



COMUNE DI RICCIONE
(Provincia di Rimini)

Settore Patrimonio/Provveditorato
Decoro e Piccole Opere/Buon Vicinato

GARA INFORMALE PER VALORIZZAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DENOMINATA
"GRANDE COCOMERO" MEDIANTE LOCAZIONE E RIPRISTINO DELLA STRUTTURA

BANDO DI GARA

1 – AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Riccione – Settore Patrimonio/Provveditorato

Via Vittorio Emanuele II, n. 2 – 47838 Riccione

Tel. 0541/608239-608346 – Fax 0541/692017

e-mail: patrimonio@comune.riccione.rm.it

Responsabile del Procedimento: Dott. Renzo Nicolini Dirigente del Settore Patrimonio/Provveditorato

2 – OGGETTO DELLA GARA

Valorizzazione dell'unità immobiliare denominata "Grande Cocomero", sita all'interno del "Parco degli Agolanti", Viale Caprera Riccione, mediante locazione e ripristino della struttura danneggiata a seguito di incendio subito nell'anno 2008.

Canone posto a base di gara € 25.000,00 annui.

Saranno a carico del locatario:

- a) tutti gli interventi necessari al ripristino della struttura valutati dall'Ing. Andrea Sammarini (perito incaricato dall'Assicurazione per la valutazione dei danni causati dall'incendio) in complessivi € 140.850,00. Tali interventi potranno essere posti a recupero, per la spesa effettivamente sostenuta e comunque entro i limiti di cui sopra, nella misura massima del 60% annuo del canone effettivo di locazione, per un numero d'anni pari a quelli necessari ad ammortizzare l'intero investimento.
- b) La durata della locazione sarà commisurata, quindi, alla percentuale di recupero dell'investimento dichiarato dal concorrente, risultante dal quoziente di ammontare dell'investimento diviso l'importo annuo di recupero secondo la seguente formula:

$$\frac{A}{B} \quad \text{dove: } A = \text{progetto lavori di ripristino effettivamente sostenuti}$$
$$B = \text{importo annuo per il recupero dell'investimento}$$

e comunque sarà contenuto in un limite minimo di anni 12 e un limite massimo di anni 30.

c) Tutti i provvedimenti amministrativi inerenti e conseguenti all'esecuzione dei lavori (quali a mero titolo esemplificativo: autorizzazione edilizia, autorizzazione sanitaria, nulla osta VV.FF. ecc.).

d) In via opzionale, la realizzazione di interventi per la valorizzazione del parco collinare anche con la progettazione di percorsi pedonali o ciclabili in coerenza e nel rispetto dei vincoli ambientali riguardanti il parco medesimo.

3 – LUOGO DELL'ESECUZIONE

Punto di ristoro posto all'interno del "Parco degli Agolanti" sito in Comune di Riccione Viale Caprera, distinto al C.T. ed al C.F. del Comune di Riccione al Fg. 18, Particella 1213.

La struttura in oggetto è costituita da un manufatto delle dimensioni di circa Mt. 9,00 x 9,30 con

struttura e copertura in legno e tramezzature interne in laterizio, ove sono collocati oltre al chiosco/bar, anche i relativi bagni e locali di servizio, per una superficie di Mq. 83,70. Frontistante al manufatto e collegato col medesimo è presente un'ampia area per l'attività ricreativa e di ristoro, realizzata con struttura in legno lamellare di consistenti dimensioni, coperta con telo plastico, della superficie di circa Mq. 240,00. Per un'eventuale gestione annuale si farà riferimento alle vigenti norme edilizie per le quali si rinvia in sede di trattativa.

4 – SOGGETTI AMMESSI

Potranno partecipare alla gara:

- a) le imprese individuali, anche artigiane, le società commerciali;
- b) I consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortile ex art. 2615 ter c.c. tra i soggetti sub a);
- c) Associazioni, nonché i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituite dai soggetti sub a) e sub b) che, prima della presentazione della domanda, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato capogruppo, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti.

5 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I soggetti che intendono partecipare alla gara dovranno far pervenire, con le modalità che riterranno più opportune, entro le ore 13,00 del giorno ferialo precedente a quello fissato per l'apertura delle buste, un plico indirizzato a:

COMUNE DI RICCIONE
SETTORE PATRIMONIO/PROVVEDITORATO
Viale Vittorio Emanuele II, n. 2 – 47838 RICCIONE

Lo stesso dovrà recare all'esterno l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo del mittente in caso di Ditta individuale, ovvero della ragione sociale ed indirizzo della Ditta in tutti gli altri casi, nonché riportare la seguente dicitura:

“GARA INFORMALE PER VALORIZZAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DENOMINATA
GRANDE COCOMERO MEDIANTE LOCAZIONE E RIPRISTINO DELLA STRUTTURA”

Il suddetto plico, contenente la documentazione di cui al successivo punto 6, deve essere chiuso e sigillato con ceralacca ovvero controfirmato sui lembi di chiusura.

Il recapito del plico rimane comunque ad esclusivo rischio del mittente qualora, per qualsiasi motivo, il plico non giungesse a destinazione nel tempo prescritto.

I plichi pervenuti oltre il termine previsto nel bando non saranno presi in considerazione e in proposito non saranno ammessi reclami di sorta. Il Comune di Riccione declina ogni responsabilità relativa a disguidi di spedizione o di trasporto, di qualunque natura che impediscano il recapito della documentazione suddetta entro il predetto termine ultimo.

Oltre il termine ultimo, indicato nel bando, non sarà ritenuta valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva di domanda precedente.

