di consegna dell'impianto, attestata da apposito verbale. E' esclusa la tacita proroga;
2. La locazione potrà essere rinnovata, previa richiesta che dovrà pervenire entro i 6 mesi precedenti dalla scadenza a condizione che il locatario abbia nel corso dei primi 4 anni adempiuto a tutte le obbligazioni contrattuali e senza che vi sia stata alcuna formale contestazione motivata da parte dell'Ente proprietario.
3. Alla scadenza della locazione, il Comune di Tresignana rientrerà automaticamente nella piena disponibilità degli immobili locati, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate;
4. In caso di revoca della locazione per sopravvenute esigenze pubbliche, al locatario verrà riconosciuto un indennizzo pari alle eventuali spese sostenute e documentate pertinenti alle opere necessarie non ancora recuperate attraverso i canoni;

ART. 9. CANONE DI GESTIONE – OPERE DI ADEGUAMENTO E COMPLETAMENTO

1. Il valore posto a base d'asta, corrisponde al canone di locazione annuo è pari € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento) più I.V.A. di legge, determinato tramite valutazione di stima redatto dal Settore LLPP e Patrimonio. A tale importo andrà aggiunta la eventuale percentuale di aumento proposta dal soggetto partecipante nell'offerta economica.
2. Il canone di locazione viene aggiornato automaticamente ogni anno e senza richiesta scritta, in misura pari al 100% sulla base della variazione annuale dell'ultimo indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati disponibile nella Gazzetta Ufficiale.
3. Atteso che la struttura necessita di interventi di manutenzione straordinaria necessari per l'idoneo utilizzo della stessa, il locatario potrà scomputare gli interventi minimi per la fruizione dell'immobile compresi nelle linee di indirizzo, previa presentazione di idoneo piano di intervento conforme all'offerta tecnico-gestionale e del relativo piano di rientro a scomputo del canone affitto.
4. Lo scomputo annuo del canone può essere assentito fino all'importo del canone annuo offerto più I.V.A. di legge;

ART. 10. PROPOSTA PROGETTUALE TECNICO/GESTIONALE

1. I soggetti interessati dovranno presentare una proposta progettuale di utilizzo dell'immobile con finalità ricreative, culturali, sportive;
2. la proposta progettuale dovrà illustrare la finalità della gestione e lo sviluppo delle attività che si intendono promuovere.
3. la proposta progettuale deve tener conto delle caratteristiche dell'immobile e della sua collocazione all'interno del tessuto sociale e urbanistico nel quale è inserito, del target dei soggetti destinatari e deve prevedere sinergie e relazioni di rete nel più ampio contesto cittadino.
4. La proposta progettuale deve essere composta da:

a)	Progetto gestionale Il progetto gestionale deve contenere: <ol style="list-style-type: none">a) la presentazione del soggetto proponente e del gruppo di lavoro, con l'indicazione delle attività già svolte nello stesso campo (curriculum);b) gli obiettivi e la finalità del progetto, con la formulazione del piano pluriennale delle attività da realizzare all'interno dell'immobile e identificazione del target di destinatari individuato;c) l'indicazione delle modalità di coinvolgimento del territorio e delle sinergie che si intendono sviluppare con altre realtà locali;d) Relazione sull'eventuale impegno alla manutenzione dell'attigua area sosta camper nonché sull'eventuale impegno all'assistenza alle manifestazioni organizzate dal Comune di Tresignana.e) Eventuali altri miglioramenti funzionali della struttura compatibili con la destinazione d'uso del bene;
b)	Progetto tecnico Il progetto tecnico si compone di uno studio di fattibilità economico-finanziario concernente la sostenibilità del progetto contenente, con la definizione di un progetto di massima, gli interventi di recupero, riqualificazione edilizia e messa a norma dell'Immobile individuati sulla scorta dell' <u>ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE TECNICA – INDICAZIONI PROGETTUALI PER LA VALORIZZAZIONE.</u> Il progetto tecnico così composto, deve avere il seguente contenuto minimo: <ol style="list-style-type: none">a) relazione tecnico-descrittiva, comprensiva di eventuali elaborati grafici illustrativi – è possibile utilizzare gli schemi grafici già forniti - riguardante gli interventi e i lavori di recupero dell'immobile in relazione alle funzioni che si intendono insediare e alle attività che si intendono realizzare, ivi compresa la valorizzazione dell'area verde;b) cronoprogramma delle singole fasi realizzative e di utilizzo dell'area (dalla redazione dei progetti per l'acquisizione delle autorizzazioni e dei permessi necessari, all'effettivo utilizzo della struttura);c) indicazione delle risorse umane che saranno impiegate per la realizzazione del progetto gestionale e dei relativi ruoli e responsabilità; L'esecuzione dei lavori e degli interventi di manutenzione straordinaria deve avere luogo nel rispetto di tutte le prescrizioni di legge e di regolamento vigenti. A garanzia dell'esecuzione dei lavori, in analogia con gli appalti di opere pubbliche, il locatario dovrà garantire le adeguate coperture assicurative. Alla conclusione dei lavori e prima dell'avvio delle attività inerenti la fase specifica del

