



CITTA' DI TORINO
DIPARTIMENTO MERCATI
DIVISIONE SERVIZI COMMERCIO

DISCIPLINARE D'ASTA PUBBLICA N. 94/2023
COSTITUZIONE PROPRIETÀ SUPERFICIARIA 99ENNALE PER LA VALORIZZAZIONE
DEL COMPLESSO IMMOBILIARE MERCATO COPERTO OVEST O II ITTICO
LOTTO UNICO

PREMESSE

Si rende noto che, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 189/2023 del 17 aprile 2023 che approva il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali della Città, della deliberazione della Giunta Comunale n. 479 del 1° agosto 2023, nonché della determinazione dirigenziale del Direttore del Dipartimento Commercio n. **DD 6838 del 23 novembre 2023**, è indetta una procedura ad evidenza pubblica per la costituzione della proprietà superficiaria novantanovenale con vincolo di destinazione d'uso a Mercati e centri commerciali pubblici sul compendio immobiliare di proprietà della Città di Torino qui di seguito descritto:

PREZZO BASE D'ASTA E DESCRIZIONE

Compendio immobiliare sito in Torino, piazza della Repubblica, al civico 27-31, denominato Mercato Coperto Ovest o II Ittico

Prezzo a base d'asta: € 2.667.200,00 (duemilioneisecentosessantasettemiladuecento) oltre IVA.

La presente gara è regolata dal bando, dal presente disciplinare e relativi allegati e dal Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e la contabilità generale dello Stato) e ss.mm.ii.; ad essa non si applicano le norme del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 ("Codice dei contratti pubblici") salvo il comma 4 dell'articolo 108 del D.lgs. 36/2023 relativamente al criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa e, per analogia, per le norme espressamente richiamate.

Alla gara potranno partecipare le persone fisiche in possesso della piena capacità di agire, nonché le persone giuridiche/ditte/imprese/società/enti in possesso dei requisiti di ordine generale, cioè che non si trovino in situazioni che comportino la limitazione, la sospensione o la perdita della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione. L'offerente (salvo che si tratti di persona fisica o non intenda gestire direttamente la struttura e che si avvalga di diverso soggetto gestore) dovrà inoltre possedere, quale requisito di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale, quello di aver ottenuto nel triennio precedente la partecipazione alla gara (2020-2021-2022) un fatturato non inferiore a € 1.000.000,00 al netto dell'I.V.A., conseguito in attività di vendita di prodotti alimentari

o della somministrazione o analoghi. Nel caso di R.T.I. tali requisiti possono essere frazionati, purché siano posseduti complessivamente dal raggruppamento. Qualora l'offerente sia una persona fisica o non intenda gestire in proprio la struttura, i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale dovranno essere posseduti dal soggetto terzo gestore da indicare in sede di offerta.

Precisazione

Il soggetto terzo gestore, se non fa parte del R.T.I., non assume la qualifica di offerente e non è responsabile in solido con l'offerente nei confronti della Città relativamente all'acquisto e alla convenzione di cui all'articolo 19 delle NUEA di cui infra. L'aggiudicatario potrà in fase di esecuzione contrattuale sostituire il gestore con altro soggetto in possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale richiesti dal presente bando.

L'asta si terrà per mezzo di offerte segrete e l'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa secondo i criteri di cui infra.

La Scheda Tecnico-Patrimoniale del Lotto, contenente anche la consistenza del bene, l'attuale destinazione d'uso, i principali vincoli noti alla Civica Amministrazione gravanti sul compendio immobiliare, gli obblighi ed oneri che dovranno essere assunti dall'offerente, è allegata al presente Disciplinare (Allegato D) per farne parte integrante e sostanziale. All'allegato D sono sub allegati 17 documenti.

La destinazione vincolante dell'immobile è "Mercati e centri commerciali pubblici"; si rimanda sul punto a quanto indicato nella SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE (allegato D al presente Disciplinare); sono compatibili la vendita, la somministrazione ed i servizi accessori in conformità alle NUEA del PRG.

Le modalità di esercizio delle attività e dei servizi cui verrà destinato l'immobile e la qualità del servizio reso formano oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione e saranno vincolanti per l'aggiudicatario e richiamati nell'atto pubblico di costituzione/cessione della proprietà superficiale ed oggetto di apposita Convenzione ai sensi dell'articolo 19 delle NUEA che dovrà essere trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Anche il vincolo di destinazione d'uso dovrà essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Detta convenzione potrà prevedere, a fronte della realizzazione a propria cura e spese del progetto di riqualificazione delle aree adiacenti del Mercato Coperto Ittico, la concessione a titolo gratuito dell'Area antistante gli ingressi del Mercato Ittico Coperto individuata nella planimetria sub allegata all'allegato D (Allegato D sub-all. 16).

Detta area potrà essere ampliata anche in seguito alla riorganizzazione del layout del mercato.

In sede di attuazione del progetto di riqualificazione del fabbricato in oggetto potrà prevedersi, nel limite della capienza degli oneri dovuti, lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione delle opere necessarie per il risanamento conservativo/ristrutturazione dei locali da adibire al Comando di Polizia Locale da assegnarsi in comodato gratuito alla Città per tutta la durata della proprietà superficiaria.