6 – DOCUMENTAZIONE

Nel plico dovrà essere incluso quanto di seguito indicato:

Busta n. 1 – Documentazione amministrativa

a) Dichiarazione sottoscritta sotto la propria diretta responsabilità del titolare o legale rappresentante della Ditta, corredata dalla fotocopia di un documento di identità dello stesso, nella quale si attesti:

- di accettare senza riserve tutte le condizioni e clausole contenute nel bando di gara e nelle condizioni generali di contratto;
- limitatamente alle forme societarie, dichiarazione che la ditta non è stata dichiarata fallita nei cinque anni precedenti la scadenza del presente bando e che la stessa non è soggetta a procedure fallimentari in corso;
- l'assenza di procedimento in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui alla

Legge n. 1423/1956, o di una delle cause ostative di cui alla Legge n. 575/1965;

- l'inesistenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché in materia di contribuzione sociale;

b) Attestazione di avvenuto sopralluogo (da concordarsi con l'Ufficio Patrimonio al Num. Telefonico 0541/608305 Dott.ssa Genni Banci).

Busta n. 2 – Dichiarazione di offerta

L'offerta resa dal titolare (legale rappresentante o capogruppo mandatario), redatta in carta da bollo (o resa tale con l'apposizione del bollo dell'importo di € 14,62) dovrà contenere la percentuale di miglioramento del canone annuo di locazione posto a base nonché la percentuale di recupero annuo dell'investimento che comunque non può superare il 60% del canone offerto.

L'offerta dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

7 – SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara è indetta per il giorno 20 gennaio 2011 alle ore 10,00 presso la Civica Residenza – Ufficio del Dirigente del Settore Patrimonio/Provveditorato, alla presenza di apposita Commissione presieduta dal Dirigente medesimo.

La gara avrà il seguente svolgimento:

a) alle ore 10,00 si procederà in seduta pubblica, alla quale sono ammesse a partecipare le ditte in gara, all'apertura delle buste per la verifica della regolarità della documentazione di cui al punto 6 (Busta n. 1 – Documentazione Amministrativa)

b) verificata l'ammissibilità delle offerte pervenute, si provvederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica (Busta n. 2 – Dichiarazione di offerta) e quindi alla stesura della relativa graduatoria.

8 - MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE

La gara, mancando del vincolo a contrarre, non determinerà l'automatica aggiudicazione del bene, ma la semplice individuazione del miglior offerente, con il quale negoziare in un momento successivo gli aspetti tecnico/economici del contratto.

A tal riguardo la ditta selezionata dovrà presentare entro il termine fissato dall'Amministrazione un progetto dettagliato inerente i lavori di ripristino, complessivo di relativo computo metrico, che sarà soggetto ad approvazione da parte dei competenti organi amministrativi ai fini della successiva stipula contrattuale.

9 – PARAMETRI DI SCELTA DELL'OFFERTA

L'individuazione del miglior offerente sarà determinata dal maggior punteggio complessivo risultante dai seguenti parametri:

1° parametro: relativo alla percentuale di miglioramento del canone a base d'asta, punteggio massimo 80. Alla miglior offerta verrà attribuito il punteggio massimo previsto; alle altre offerte il punteggio risultante dalla seguente formula:

$$\frac{a \times b}{c}$$

dove: a= punteggio massimo attribuibile

b= offerta da valutare

c= miglior offerta

2° parametro: relativo alla minore percentuale di recupero annuo dell'investimento, punteggio massimo 15. Al minor recupero sul canone di locazione verrà attribuito il punteggio massimo attribuibile; alle altre offerte il punteggio risultante dalla seguente formula:

$$\frac{\alpha \times \beta}{\gamma}$$

dove: α = punteggio massimo attribuibile
 β = minor recupero
 γ = recupero offerto

3° parametro: (facoltativo) miglior progetto di valorizzazione del parco collinare anche con percorsi pedonali o ciclabili, 5 punti.

CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

ART. 1

Oggetto della locazione è l'immobile di proprietà comunale sito in Riccione, Viale Caprera, all'interno del "Parco degli Agolanti", distinto al C.T. ed al C.F. del Comune di Riccione al Fg. 18, Particella 1213, denominato "Grande Cocomero" da adibirsi a punto di ristoro.

ART. 2

Il canone annuo di locazione determinato nell'importo annuo di €, dovrà essere corrisposto anticipatamente in due rate semestrali. Sarà soggetto all'aggiornamento annuo in base al 75% delle variazioni ISTAT, a partire dal secondo anno.

Dal suddetto canone verrà detratta la somma corrispondente all'importo annuo ammesso a recupero dell'investimento desunto dalla contabilità finale dei lavori.

ART. 3

La durata della locazione è di anni decorrenti dalla data di stipula del relativo contratto, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di modificare la medesima in relazione all'esito del collaudo dei lavori effettivamente eseguiti.

ART. 4

L'affittuario, a garanzia degli obblighi inerenti l'esecuzione degli interventi di ripristino nonché degli obblighi assunti con il presente contratto, dovrà prestare le seguenti garanzie fideiussorie:

- a) dell'importo pari ai lavori desunti dal progetto che verrà svincolata ad avvenuto collaudo;
- b) dell'importo pari ad una annualità del canone di locazione al lordo della somma decurtata a compensazione dell'investimento.

ART. 5

Le spese contrattuali, comprese quelle relative all'indizione della presente gara saranno poste a carico della Ditta aggiudicataria. Le spese relative all'indizione della gara saranno recuperate sull'assegno circolare presentato a titolo di deposito cauzionale provvisorio del bando di gara.

Riccione, 15/12/2010

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
F.to (Dott. Renzo Nicolini)