	progetto, il locatario è tenuto a rilasciare al Comune le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.
c)	<p><u>Offerta economica</u></p> <p>L'offerta economica si compone di:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) offerta del canone annuo di locazione (al netto di IVA), evidenziando in termini percentuali la quota superiore a quello indicato all'art. 9; qualora l'operatore economico non intenda offrire un aumento in percentuale dovrà dichiarare l'intenzione di non proporre aumento in termini percentuali rispetto al canone previsto; b) piano economico-finanziario previsionale comprensivo delle principali voci di costo e ricavo di gestione; va inoltre indicato lo scomputo annuale delle somme necessarie alla realizzazione degli interventi minimi per la fruizione dell'immobile compresi nell'<u>ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE TECNICA – INDICAZIONI PROGETTUALI PER LA VALORIZZAZIONE</u>; c) eventuale indicazione dei finanziamenti propri, provenienti da terzi o da sponsor, per la gestione del progetto e per i lavori di adeguamento dell'unità immobiliare.

ART. 11. SOPRALLUOGO

1. I soggetti che intendono partecipare al Bando dovranno obbligatoriamente effettuare, pena l'esclusione, un sopralluogo presso l'immobile in oggetto. A seguito del sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione da inserire, a pena di esclusione, nella busta n. A, come indicato al successivo art. 13.
2. Per prendere visione dell'immobile l'operatore economico interessato dovrà accordarsi con un funzionario del Settore LLPP e Patrimonio alla mail: lavoripubblici@comune.tresignana.fe.it o telefonicamente al numero 053359012.
3. Il sopralluogo dovrà essere effettuato a cura del legale rappresentante del soggetto partecipante o suo delegato, munito di delega, con allegati copia dei documenti di identità del delegante e del delegato. Ogni soggetto delegato non può rappresentare più di un soggetto partecipante.

ART. 12. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. I soggetti partecipanti dovranno far pervenire in un unico plico, tre buste sigillate contenenti rispettivamente la documentazione amministrativa (busta A), la proposta progettuale (busta B) e l'offerta economica (busta C). Il plico sigillato, che racchiuderà le tre buste, dovrà recare ben visibile all'esterno, oltre ai riferimenti del soggetto che partecipa alla selezione compreso di indirizzo mail cui inviare le comunicazioni relative alle sedute pubbliche, la seguente dicitura:
“AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE CON OPERE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI TRESIGNANA DENOMINATO “LA PESCHIERA””
2. I plichi relativi alla domanda di partecipazione alla selezione dovranno essere consegnati con recapito diretto presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Tresignana, P.zza Italia n. 32 - con orari di apertura dal Lunedì al Venerdì dalle 9.00 alle 12.00 o tramite consegna a mano

o servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno indirizzata a: Comune di Tresignana – Settore LLPP e Patrimonio **entro le ore 13.00 del 08/06/2020, pena l'esclusione.**

3. Ai fini dell'ammissione alla selezione farà fede la data di registrazione del plico presso il protocollo suddetto.
4. L'Amministrazione non si assume alcuna responsabilità circa ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. Pertanto il recapito intempestivo dei plichi, indipendentemente dalla modalità utilizzata, rimane ad esclusivo rischio dei partecipanti.
5. Il plico, sigillato, dovrà contenere la domanda di partecipazione alla presente selezione, redatta utilizzando preferibilmente la modulistica predisposta (reperibile all'indirizzo internet www.comune.tresignana.fe.it) e sottoscritta dal/la legale rappresentante del soggetto partecipante e la documentazione prevista al successivo punto.