1. TERMINE E MODALITÀ PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per prendere parte all'asta i soggetti interessati dovranno recapitare la propria offerta in plico indirizzato a: "Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino" (per Dipartimento Commercio) – Piazza Palazzo di Città n. 1 – 10122 Torino.

L'orario per accedere all'Ufficio Protocollo Generale della Città di Torino è il seguente: dal lunedì al giovedì dalle ore 8,30 alle ore 16,00 ed il venerdì dalle ore 8,30 alle ore 14.00. Per ottenere ricevuta di consegna è necessario fornire fotocopia della busta sulla quale verrà apposto il timbro di ricezione. Il plico dovrà riportare sul frontespizio l'indicazione del/della mittente (nome, cognome, indirizzo) e la dicitura: "OFFERTA PER ASTA PUBBLICA N. **94/2023** – IMMOBILE MERCATO COPERTO OVEST O II ITTICO - COSTITUZIONE PROPRIETÀ SUPERFICIARIA - LOTTO UNICO". Il plico di cui sopra, a pena di esclusione dell'offerta, dovrà:

a) essere sigillato sul bordo di chiusura con ceralacca o, in alternativa, con nastro adesivo e controfirma;

b) pervenire entro e non oltre il termine perentorio **delle ore 11 del giorno 18 dicembre 2023**.

Il recapito del plico entro il termine indicato è ad esclusivo rischio del/della mittente. Oltre tale termine non potranno essere presentate offerte, nemmeno sostitutive od aggiuntive di altre. Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento;

c) essere recapitato direttamente, oppure a mezzo posta con raccomandata A/R, oppure tramite agenzie di recapito autorizzate (nel rispetto della normativa in materia).

Il plico di cui sopra, a pena di esclusione, dovrà contenere:

► **ISTANZA DI PARTECIPAZIONE** - contenente tutte le dichiarazioni di cui al modello Allegato A al presente Disciplinare - sottoscritta dall'offerente (vedi successivo punto 2);

► **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE** - contenente tutte le dichiarazioni di cui al modello Allegato B al presente Disciplinare - sottoscritta dall'offerente/i (vedi successivo punto 3) e accompagnata da fotocopia del documento di identità del soggetto sottoscrittore/i;

► **Busta piccola chiusa**, contenente esclusivamente l'**OFFERTA ECONOMICA** sottoscritta dall'offerente/i - contenente le indicazioni di cui al modello Allegato C (vedi successivo punto 4);

► **ORIGINALE FIDEIUSSIONE/POLIZZA FIDEIUSSORIA A TITOLO DI CAUZIONE PROVVISORIA** (vedi successivo punto 5).

► **Busta chiusa, contenente esclusivamente l'OFFERTA TECNICA** sottoscritta dall'offerente - contenente tutti gli elementi di cui alle tabelle relative al punteggio dell'offerta tecnica di cui infra (vedi successivo punto 6).

L'offerta si considera impegnativa e vincolante per la durata di mesi 12 dalla data fissata per la seduta pubblica di gara. La presentazione di offerte non costituisce obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento in cui l'aggiudicazione non diventi definitiva, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione del bene, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno. A pena di esclusione, non è consentita la presentazione di offerte condizionate. A pena di esclusione di ciascuna offerta, non è consentita la presentazione – direttamente e/o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri/e - di più offerte da parte dello stesso soggetto. È ammessa la presentazione di offerta per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti. In tal caso le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara dovranno essere effettuate dal soggetto delegato in capo al soggetto delegante.

È ammessa la presentazione di offerta da parte di un Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI). In tal caso il requisito di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale indicato nelle premesse - aver ottenuto nel triennio precedente la partecipazione alla gara (2020-2021-2022) un fatturato non inferiore a € 1.000.000,00 al netto dell'I.V.A., conseguito in attività di vendita di prodotti alimentari o della somministrazione o analoghe, può essere frazionato, purché posseduto complessivamente dal Raggruppamento. In caso di offerta da parte di un RTI, a pena di esclusione della stessa, tutti i soggetti offerenti dovranno sottoscrivere tutta la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad uno di esse procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. Tutti i soggetti offerenti saranno comunque considerati obbligati solidali e la proprietà superficaria dovrà essere acquisita in comunione, anche per quote non uguali, mentre il/i soggetto/i in possesso del requisito di capacità sopra richiamato dovrà/dovranno assumere la gestione del bene. E' ammessa la presentazione di offerta da parte di un soggetto finanziatore con individuazione separata di un soggetto gestore (che potrà essere anche un RTI). In tal caso, a pena di esclusione, l'offerta dovrà essere corredata da una dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal futuro soggetto gestore - rilasciata ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 - con la quale lo stesso dichiara di essere in possesso dei requisiti di ordine generale e di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale richiesti per la partecipazione alla presente procedura, nonché da un impegno dello stesso soggetto gestore ad assumere, in caso di

aggiudicazione, la gestione del Compendio con vincolo di destinazione a Mercati e centri commerciali pubblici. La dichiarazione sostitutiva di certificazione del futuro soggetto gestore dovrà essere redatta in carta semplice, contenere le dichiarazioni di cui al fac-simile allegato al presente Disciplinare (Allegato B/1) ed essere accompagnata da copia fotostatica del documento di identità del soggetto che sottoscrive.

