



COMUNE DI RIMINI

PROCEDURA DI GARA PER LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE DENOMINATO "EX PATTINAGGIO" IN RIMINI, LUNGOMARE TINTORI – CIG B0537792C6

IL DIRIGENTE SETTORE PATRIMONIO RENDE NOTO

che, in esecuzione di propria Determinazione Dirigenziale n. 260 del 9 febbraio 2024 viene indetta

PROCEDURA DI GARA

per la concessione in uso di immobile sito in Rimini, Lungomare Tintori, da destinare ad attività sportiva, alle condizioni di cui allo "Schema di Concessione" parte integrante del presente avviso di gara (**AII. 1**).

1. Descrizione dell'immobile

L'immobile è ubicato in Rimini, Lungomare Tintori e censito al C.T. al foglio 66, part. 3633/parte di mq. 140 e part. 1467/parte di mq. 1.700 e 1156/parte di mq. 280 ed al C.F. al foglio 66, part. 3633, sub 1.

E' composto da una pista in cemento in precedenza utilizzata per il pattinaggio, con area verde circostante e adiacente manufatto adibito a spogliatoi. Conformazione e consistenza sono rappresentate nella planimetria allegata al presente avviso (**AII. 2**).

Per l'impiego ad attività sportiva e in previsione della destinazione a fini di pubblica utilità, l'immobile è soggetto al regime del Patrimonio Indisponibile dell'Ente: viene pertanto affidato in uso mediante concessione amministrativa.

2. Destinazione d'uso

L'immobile potrà essere destinato esclusivamente alla attività di carattere sportivo indicata dal Concessionario nella domanda di partecipazione.

Nell'area scoperta in concessione sarà consentita l'installazione delle attrezzature e degli impianti necessari all'attività, fermo restando il rispetto della vigente normativa urbanistica-edilizia.

Il concorrente che intende partecipare alla gara dovrà verificare presso i competenti uffici del Settore Governo del Territorio se l'attività che intende svolgere e le opere che intende realizzare sono conformi alla vigente normativa urbanistico-edilizia, rimanendo

interamente a suo carico, nel caso risulti aggiudicatario, il rischio del mancato rilascio delle autorizzazioni di legge.

Il Concessionario dovrà assumere gli obblighi indicati nel documento denominato "Linee guida per la gestione patrimoniale dei beni del compendio "Aree Marina Centro" allegato al presente avviso (Allegato 4), sottoscrivendolo per accettazione in sede di partecipazione alla gara.

2.a. Installazione di tensostrutture.

L'installazione di tensostrutture a copertura degli impianti / attrezzature sportive (ad es. tensostrutture per campi da tennis e campi da padel) è consentita nel rispetto della vigente normativa edilizia e paesaggistica.

Sotto il profilo edilizio, l'installazione è ammissibile nei limiti delle opere temporanee / stagionali ai sensi dell'art. 97 del R.U.E., ovvero per 90gg l'anno ripetibili, nel rispetto degli adempimenti amministrativi previsti dalla legge.

Sotto il profilo paesaggistico l'installazione di tensostrutture per attività sportiva rientra tra gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata, di cui all'allegato B) del D.P.R. n. 31/2017 (B26).

2.b. Attività di somministrazione alimenti e bevande.

Su richiesta del Concessionario e previa autorizzazione del Comune di Rimini, l'area scoperta circostante l'ex sedime della pista di pattinaggio potrà essere in parte adibita ad attività di somministrazione alimenti e bevande. In tal caso il canone sarà maggiorato di un importo determinato secondo il regolamento per la disciplina del Canone Unico Patrimoniale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7/2021 e la relativa tariffa approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 51/2021. L'attività di somministrazione potrà essere svolta unicamente quale attività accessoria all'attività principale sportiva, previa apposita SCIA presso il competente Sportello Unico Attività Produttive .

I manufatti dedicati alla attività di somministrazione devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 97 comma 1, 1-bis e 3 del R.U.E.: dovranno quindi avere le caratteristiche di breve durata nel tempo, ovvero massimo 180 **giorni** nell'anno solare non ripetibili e 90 giorni all'anno ripetibili per le strutture stagionali. Dovranno, inoltre, essere conformi a tutte le normative di settore (es. sismica, tutela del paesaggio, igienico sanitarie, prescrizioni per l'esercizio di attività economiche).