ART. 13. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA

1. Le tre buste, che dovranno riportare l'indicazione delle lettere A) e B) e C), conterranno rispettivamente:

<u>BUSTA "A"</u>	DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA nella quale dovranno essere contenuti: a) Istanza di partecipazione - dichiarazione sostitutiva di certificazione (All. 3) b) Attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Comune di Tresignana (All.4) c) Costituzione del deposito a garanzia dell'offerta pari al 2% dell'importo contrattuale a base d'asta (658,80€), sotto forma di fidejussione rilasciata da imprese bancarie o assicurative, che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi. Il deposito cauzionale verrà svincolato entro 60 giorni dall'approvazione dei verbali di gara per i concorrenti non aggiudicatari. Per l'aggiudicatario anche provvisorio il deposito verrà trattenuto a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. in caso di rifiuto a dare seguito alla stipula della convenzione.
<u>BUSTA "B"</u>	PROPOSTA PROGETTUALE DI GESTIONE In busta separata riportante la dicitura "PROGETTO TECNICO/GESTIONALE", sigillata e firmata dal/la legale rappresentante del soggetto partecipante, e inserita nel plico deve essere contenuto: a) PROGETTO TECNICO/GESTIONALE che dovrà comprendere quanto richiesto nel precedente art. 10. b) FOTOCOPIA di un documento di identità del/la rappresentante legale del soggetto partecipante.
<u>BUSTA "C"</u>	OFFERTA ECONOMICA La busta "C OFFERTA ECONOMICA" sigillata e firmata dal/la legale rappresentante del soggetto partecipante e inserita nel plico dovrà contenere, a pena di esclusione: <ul style="list-style-type: none">• l'offerta, redatta in competente bollo, del canone annuo di locazione evidenziando in termini percentuali la quota superiore a quello indicato all'art. 9;• il piano economico-finanziario previsionale comprensivo delle principali voci di costo e ricavo di gestione e l'eventuale indicazione dei finanziamenti propri, provenienti da terzi o da sponsor, per la gestione del progetto e per i lavori di adeguamento dell'unità immobiliare Qualora l'operatore economico non intenda offrire un aumento in percentuale dovrà comunque presentare la busta contenente l'offerta economica dichiarando

l'intenzione di non proporre aumento in termini percentuali rispetto al canone previsto. In tal caso l'offerta verrà accettata, ma verrà assegnato punteggio pari a 0.
--

2. Ciascuno dei documenti di cui al punto 1 dovrà essere, **A PENA DI ESCLUSIONE**, tassativamente sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto partecipante.
3. La mancanza di anche uno solo degli elaborati di cui al punto 1 sopra indicati comporterà l'esclusione dalla gara.

ART.14. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. La valutazione delle proposte progettuali sarà effettuata da una apposita Commissione nominata con propria determinazione da parte del Responsabile del Settore LLPP e Patrimonio, successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle domande e potrà essere composta da funzionari dell'Amministrazione e/o da membri esterni esperti competenti.
2. Si procederà in seduta pubblica, presso il Comune di Tresignana, P.zza Italia n. 32, località Tresignana, all'apertura dei plichi e alla verifica dell'ammissibilità dei partecipanti alla selezione **in data 11/06/2020** alle ore 11,00.
3. In caso si rendesse necessario variare la data o l'orario della seduta pubblica sul sito istituzionale dell'Ente verrà data pubblicità al giorno e ora della seduta pubblica. Verrà inviata anche una mail ai soggetti partecipanti che avranno indicato sulla busta il proprio indirizzo al quale desiderano ricevere le informazioni relative alle sedute.
4. Non potranno essere prese in considerazione le domande presentate in modo difforme da quanto indicato nei precedenti articoli.
5. Per la valutazione dei progetti la Commissione procederà in seduta riservata.
6. Le date delle sedute pubbliche della Commissione successiva alla prima verranno comunicate ai partecipanti tramite e-mail e sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'ente.
7. La Commissione valuterà le proposte inoltrate sulla base della documentazione presentata, nonché sulla base di un eventuale approfondimento istruttorio, se reso necessario.
8. La Commissione può procedere alla valutazione anche nel caso di una sola richiesta valida presentata per l'assegnazione dell'immobile in locazione d'uso.