Precisazione.

Il soggetto terzo gestore, se non fa parte del R.T.I., non assume la qualifica di offerente e non è responsabile in solido con l'offerente nei confronti della Città relativamente all'acquisto e alla convenzione di cui all'articolo 19 delle NUEA di cui infra. L'aggiudicatario potrà in fase di esecuzione contrattuale sostituire il gestore con altro soggetto in possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale richiesti dal presente bando.

2. ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

L'istanza di partecipazione all'asta dovrà essere redatta in bollo (marca da euro 16,00) e contenere tutte le dichiarazioni di cui al modello allegato al presente Disciplinare (Allegato A). A pena di esclusione, l'istanza dovrà essere sottoscritta dal/dalla legale rappresentante della persona giuridica/società/ente. In caso di offerta da parte di un RTI, l'istanza, contenente per ciascun partecipante le indicazioni e dichiarazioni di cui all'Allegato A, dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione dell'offerta, da tutti i soggetti offerenti.

3 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

La dichiarazione sostitutiva di certificazione – rilasciata ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 46, 47 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000 e ss.mm.ii. - dovrà essere redatta in carta semplice e contenere tutte le dichiarazioni di cui al modello allegato al presente Disciplinare (Allegato B).

A pena di esclusione, la dichiarazione sostitutiva di certificazione:

- ▶ dovrà essere sottoscritta dal/dalla legale rappresentante della persona giuridica/società/ditta/ente;
- ▶ dovrà essere accompagnata da copia fotostatica del documento di identità del soggetto che sottoscrive (copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno per i/le cittadini/e extracomunitari/e)

Nel caso di mancata allegazione del documento è ammesso il soccorso istruttorio. In caso di offerta da parte di un RTI, dovranno essere fornite tutte le informazioni per ogni singolo/a concorrente e la dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà riferirsi ed essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che dovranno singolarmente possedere, salvo quanto infra precisato, i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e che resteranno solidalmente obbligati. Il requisito di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale indicato nelle premesse - consistente nell'aver ottenuto nel triennio precedente la partecipazione alla gara (2020-2021-2022)

un fatturato non inferiore a € 1.000.000,00 al netto dell'I.V.A., conseguito **in attività di vendita di prodotti alimentari o della somministrazione o analoghe** - può essere frazionato, purché posseduto complessivamente dal Raggruppamento.

In caso di offerta da parte di un soggetto finanziatore con individuazione separata di un soggetto gestore, dovrà essere inserita nel plico di cui al punto 1), a pena di esclusione, la dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal futuro soggetto gestore redatta secondo il fac-simile costituente Allegato B/1 al presente Disciplinare, unitamente al documento d'identità del sottoscrittore.

4. BUSTA CHIUSA CONTENENTE L'OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere redatta in carta semplice, secondo il modello allegato al presente Disciplinare (Allegato C) e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione. A pena di esclusione, detta offerta dovrà essere:

- incondizionata;
- sottoscritta dal/dalla legale rappresentante dell'offerente. Saranno escluse le offerte in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
- pari o superiore al prezzo a base d'asta;
- inserita in un'apposita busta chiusa. Sulla busta contenente l'offerta economica dovranno essere riportati: - il nome del/della concorrente; - la scritta: "OFFERTA ECONOMICA PER ASTA PUBBLICA N. **94/2023** – IMMOBILE MERCATO COPERTO OVEST O II ITTICO - COSTITUZIONE PROPRIETÀ SUPERFICIARIA - LOTTO UNICO". In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione dell'offerta, da tutti i soggetti offerenti.

5. CAUZIONE PROVVISORIA A GARANZIA DELLA STIPULA DELL'ATTO NOTARILE ATTRAVERSO FIDEIUSSIONE / POLIZZA FIDEIUSSORIA

A garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto dovrà essere presentata cauzione provvisoria di importo pari ad €. 266.720,00 (10% del valore a base d'asta del Lotto). A pena di esclusione dell'offerta, detta cauzione dovrà essere prestata attraverso la seguente modalità: fideiussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa (rilasciata da banche o società di assicurazione autorizzate ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a mesi dodici decorrenti dalla data della seduta pubblica di gara di cui infra. La fideiussione o polizza fidejussoria assicurativa dovrà richiamare gli estremi della presente asta pubblica e dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 codice civile e con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui

all'art. 1957 cod. civ., ed in particolare a quella di cui al comma 2; nel plico cui al punto 1) del Disciplinare dovrà essere inserito originale della fideiussione bancaria/polizza fideiussoria assicurativa.