Sotto il profilo paesaggistico in base alle loro caratteristiche i manufatti possono rientrare tra gli "*interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica*", di cui al DPR. n. 31/2017, Allegato A), punto A.16 o A.17, oppure tra gli "*interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato*" di cui al DPR. n. 31/2017, Allegato B, punto B.25 o B.26.

3. Durata

La concessione avrà decorrenza 1° maggio 2024 e scadenza 31 dicembre 2025.

4. Canone a base di gara

Il canone annuo di concessione posto a base di gara è stabilito in Euro 36.445,00 + IVA in ragione d'anno. A decorrere dal 1° gennaio 2025 il canone annuo offerto sarà aggiornato in base alla variazione dell'indice Ista F.O.I.

Il Comune di Rimini esercita in sede di sottoscrizione del contratto l'opzione prevista dall'art. 10, comma 1° n. 8 del D.P.R. n. 633/1972 per l'assoggettamento del canone ad IVA con aliquota del 22%.

5. Requisiti di partecipazione

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti singoli, quali imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, ecc. e soggetti aggregati, quali consorzi, raggruppamenti di imprese, ecc., costituiti o costituendi.

Per la partecipazione alla gara, il concorrente nel caso di partecipazione singola e tutti i soggetti del raggruppamento nel caso di partecipazione collettiva, dovranno attestare il possesso dei requisiti di carattere generale indicati agli artt. 94, 95, 98 del D.Lgs. n. 36/2023, mediante compilazione e sottoscrizione della domanda di partecipazione come da Allegato 3).

Oltre ai requisiti di ordine generale, il concorrente deve possedere i seguenti ulteriori requisiti soggettivi, a pena di inammissibilità della domanda di partecipazione:

- a) iscrizione nei registri ed albi tenuti presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per attività che consenta l'esercizio e la gestione della pratica sportiva indicata nella domanda, oppure, in caso di Associazioni e Società Sportive Dilettantistiche, Enti di Promozione o Enti di Propaganda Sportiva l'iscrizione al Registro Nazionale delle Associazioni e Società Sportive Dilettantistiche detenuto dal CONI ai sensi dell'art. 7 del D.L. 25 maggio 2004 convertito con modificazioni nella legge 24 luglio 2004 n. 186; nel caso di soggetti aggregati il presente requisito dovrà essere posseduto da ciascuno dei componenti;
- b) esperienza di durata non inferiore ad anni 1 (uno) maturata nella gestione della attività sportiva indicata nella domanda di partecipazione; nel caso di concorrente in forma societaria, il presente requisito deve essere posseduto dall'amministratore o da un procuratore speciale munito di poteri di rappresentanza e deputato alla gestione, mentre nel caso di soggetti aggregati deve essere posseduto dal soggetto cui sarà demandata la gestione effettiva dell'attività.

I requisiti di cui ai precedenti punti a) e b) dovranno essere comprovati dal/i concorrente/i con ogni documentazione idonea da allegare alla domanda di partecipazione, con riserva dell'Amministrazione di richiedere documenti aggiuntivi a comprova.

Ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare su tutti i partecipanti gli accertamenti circa il possesso dei requisiti autodichiarati / autocertificati, mentre obbligatoriamente procederà nei confronti dell'aggiudicatario.

7. Garanzie

Garanzia provvisoria. Il concorrente deve presentare cauzione provvisoria dell'importo pari ad Euro 1.000,00 (mille/00) mediante fideiussione bancaria/assicurativa o mediante versamento in denaro tramite il seguente link al sito del Comune di Rimini:

<https://pagopa.comune.rimini.it/pagamenti/pagamenti-spontanei/1931/nuovo-pagamento-spontaneo>

La garanzia provvisoria deve avere validità per 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Per i partecipanti che non risulteranno aggiudicatari la garanzia sarà svincolata entro 30 giorni dall'avvenuta aggiudicazione provvisoria, fatta eccezione per il secondo classificato, per il quale verrà svincolata al momento della sottoscrizione della concessione con l'aggiudicatario.