ART.15. CRITERI DI VALUTAZIONE PROPOSTA TECNICO/GESTIONALE - MAX 80 PUNTI

numero	oggetto	Criterio di valutazione	Punteggio massimo attribuibile
1	Presentazione del soggetto proponente e del gruppo di lavoro, con l'indicazione delle attività già svolte (curriculum)	Esperienza in settore recettivo e delle attività culturali, ricreative, sportive	5
2	Obiettivi e finalità del progetto, con la formulazione del piano pluriennale delle attività da realizzare all'interno dell'immobile e del target di destinatari individuato	Attuabilità del progetto, compatibilità delle finalità dello stesso con il sito di riferimento	20

3	Progetto di coinvolgimento del territorio e delle sinergie che si intendono sviluppare con altre realtà locali	Grado di coinvolgimento di associazioni, istituzioni ed enti del territorio	10
4	Manutenzione dell'attigua area sosta camper la cui realizzazione è contenuta nei documenti programmatici dell'ente.	Impegno alla pulizia e manutenzione ordinaria dell'area sosta camper	5
5	Assistenza alle manifestazioni organizzate direttamente dal Comune di Tresignana	Garanzia di assistenza in termine di personale/attrezzature	5
6	Progetto tecnico riguardante gli interventi e i lavori di recupero e valorizzazione dell'area verde - miglioramento funzionale della struttura secondo la destinazione d'uso del bene	Fattibilità degli interventi previsti e compatibilità con la destinazione urbanistica della zona	15
7	cronoprogramma delle singole fasi realizzative e di utilizzo dell'area	Tempestività degli interventi e di possibilità di utilizzo dell'area	10
8	indicazione delle risorse umane che saranno impiegate per la realizzazione del progetto gestionale e dei relativi ruoli e responsabilità	Valutazione del numero e della qualifica delle risorse umane che saranno impegnate nel progetto	10
	TOTALE		80

2. Il punteggio minimo da conseguire per l'accesso alla graduatoria è pari a 50 punti.

3. Qualora, a seguito della valutazione della Commissione esaminatrice, non dovessero risultare progetti validi e coerenti con i principi espressi nel presente bando, la Commissione stessa ha la facoltà di non assegnare l'immobile.

4. Al fine dell'attribuzione dei punteggi verrà utilizzata la seguente formula:

$$C(a) = \sum n [W_i \cdot V(a)_i]$$

Dove:

C(a) è l'indice di valutazione dell'offerta (a)

n è il numero totale dei criteri di valutazione

W_i è il punteggio (peso) attribuito al criterio di valutazione i-esimo

V (a) _i è il coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al criterio di valutazione i-esimo, variabile tra zero e uno

Σn sommatoria

5. I coefficienti V(a)_i, verranno definiti attraverso la media dei coefficienti, variabili fra zero e uno attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

6. Ogni commissario potrà operare sulla base della propria discrezionalità tecnica, attribuendo per ogni criterio previsto un giudizio discrezionale cui corrisponde un coefficiente compreso tra 0 e 1 secondo la seguente tabella:

Giudizio	Coefficiente
1. eccellente	1,00

2. molto buono	0,80 – 0,99
3. buono	0,60 – 0,79
4. discreto	0,40 – 0,59
5. sufficiente	0,20 – 0,39
6. insufficiente	0,00 – 0,19

7. I coefficienti determinati secondo quanto sopra specificato saranno utilizzati fino alla terza cifra decimale senza procedere ad alcun arrotondamento.

ART. 16. CRITERI DI VALUTAZIONE PROPOSTA ECONOMICA - MAX 20

1. L'offerta in aumento sul canone a base di gara deve essere espressa in termini percentuali.
2. Qualora l'operatore economico non intendesse offrire un aumento in percentuale dovrà comunque presentare la busta contenente l'offerta economica dichiarando l'intenzione di non proporre aumento in termini percentuali rispetto al canone previsto. In tal caso l'offerta verrà accettata, ma verrà assegnato punteggio pari a 0.
3. Per l'attribuzione del punteggio si opererà secondo la seguente formulazione:
Il punteggio si calcherà assegnando il valore massimo all'offerta migliore ed a tutte le altre un punteggio inferiore attribuito proporzionalmente secondo la seguente formula:

$$P(i) = O(i) * P(max)/O(mig)$$

dove:

P(i) è il punteggio del singolo offerente

O(i) è l'offerta del singolo offerente

P(max) è il punteggio economico massimo (pari a 10 punti)

O(mig) è l'offerta migliore tra quelle pervenute (corrispondente al più elevato valore attuale del canone di locazione).