6. BUSTA CHIUSA CONTENENTE L'OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica dovrà essere redatta in carta semplice e dovrà riportare tutti i documenti cartacei di cui alle tabelle relative ai criteri di valutazione di cui infra. A pena di esclusione, detta offerta (dovranno essere sottoscritti dagli offerenti tutti i documenti prodotti) dovrà essere:

- incondizionata;
- sottoscritta dal offerente/i o dal/dalla legale rappresentante dell'offerente;
- inserita in un'apposita busta chiusa. Sulla busta contenente l'offerta tecnica dovranno essere riportati: - il nome del/della concorrente; - la scritta: "OFFERTA TECNICA PER ASTA PUBBLICA N. **94/2023** – IMMOBILE MERCATO COPERTO OVEST O II ITTICO - COSTITUZIONE PROPRIETÀ SUPERFICIARIA - LOTTO UNICO".

In caso di partecipazione congiunta, l'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione dell'offerta, da tutti i soggetti offerenti.

Gli elementi di valutazione oggetto di offerta tecnica dovranno essere opportunamente documentati all'interno della busta relativa all'offerta tecnica come richiesto per ciascun criterio sotto riportati.

L'offerta tecnica dovrà comprendere anche la riqualificazione degli spazi destinati al Comando dei Vigili Urbani da concedere in comodato gratuito per tutta la durata della proprietà superficaria nonchè la riqualificazione degli spazi destinati a bagni pubblici da individuarsi nell'ambito del compendio. Detti locali dovranno essere oggetto di risanamento conservativo/ristrutturazione a cura e spese dell'aggiudicatario e pronti all'uso.

7. SEDUTA DI GARA E AGGIUDICAZIONE

7.1 TERMINI GENERALI

Alle ore 15 del giorno 18 dicembre 2023 presso sala riunioni del Dipartimento Commercio al V piano, via Meucci 4, – Torino, la Commissione di gara a tal fine nominata procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente disciplinare. La Commissione escluderà dalla partecipazione alla gara i/le concorrenti in caso di mancanza degli elementi essenziali previsti dal presente bando a pena di esclusione. In tutti i casi in cui la Commissione pronuncerà l'esclusione dalla partecipazione alla gara (fuori dal caso in cui le cause di esclusione riguardino l'offerta economica), le offerte tecniche presentate dai/dalle concorrenti esclusi/e non verranno aperte. In caso di carenze di elementi formali o mancanza di dichiarazioni/documenti non essenziali, la Commissione ammetterà con riserva l'offerta, dichiarando sospesa la seduta di gara e procederà a richiedere le necessarie integrazioni ai

soggetti concorrenti; le stesse dovranno essere prodotte entro il termine di 10 giorni dalla richiesta, pena l'esclusione dalla gara. La seduta di gara, in tal caso, proseguirà in altra data, la cui notizia verrà resa nota mediante avviso pubblicato sul sito internet del Comune di Torino alle pagine: <http://www.comune.torino.it/commercio> e <http://www.comune.torino.it/bandi>.

Terminata la verifica della documentazione contenuta nel plico di cui al precedente punto 1) del presente Disciplinare ed aver dichiarato le eventuali esclusioni, la Commissione procederà all'apertura della busta contenente l'OFFERTA TECNICA, in sedute riservate all'assegnazione del relativo punteggio e successivamente in seduta pubblica all'apertura e assegnazione dei punteggi dell'OFFERTA ECONOMICA.

La proposta di aggiudicazione verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'aggiudicazione potrà aver luogo anche in caso di una sola offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari al prezzo posto a base d'asta. In caso di parità di punteggio di valide offerte si procederà ad una licitazione privata tra i/le pari offerenti, con offerta migliorativa relativamente al prezzo in busta chiusa. È pertanto onere di ciascun soggetto offerente essere presente all'apertura dei plichi contenenti le offerte. Nel caso di procuratore/procuratrice speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. Ove nessuno/a di coloro che ha presentato offerte uguali sia presente, o i/le presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio. Della seduta pubblica di gara verrà redatto apposito verbale, contenente anche la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta. La proposta di aggiudicazione verrà approvata con apposita determinazione dirigenziale e diverrà definitiva solo a seguito del positivo esito dei controlli sul possesso dei requisiti in capo al soggetto aggiudicatario e delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. L'aggiudicazione diverrà vincolante per la Civica Amministrazione nel momento in cui saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della procedura. L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicati sul sito internet del Comune di Torino alle pagine: <http://www.comune.torino.it/commercio/> e <http://www.comune.torino.it/bandi> per 30 giorni consecutivi successivi all'aggiudicazione. Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. La fideiussione bancaria o polizza assicurativa verrà restituita ai/alle concorrenti non aggiudicatari/aggiudicatarie nel più breve tempo possibile, previo nulla osta rilasciato da un Dirigente del Dipartimento Commercio. La fideiussione bancaria del soggetto aggiudicatario verrà restituita dopo la stipula dell'atto di costituzione della proprietà superficiaria.

7.2 MODALITA' D'ASTA

L'asta avverrà mediante offerte segrete, con aggiudicazione mediante Offerta Economicamente più Vantaggiosa (OEPV) con i seguenti criteri di valutazione indicati complessivamente pari a cento:

- Offerta economica punti 30/100.
- Offerta tecnica punti 70/100.