Garanzia definitiva. Al momento della stipula dell'atto, il Concessionario dovrà presentare una garanzia definitiva di importo pari a sei mensilità del canone di concessione offerto (IVA compresa), mediante fideiussione bancaria/assicurativa.

La cauzione definitiva sarà svincolata alla scadenza della concessione, previa verifica del regolare adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali assunte.

Le suddette garanzie, ove costituite in forma di fideiussione, dovranno essere rilasciate da soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 106, comma 3° del D.Lgs. n. 36/2023 e prevedere espressamente:

- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Rimini
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale
- rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1957, comma 2° c.c.
- competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria del Foro di Rimini per le eventuali controversie
- validità per l'intera durata della concessione;

8. Contenuto dell'offerta

L'offerta, redatta in lingua italiana, deve essere così composta:

- **Busta A** recante i dati identificativi del concorrente e la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"
- **Busta B** recante i dati identificativi del concorrente e la dicitura "OFFERTA TECNICA"
- **Busta C** recante i dati identificativi del concorrente e la dicitura "OFFERTA ECONOMICA"

Tutte le buste dovranno essere sigillate con modalità che ne comprovino l'integrità e la non manomissione.

A) La **Busta "A"** deve contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione amministrativa.

- Domanda di partecipazione con annessa dichiarazione sostitutiva redatta come da **Allegato n. 3** debitamente firmata e corredata, a pena di esclusione, da fotocopia del documento d'identità del/i sottoscrittore/i
- Schema di Concessione sottoscritto per accettazione delle relative condizioni, come da Allegato n. 1
- Linee Guida sottoscritte per accettazione (**Allegato 4**)
- Garanzia provvisoria di cui al precedente articolo 7
- Protocollo di legalità (**Allegato n. 5**)
- Documentazione aggiuntiva a comprova dei requisiti soggettivi ex art. 5

La garanzia provvisoria dovrà essere intestata al soggetto concorrente singolo, al soggetto cui è attribuita la rappresentanza nel caso di soggetti a aggregati costituiti o a tutti i componenti nel caso di soggetti a aggregati costituendi .

I documenti contenuti nella Busta A non dovranno recare alcun riferimento alle componenti tecnica ed economica dell'offerta.

B) La **Busta "B"** deve contenere, a pena di esclusione, l'offerta tecnica costituita dai seguenti documenti relativi alle attrezzature/impianti dedicati all'attività sportiva che si prevede di installare sull'area scoperta:

- elaborati grafici architettonici, planimetrici e prospettici;
- breve relazione descrittiva delle componenti costruttive e dei materiali impiegati

L'offerta tecnica deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore nel caso di soggetti singoli, dal soggetto cui è attribuita la rappresentanza nel caso di soggetti a aggregati già costituiti e da tutti i componenti nel caso di soggetto aggregato costituendo.

C) La **Busta "C"** deve contenere, a pena di esclusione, l'offerta economica predisposta secondo il modello allegato (**Allegato 6**) e indicare il canone di concessione offerto, in

ragione d'anno, di ammontare non inferiore ad Euro 36.445,00 (trentaseimilaquattrocentoquarantacinque/00) + IVA, espresso in cifre e in lettere. Verranno prese in considerazione fino a due cifre decimali.

Non sono ammesse offerte economiche inferiori l'importo a base di gara.

In caso di discordanza fra i valori espressi in cifre e quelli espressi in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune di Rimini.

L'offerta economica deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore nel caso di soggetti singoli, dal soggetto cui è attribuita la rappresentanza nel caso di soggetti a aggregati già costituiti e da tutti i componenti il raggruppamento costituendo.

Le Buste "A", "B" e "C", ciascuna adeguatamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, andranno inserite in un plico di dimensioni maggiore, anch'esso sigillato con modalità che comprovino l'integrità e la non manomissione e recante all'esterno, oltre ai dati identificativi del concorrente, la dicitura **"Non aprire - Gara per la concessione in uso di immobile denominato "ex pattinaggio" in Rimini, Lungomare Tintori"**.

Il plico dovrà essere inviato **a mano oppure a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento tramite il servizio postale o agenzie di recapito autorizzate e pervenire non oltre le**

ore 13.00 del giorno 1° marzo 2024

al seguente indirizzo: Comune di Rimini – Settore Patrimonio – Via Rosaspina n. 7 - 47923 Rimini (RN)

Il recapito del plico entro il termine suddetto rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il Comune di Rimini declina ogni responsabilità per disservizi di spedizione o di trasporto che impediscano il recapito della documentazione entro il termine di scadenza.