ART.17. AGGIUDICAZIONE

1. L'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto alla approvazione dei verbali della Commissione e alla formulazione della graduatoria finale, di cui verrà data tempestivamente comunicazione ai partecipanti.
2. In caso di rinuncia, si procederà, interpellando il soggetto partecipante seguente in ordine di classificazione nella graduatoria.

ART.18. OBBLIGHI DELL'ASSEGNATARIO

1. L'assegnatario risponde verso il Comune di Tresignana, assumendone la completa responsabilità, del corretto uso dell'impianto e del comportamento del proprio personale e dei frequentanti le attività impegnandosi, inoltre, a segnalare per iscritto ogni difetto di funzionamento al Comune, che potrà sospendere l'uso delle strutture e dettare le prescrizioni del caso.
2. L'uso dell'impianto, delle attrezzature, dei locali e degli accessori deve essere improntato a criteri di rispetto della sicurezza e la civile convivenza; eventuali rischi e/o danni derivanti da usi difforni sono di esclusiva responsabilità degli utilizzatori e del locatario, con esclusione di qualsiasi responsabilità a carico del Comune e dei suoi collegati.
3. Il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 12 mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a

fornire al Comune di Tresignana 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.

4. All'atto della stipula del contratto di locazione, il conduttore dovrà versare, a titolo di deposito cauzionale a garanzia contro possibili danni arrecati all'immobile locato, una somma pari a 3 mensilità del canone pattuito; tale somma potrà essere versata con garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa a copertura dell'intero periodo contrattuale; gli interessi legali maturati sul deposito cauzionale saranno corrisposti al conduttore al momento del rilascio dell'immobile, alla fine del periodo di locazione, assieme al deposito cauzionale.

5. In ogni caso il locatario si intende espressamente obbligato a tenere sollevato e indenne il Comune di Tresignana da tutti i danni, sia diretti che indiretti, che potessero comunque ed a chiunque (persone o cose, ..) derivare in dipendenza o connessione della concessione dell'uso dell'impianto e degli accessori, sollevando il Comune stesso da ogni e qualsiasi azione, pretesa, richiesta sia in via giudiziale che stragiudiziale che potesse comunque e da chiunque promuoversi in relazione a quanto oggetto della locazione, all'uso dell'impianto e degli accessori. A tale scopo il locatario dovrà stipulare, con oneri a suo carico, polizze assicurative con Compagnie e Società primarie per la copertura di responsabilità civile verso terzi, con un massimale adeguato all'attività gestita, per danni a persone o cose (incluso anche il Comune di Tresignana) a qualunque titolo presenti nell'impianto: Polizza Di Responsabilità Civile e a Copertura del Rischio di Terzi Utilizzatori (RCT) con un massimale "unico" di garanzia non inferiore a € 2.500.000,00 per sinistro.

6. Il locatario risponderà di tutti i danni causati all'immobile o ai terzi frequentatori, nel corso della durata della locazione.

7. In riferimento alla **Manutenzione/Gestione**, il locatario dovrà in ogni caso, oltre a quanto contenuto nel programma tecnico/gestionale allegato:

- mantenere l'immobile in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza.
- consegnare alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato;
- consentire al Comune di Tresignana la facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante il periodo di locazione;
- mettere l'area e l'attrezzatura a disposizione dell'amministrazione per attività di pubblico interesse per un numero garantito di n.5 eventi all'anno;
- garantire la sorveglianza, la pulizia e la custodia dell'immobile;
- assumere tutti gli oneri ed i costi riguardanti gli allacciamenti ai pubblici servizi (energia elettrica, gas, acqua, telefono, tv, ecc) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- rimborso delle imposte e tasse dovute per legge sull'immobile oggetto del contratto (quali Contributi consortili annuali di bonifica e miglioramento fondiario dovuti al Consorzio Bonifica Pianura di Ferrara e del Canone annuale per il prelievo della risorsa idrica dovuto a ARPAE) a seguito di richiesta di rimborso da parte del Comune;
- eseguire le opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;

8. La sottoscrizione della convenzione di locazione dovrà avvenire entro 60 giorni dall'aggiudicazione;

9. Il locatario dovrà presentare al Comune il Bilancio dell'anno di riferimento dove dovranno risultare i costi di gestione e le entrate derivanti dalle tariffe e da eventuali sponsorizzazioni e contributi, entro il Febbraio dell'anno successivo.