A - Il coefficiente relativo al prezzo offerto, varia tra 0 e 1 espresso fino alla terza cifra decimale.

Si procede alla determinazione dei coefficienti relativi all'offerta economica calcolato con interpolazione lineare utilizzando la seguente formula:

“Va (i)” = Valore offerto prezzo in rialzo offerto dal concorrente / Valore prezzo in rialzo massimo offerto

Dove:

Va (i) = coefficiente attribuito al concorrente a-esimo al criterio i-esimo

- Valore offerto al prezzo in rialzo offerto dal concorrente = è il valore economico offerto dal concorrente i-esimo;
- Valore max prezzo in rialzo massimo offerto = è il massimo valore economico offerto tra tutti i partecipanti alla procedura.

Qualora l'offerta del concorrente sia uguale alla base d'asta ovvero quando il concorrente non effettua alcun rialzo, il “Valore offerto” assume il valore di 0 e conseguentemente diventa 0 anche il coefficiente “Va (i)”. Diversamente, per il concorrente che offre il maggior rialzo il coefficiente “Va (i)” è pari a 1; per tutte le offerte intermedie il valore “A” assume valori compresi tra 0 e 1.

Non saranno considerate valide e saranno escluse a pena di inammissibilità le offerte economiche in diminuzione dell'importo posto a base dell'asta.

I prezzi a base d'asta sono riferiti all'intero compendio anche nel caso in cui occorra effettuare un frazionamento catastale successivo all'aggiudicazione.

B - I coefficienti da 0 a 1 relativi alle soluzioni tecniche e progettuali previste terranno conto dei criteri di seguito indicati. Gli elementi di valutazione oggetto di offerta tecnica dovranno essere opportunamente documentati all'interno della busta relativa all'offerta tecnica come richiesto per ciascun criterio nelle tabelle sotto riportato.

ID	Gruppo Criteri	Sub ID	Sub Criteri	Tipologia di Valutazione	Punteggi		
					Tabellare	Discrezionale	Totale GC
A	Progetto, strategie e governance 0 - 99 anni	A1	Progetto di ripristino e conservazione della funzione originaria, mercato ittico, nel rispetto del paesaggio urbano, della qualità urbana e dell'identità storico-culturale della città.§	VD		25	45
		A2	Ricerca delle interdipendenze storico-sociali: - nell'ambito di Porta Palazzo quali accessi laterali, progetti dehors e con l'intorno come fronte principale, spazi occupati nel quadrante; - con la città; - verso un turismo sostenibile.§	VD		10	
		A3	Sistema di gestione per tutto il periodo contrattuali con particolare riferimento: - all'individuazione serie di indicatori; - ai monitoraggi e controlli; - alle azioni correttive; - alla performance sostenibile e resiliente.§	VD		10	
B	Patrimonio	B1	Fascicolo del fabbricato di un bene vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004.§	VD		3	9
		B2	Tempo di realizzazione Compendio Ittico.§	VT	3		
		B3	Tempo di realizzazione Spazio Uffici Polizia Locale.§	VT	3		
C	Sostenibilità	C1	Piano d'Azione di Adattamento ai Cambiamenti Climatici.§	VT	2		16
		C2	Progetto utilizzo responsabile della plastica - UNI/PdR 117:2022.§	VT	2		
		C3	Progetto mobilità sostenibile dell'Organizzazione, dei Fornitori e della Clientela.§	VD		4	
		C4	Approvvigionamento energia elettrica E-FER.§	VT	2		
		C5	Certificazione UNI ISO 14001:2015 in possesso.§	VT	4		
		C6	Utilizzo Prodotti Ecolabel UE.§	VT	2		
TOTALI PARZIALI					18	52	70
VERIFICA						70	

Rev. 08 - 31/07/2023

Legenda	Descrizione
GC	Gruppo Criteri
VT	Valutazione tabellare attribuita sulla base della presenza o assenza nell'offerta di quanto richiesto
VD	Valutazione discrezionale attribuita mediante la discrezionalità tecnica della Commissione giudicatrice
§	Documentazione con eventuali allegati da presentare sottoscritti

Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo dell'offerta tecnica - Criteri VD				
Scala del giudizio da 0 a 1	Elemento non presente/inconferente			0,0
	Giudizio scarso			da 0,1 a 0,3
	Giudizio gravemente insufficiente			0,4
	Giudizio insufficiente			0,5
	Giudizio sufficiente			0,6
	Giudizio discreto			0,7
	Giudizio buono			0,8
	Giudizio distinto			0,9
	Giudizio ottimo			1,0