Il termine di ricezione delle offerte si intende perentorio, da rispettarsi a pena di non ammissione alla gara, a nulla valendo la data di spedizione risultante da eventuale timbro o da altro documento. Oltre al suddetto termine non sarà ritenuta valida, né esaminata, alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

La presentazione delle offerte non vincola l'Amministrazione Comunale all'aggiudicazione, né è costitutiva di diritti in capo ai concorrenti.

9. Motivi di esclusione dalla gara

Il concorrente non è ammesso alla gara e verrà dichiarato escluso nei seguenti casi:

- plico non pervenuto nel termine di scadenza
- mancanza delle buste "A", "B", "C" e/o dei relativi contenuti o mancata loro sigillatura o mancata sigillatura del plico che le contiene
- mancata costituzione della garanzia provvisoria
- mancanza dei requisiti di partecipazioni richiesti all'articolo 5

10. Criteri di aggiudicazione

La concessione sarà aggiudicata secondo il criterio della offerta economicamente più vantaggiosa, individuata in base ai seguenti elementi e relativi punteggi:

- **offerta tecnica** **40/100**
- **offerta economica** **60/100**

che saranno valutati come segue:

- Offerta tecnica: i 40 punti disponibili saranno attribuiti alla migliore proposta composta dalle seguenti voci:

a) appetibilità commerciale dell'attività sportiva proposta (fino ad un massimo di 20 punti), valutata con riferimento al grado di diffusione della pratica sportiva sul territorio.

Per l'attribuzione del punteggio ogni componente della Commissione Giudicatrice attribuirà all'indicatore un coefficiente discrezionale compreso tra 0 e 1 legato ad un grado di giudizio come di seguito indicato. Il punteggio sarà ottenuto moltiplicando la media dei coefficienti per il corrispondente valore massimo di punteggio attribuibile.

- giudizio insufficiente punti 0,0
- giudizio sufficiente punti 0,4
- giudizio buono punti 0,8
- giudizio ottimo punti 1,0

b) pregio estetico ed architettonico delle installazioni sportive previste sull'area scoperta, (fino ad un massimo di 20 punti) valutati in relazione alla qualità costruttiva ed estetica ed alla congruità del loro inserimento nel contesto architettonico della zona porto/marina centro.

Per l'attribuzione del punteggio ogni componente della Commissione Giudicatrice attribuirà all'indicatore un coefficiente discrezionale compreso tra 0 e 1 legato al grado di giudizio come di seguito indicato. Il punteggio sarà ottenuto moltiplicando la media dei coefficienti per il corrispondente valore massimo di punteggio attribuibile.

- giudizio insufficiente punti 0,0
- giudizio sufficiente punti 0,4
- giudizio buono punti 0,8
- giudizio ottimo punti 1,0

• Offerta economica: i 60 punti saranno attribuiti all'offerta di importo più elevato; alle altre offerte il punteggio sarà assegnato secondo la seguente formula:

- $Punteggio = (60 \times O) : O_{max}$

dove:

- "O": Offerta

- "O_{max}": Offerta massima ricevuta

La valutazione delle offerte sarà eseguita da una Commissione Giudicatrice nominata successivamente al termine previsto per la presentazione delle offerte.

In caso di offerte con punteggio complessivo uguale, l'aggiudicazione sarà favore di quella che avrà conseguito un punteggio parziale migliore nella componente "offerta economica". In caso di parità di punteggio nella componente "offerta economica", si procederà a chiedere un'offerta economica migliorativa ai soli concorrenti interessati e, in caso di assenza di proposte migliorative e/o in caso di ulteriore parità, si procederà mediante estrazione a sorte.

11. Operazioni di gara

Apertura Busta A

Dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte verrà nominata la Commissione Giudicatrice per la valutazione delle offerte.