ART. 19. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E ALTRE CAUSE DI CESSAZIONE ANTICIPATA

1. Risoluzione per inadempimento del conduttore, con rivalsa sulla cauzione:

- La mancata realizzazione delle opere secondo quanto previsto nel progetto tecnico/gestionale e nel relativo cronoprogramma qualora il ritardo sulla realizzazione delle opere programmate sia superiore a 90 giorni, ferma ogni tutela per il recupero degli importi maturati;
- Esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario o uso contrario ad ordine pubblico;
- Mancato reintegro della cauzione in caso di incameramento della stessa;
- Cessione a terzi del contratto;
- Grave e reiterata mancanza di pulizia ordinaria
- Gravi mancanze o negligenza nella manutenzione ordinaria;
- Gravi e ripetute inottemperanze alle disposizioni pattuite in locazione;
- Frode del locatario in danno agli utenti, all'Amministrazione o ad altre associazioni, nell'ambito dell'attività di cui al presente contratto;
- Accertamento da parte delle competenti Autorità di reati o contravvenzioni di natura penale a carico dei soggetti titolari di poteri di gestione o di rappresentanza dell'operatore economico per fatti occorsi nell'ambito della locazione;
- Grave danno all'immagine dell'Amministrazione, determinato dal locatario o dalle altre Associazioni facenti parti del raggruppamento, fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti.

2. Sono cause di cessazione anticipata del contratto:

- Scioglimento del soggetto assegnatario;
- Recesso anticipato del locatario quando ricorrano gravi motivi, debitamente documentati, con disdetta di preavviso di almeno sei mesi;
- Recesso anticipato del Comune di Tresignana quando subentrino motivi di interesse pubblico, con disdetta di preavviso di almeno tre mesi;

ART. 20. PRECISAZIONI

1. Tutte le nuove opere realizzate sull'immobile assegnato sono acquisite in proprietà dal Comune dal momento della loro esecuzione ai sensi dell'art. 934 del codice civile e l'ente non è tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualunque titolo.
2. Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del 01/06/2020, potranno essere inoltrati fino al 29/05/2020. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto, all'indirizzo di posta elettronica: comune.tresignana@cert.comune.tresignana.fe.it;
3. Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Ferrara;
4. In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
 - Avviso di gara;
 - Schema di Atto di locazione;

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per il Comune di Tresignana.

ART. 21. PARTECIPAZIONE E TRASPARENZA

1. Il presente bando è reperibile unitamente alla domanda ed agli allegati sul sito internet www.comune.tresignana.fe.it – BANDI DI GARA.
2. Ulteriori informazioni relative al presente bando potranno essere richieste:
 - a) telefonando al numero 053359012;
 - b) inviando una e-mail all'indirizzo: patrimonio@comune.tresignana.fe.it;
 - c) recandosi presso gli uffici comunali Settore LLPP e Patrimonio, Via Vittoria 29, Loc. Formignana negli orari di apertura al Pubblico Mar e Gio 9.00-12.000;
3. Il responsabile di procedimento, ai sensi della Legge 241/1990 è il responsabile del Settore LLPPe Patrimonio, Arch. Marco Odorizzi.

ART. 22. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del GDPR Regolamento UE 2016/679 i dati personali forniti saranno trattati dal Comune di Tresignana esclusivamente per le finalità connesse alla stipula e gestione del presente avviso di gara.
2. Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Tresignana.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Marco Odorizzi

(firmato digitalmente)

ALLEGATI (scaricabili all'indirizzo <http://79.137.5.152/nextcloud/index.php/s/68N4sGTxsTapaR3>) :

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE TECNICA, STATO DI FATTO;

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE TECNICA – INDICAZIONI PROGETTUALI PER LA VALORIZZAZIONE;

ALLEGATO 3 – ISTANZA DI PARTECIPAZIONE - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE;

ALLEGATO 4 – ATTESTAZIONE DI AVVENUTO SOPRALLUOGO RILASCIATA DAL COMUNE DI TRESIGNANA;

ALLEGATO 5 – OFFERTA ECONOMICA;

ALLEGATO 6 - RICHIESTA AUTORIZZAZIONE all'esercizio della pesca a pagamento (art. 19)