A1 - PROGETTO DI RIPRISTINO E CONSERVAZIONE DELLA FUNZIONE ORIGINARIA	VD
--	-----------

punteggio max 25/70	
Descrizione criterio Valutazione, verifica e specifiche	Punteggio massimo
<p>L'offerente presenta un progetto volto a ripristinare e mantenere un "bene comune" della Città tutelato e da tutelare ristabilendo la destinazione d'uso originaria a mercato ittico. Questa destinazione dovrà essere quella prevalente seppur affiancata ad altre complementari ed affini pur nella loro differenza.</p> <p>Il progetto dovrà dimostrare di essere parte di un sistema complesso; non solo limitato al recupero dell'antico il che sarebbe assai riduttivo ma dovrà essere messo in rapporto agli usi, ai bisogni, alle istanze attuali e ipotizzare quelle future in un contesto di adattamento e della conservazione della memoria urbana che identifichi, rispetti e trasmetta nel tempo l'identità culturale della città.</p> <p><i>Valutazione e verifica:</i> <i>La valutazione del progetto sarà espressa tramite la media dei valori di giudizio tra 0 ed 1 che ogni commissario assegnerà alla proposta.</i> <i>La verifica del progetto verterà principalmente sui seguenti punti</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>ripristino e mantenimento di un "bene comune" e della destinazione d'uso - punti max attribuibili 5 (cinque);</i> - <i>attenzioni degli interventi di un bene vincolato - punti max attribuibili 5 (cinque);</i> - <i>funzione prevalente e funzioni complementari - punti max attribuibili 5 (cinque);</i> - <i>analisi del rapporto tra recupero ed usi, bisogni e istanze- punti max attribuibili 5 (cinque);</i> - <i>contesto di adattamento- punti max attribuibili 2,5 (due,cinque);</i> - <i>conservazione della memoria urbana e dell'identità culturale - punti max attribuibili 2,5 (due,cinque).</i> <p>L'elaborato progettuale dovrà essere presentato al massimo su n. 3 (tre) fogli formato A4 per un totale massimo di n. 6 (sei) facciate compilate. Il font "calibri" dovrà essere di corpo 11 con interlinea 1,5; eventuali fogli in eccesso non saranno presi in considerazione dai commissari per la formulazione del giudizio.</p> <p>Sono altresì ammessi n. 4 (quattro) fogli A4 fronte/retro per un totale di n. 8 (otto) facciate sulle quali saranno rappresentati degli elaborati grafici. Non sono ammessi box di testo che eccedano i 300 caratteri spazi inclusi; ogni disegno o elaborato non dovrà contenere più di tre box di testo.</p> <p>L'elaborato cartaceo dovrà essere debitamente sottoscritto dall'offerente. Dovrà inoltre essere allegata copia digitale dell'elaborato su chiavetta usb.</p>	<p>25/70</p>

A2 - RICERCA DELLE INTERDIPENDENZE STORICO-SOCIALI punteggio max 10/70	VD
Descrizione criterio Valutazione, verifica e specifiche	Punteggio massimo
<p>Il criterio sulla “ricerca delle interdipendenze storico-sociali” si articola su quattro punti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● nell'ambito di Porta Palazzo quali accessi laterali, progetti de hors e con l'intorno come fronte principale, spazi occupati nel quadrante; ● con la città; ● verso un turismo sostenibile. <p>L'offerente presenta un piano di interventi materiali ed immateriali che tenga in considerazione la complessità e le opportunità del sito attraverso la ricerca ed individuazione delle interdipendenze, dove per interdipendenza si intende un rapporto di intima connessione e reciproca dipendenza tra cose, relazioni, ecc.</p> <p><i>Valutazione e verifica:</i> <i>La valutazione del progetto sarà espressa tramite la media dei valori di giudizio tra 0 ed 1 che ogni commissario assegnerà alla proposta.</i> <i>La verifica del piano di interventi verterà essenzialmente sulle proposte motivate articolate sulle interdipendenze contestualizzate nello spazio aulico di Piazza della Repubblica e della città nel suo complesso secondo l'attribuzione dei seguenti punteggi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <i>nell'ambito di Porta Palazzo quali accessi laterali, progetti de hor e con l'intorno come fronte principale, spazi occupati nel quadrante - punti max attribuibili 5 (cinque);</i> ● <i>con la città - punti max attribuibili 2,5 (due,cinque);</i> ● <i>verso un turismo sostenibile - punti max attribuibili 2,5 (due,cinque).</i> <p>L'elaborato progettuale dovrà essere presentato al massimo su n. 3 (tre) fogli formato A4 per un totale massimo di n. 6 (sei) facciate compilate. Il font “calibri” dovrà essere di corpo 11 con interlinea 1,5; eventuali fogli in eccesso non saranno presi in considerazione dai commissari per la formulazione del giudizio.</p> <p>Sono altresì ammessi n. 4 (quattro) fogli A4 fronte/retro per un totale di n. 8 (otto) facciate sulle quali saranno rappresentati degli elaborati grafici. Non sono ammessi box di testo che eccedano i 300 caratteri spazi inclusi; ogni disegno o elaborato non dovrà contenere più di tre box di testo.</p> <p>L'elaborato cartaceo dovrà essere debitamente sottoscritto dall'offerente. Dovrà inoltre essere allegata copia digitale dell'elaborato su chiavetta usb.</p>	<p>10/70</p>