La prima seduta pubblica della Commissione avrà luogo presso gli Uffici del Settore Patrimonio, in Rimini, Via Rosaspina n. 7 o nella diversa sede che sarà comunicata ai concorrenti. Alla seduta potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

Nella prima seduta pubblica si procederà alla verifica del tempestivo deposito e l'integrità dei plichi pervenuti, alla verifica di completezza e conformità della documentazione amministrativa presentata e alla ammissione ed esclusione dei concorrenti.

Apertura Buste B e C

Effettuato il controllo della documentazione amministrativa, nella stessa o in una seduta successiva si procederà all'apertura della busta contenente l'offerta tecnica ed alla verifica del suo contenuto.

In una o più sedute riservate la commissione procederà all'esame e alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi, secondo i criteri indicati al precedente articolo 9.

Successivamente, in seduta pubblica, la commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e darà atto delle eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

Nella medesima seduta o in una seduta pubblica successiva, la commissione procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica e alla relativa valutazione.

All'esito delle operazioni di cui sopra, la Commissione redigerà la graduatoria finale.

All'aggiudicazione si potrà procedere anche in presenza di una sola offerta, purché sia ritenuta idonea e conforme alle condizioni di gara.

Il vincolo contrattuale per l'Amministrazione Comunale sorgerà solo con la stipula del contratto.

Non è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione, provvisoria o definitiva.

Il concorrente aggiudicatario è tenuto a stipulare il contratto entro il termine che sarà comunicato dall'Amministrazione Comunale. Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla stipula nel termine stabilito senza giustificato motivo, l'Amministrazione potrà disporre la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione provvisoria a titolo di penale.

L'Amministrazione Comunale si riserva di non aggiudicare anche in presenza di offerte valide; in tal caso è escluso qualsiasi risarcimento o indennizzo a favore dei concorrenti.

12. Avvertenze e precisazioni

La presente procedura di gara non è soggetta alla disciplina del Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs. n. 36/2023, ai sensi dell'art. 13 del medesimo decreto.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata ai sensi del D.P.R. n. 642/1972 e s.m.i.;

Il Comune di Rimini si riserva di procedere al controllo a campione dei contenuti delle dichiarazioni sostitutive prodotte da tutti i concorrenti in sede di gara. Qualora da tali controlli risultassero essere state fornite false dichiarazioni, l'Amministrazione provvederà all'applicazione delle seguenti sanzioni:

- decadenza dai benefici eventualmente conseguiti per effetto della dichiarazione mendace;
- denuncia all'autorità giudiziaria per falso.

La partecipazione alla procedura di gara comporta l'espressa ed incondizionata accettazione di tutte le condizioni riportate nel presente avviso e nella documentazione

annessa.

13. Ufficio cui chiedere informazioni - Sopralluogo

Richieste e chiarimenti sulla procedura di gara e sulle condizioni della concessione potranno essere presentate tramite e-mail all'indirizzo patrimonio@comune.rimini.it.

Le risposte alle richieste di chiarimenti saranno rese pubbliche sul profilo del committente, nella sezione ove è pubblicato il presente avviso.

É consentito eseguire un sopralluogo presso l'immobile fino al giorno precedente la scadenza del termine di presentazione delle domande, previo appuntamento telefonico al n. 0541.704366.

14. Pubblicità

Tutta la documentazione inerente la gara è pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Rimini all'indirizzo web:

<https://www.comune.rimini.it/amministrazione/bandi?tipo=242>

Il presente avviso è inoltre pubblicato e reso disponibile all'Albo pretorio del Comune di Rimini

15. Trattamento dei dati personali

Il Comune di Rimini dichiara che il trattamento dei dati personali della Condittrice avverrà esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione del presente contratto, in conformità alla prescrizioni del D.Lgs. n. 196/2003 e del GDPR n. 2016/679.

Il concorrente dichiara di avere visionato l'informativa privacy del Comune di Rimini sul sito istituzionale dell'Ente all'indirizzo "<https://www.comune.rimini.it/privacy>".

16. Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Catia Caprili (tel. 0541.704366).

Allegati:

1. Schema di concessione-contratto
2. Elaborato planimetrico
3. Modello domanda di partecipazione
4. Linee Guida per la gestione patrimoniale dei beni del compendio "Aree Marina Centro"
5. Protocollo di legalità
6. Modello offerta economica

Il Dirigente *ad interim*
F.to Dott.ssa Catia Caprili