<p align="center">A3 - SISTEMA DI GESTIONE punteggio max 10/70</p>	<p align="center">VD</p>
<p align="center">Descrizione criterio Valutazione, verifica e specifiche</p>	<p align="center">Punteggio massimo</p>
<p>Il criterio intende definire un sistema di gestione, rendicontazione, performance e controllo dello stato di consistenza e/o avanzamento di quanto progettato e proposto.</p> <p>Nel redigendo Sistema di Gestione (SG), attraverso la definizione di procedure, occorre prevedere di misurare anche gli eventuali scostamenti che potrebbero verificarsi nel corso del tempo rispetto alla proposta/progetto presentato.</p> <p>Per gli eventuali possibili scostamenti dal progetto presentato è richiesta la definizione di azioni correttive.</p> <p>Il criterio si articola sui seguenti punti:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● presentazione SG comprensivo delle procedure; ● individuazione serie di indicatori; ● monitoraggi (ante operam utilizzando il materiale messo a disposizione nel bando, in corso d'opera e post operam) e controllo del mantenimento dell'efficienza/efficacia nel tempo rispetto alla proposta iniziale comprensivo della valutazione della coerenza; ● azioni correttive; ● performance sostenibile e resiliente (mitigazione e adattamento) del Compendio Ittico <p><i>Valutazione e verifica:</i></p> <p><i>La valutazione del progetto sarà espressa tramite la media dei valori di giudizio tra 0 ed 1 che ogni commissario assegnerà alla proposta.</i></p> <p><i>La valutazione e l'attribuzione dei punteggi del sistema di gestione riguarderà:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <i>l'organizzazione di tutto il SG nel suo complesso - punti max attribuibili 2,5 (due,cinque);</i> ● <i>individuazione serie di indicatori - punti max attribuibili 2,5 (due,cinque);</i> ● <i>monitoraggi e controllo del mantenimento dell'efficienza/efficacia nel tempo rispetto alla proposta iniziale comprensivo della valutazione della coerenza - punti max attribuibili 1,5 (uno,cinque);</i> ● <i>azioni correttive - punti max attribuibili 1,5 (uno,cinque);</i> ● <i>report annuali della performance sostenibile e resiliente- punti max attribuibili 2 (due)</i> <p>L'elaborato progettuale dovrà essere presentato al massimo su n. 5 (cinque) fogli formato A4 per un totale massimo di n. 10 (dieci) facciate compilate. Il font "calibri" dovrà essere di corpo 11 con interlinea 1,5; eventuali fogli in eccesso non saranno presi in considerazione dai commissari per la formulazione del giudizio.</p> <p>Sono altresì ammessi n. 4 (quattro) fogli A4 fronte/retro per un totale di n. 8 (otto) facciate sulle quali saranno rappresentati esclusivamente eventuali elaborati grafici. Non sono ammessi box di testo che eccedano i 300 caratteri spazi inclusi; ogni disegno, schema o elaborato non dovrà contenere più di tre box di testo.</p> <p>L'elaborato cartaceo dovrà essere debitamente sottoscritto dall'offerente. Dovrà inoltre essere allegata copia digitale dell'elaborato su chiavetta usb.</p>	<p align="center">10/70</p>

<p align="center">B1 - FASCICOLO DEL FABBRICATO punteggio max 3/70</p>	<p align="center">VD</p>
<p align="center">Descrizione criterio Valutazione, verifica e specifiche</p>	<p align="center">Punteggio massimo</p>
<p>Il criterio richiede la presentazione di un progetto di “fascicolo del fabbricato” di un bene vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 dove viene chiesto quali altre attenzioni particolari dovranno essere prese in considerazione, inserite ed attuate.</p> <p>Il fascicolo del fabbricato offre pertanto il completo controllo della documentazione, di legge e volontaria, dello stato di fatto e delle condizioni di sicurezza dell’immobile e degli interventi di manutenzione effettuati e programmati. E’ al tempo stesso uno strumento per tenere sotto osservazione il bene e documentare gli interventi realizzati e le spese sostenute.</p> <p><i>Valutazione e verifica:</i> <i>La valutazione del progetto sarà espressa tramite la media dei valori di giudizio tra 0 ed 1 che ogni commissario assegnerà alla proposta.</i> <i>La valutazione e l’attribuzione del punteggio verterà:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <i>sui contenuti, sulle specifiche e accorgimenti ulteriori che dovranno essere inseriti nel fascicolo del fabbricato vincolato;</i> ● <i>sulla comprensibilità del documento anche a persone non tecniche;</i> ● <i>composizione del fascicolo del fabbricato (ad esempio le sezioni);</i> ● <i>sulla programmazione degli aggiornamenti.</i> <p>La relazione progettuale dovrà essere presentata al massimo su n. 2 (due) fogli formato A4 per un totale massimo di n. 4 (quattro) facciate compilate. Il font “calibri” dovrà essere di corpo 11 con interlinea 1,5; eventuali fogli in eccesso non saranno presi in considerazione dai commissari per la formulazione del giudizio.</p> <p>Sono altresì ammessi n. 2 (due) fogli A4 fronte/retro per un totale di n. 4 (quattro) facciate sulle quali saranno rappresentati degli elaborati grafici, schemi, procedure. Non sono ammessi box di testo che eccedano i 300 caratteri spazi inclusi; ogni disegno, schema o elaborato non dovrà contenere più di tre box di testo.</p> <p>L’elaborato cartaceo dovrà essere debitamente sottoscritto dall’offerente. Dovrà inoltre essere allegata copia digitale dell’elaborato su chiavetta usb.</p>	<p align="center">3/70</p>

B2 - TEMPO DI REALIZZAZIONE COMPENDIO ITTICO punteggio max 3/70	VT
Descrizione criterio Valutazione, verifica e specifiche	Punteggio massimo
<p>Il criterio prende in considerazione la tempistica dell'esecuzione dell'intervento di risanamento conservativo di tutto il Compendio Ittico.</p> <p><i>Valutazione e verifica:</i> <i>La valutazione e l'attribuzione del punteggio massimo punti 3 (tre) sarà assegnato se saranno presenti le seguenti condizioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <i>esecuzione completa dei lavori in 365 (trecentosessantacinque) gg. consecutivi con un ritardo massimo di 90 (novanta) gg. consecutivi - punti attribuibili 1 (uno);</i> ● <i>esecuzione completa dei lavori in 365 (trecentosessantacinque) gg. consecutivi con un ritardo massimo di 60 (sessanta) gg. consecutivi - punti attribuibili 2 (due);</i> ● <i>esecuzione completa dei lavori in 365 (trecentosessantacinque) gg. consecutivi con un ritardo massimo di 15 (quindici) gg. consecutivi - punti attribuibili 3 (tre).</i> <p>Il concorrente presenta un Gantt generale degli interventi da cui si evince il periodo previsto di esecuzione dei lavori di risanamento conservativo di tutto il Compendio Ittico. L'elaborato grafico del Gantt dovrà essere presentato su n. 1 (uno) foglio formato A4 o A3, a discrezione del concorrente, e dovrà essere accompagnato da una breve relazione motivata separata su n. 1 foglio A4 per un totale massimo di n. 2 (due) facciate compilate. Il font "calibri" dovrà essere di corpo 11 con interlinea 1,5; eventuali fogli in eccesso non saranno presi in considerazione dai commissari per la formulazione del giudizio.</p> <p>L'elaborato cartaceo dovrà essere debitamente sottoscritto dall'offerente. Dovrà inoltre essere allegata copia digitale dell'elaborato su chiavetta usb.</p>	<p>3/70</p>

<p>B3 - TEMPO DI REALIZZAZIONE SPAZIO UFFICI POLIZIA LOCALE punteggio max 3/70</p>	<p>VT</p>
<p>Descrizione criterio Valutazione, verifica e specifiche</p>	<p>Punteggio massimo</p>
<p>Il criterio prende in considerazione la tempistica dell'esecuzione dell'intervento di risanamento conservativo dello spazio con destinazione d'uso Uffici della Polizia Locale per il Comando di Porta Palazzo.</p> <p><i>Valutazione e verifica:</i> <i>La valutazione e l'attribuzione del punteggio massimo di punti 3 (tre) sarà assegnato se saranno presenti le seguenti condizioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <i>esecuzione completa dei lavori in 90 (novanta) gg. consecutivi nel periodo estivo con un ritardo massimo di 10 (dieci) gg. consecutivi - punti attribuibili 3 (tre);</i> ● <i>esecuzione completa dei lavori in 90 (novanta) gg. consecutivi in altri periodi dell'anno (esclusa la stagione estiva) con un ritardo massimo di 10 (dieci) gg. consecutivi - punti attribuibili 1 (uno).</i> <p>Il concorrente presenta un Gantt generale degli interventi da cui si evince il periodo previsto di esecuzione dei lavori di risanamento conservativo dello spazio Uffici Polizia Locale. L'elaborato grafico del Gantt dovrà essere presentato su n. 1 (uno) foglio formato A4 o A3, a discrezione del concorrente, e dovrà essere accompagnato da una breve relazione motivata separata su n. 1 foglio A4 per un totale massimo di n. 2 (due) facciate compilate. Il font "calibri" dovrà essere di corpo 11 con interlinea 1,5; eventuali fogli in eccesso non saranno presi in considerazione dai commissari per la formulazione del giudizio.</p> <p>L'elaborato cartaceo dovrà essere debitamente sottoscritto dall'offerente. Dovrà inoltre essere allegata copia digitale dell'elaborato su chiavetta usb.</p>	<p>3/70</p>

<p align="center">C1 - PIANO D'AZIONE DI ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI punteggio max 2/70</p>	<p align="center">VT</p>
<p align="center">Descrizione criterio Valutazione, verifica e specifiche</p>	<p align="center">Punteggio massimo</p>
<p>Il criterio richiede che l'offerente presenti il Piano di Azione Aziendale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici (CAAP) dell'Immobile oggetto della presente offerta. Il CAAP del progetto Life DERRIS è un documento che viene generato attraverso un'applicazione gratuita che permette di effettuare una autovalutazione aziendale sul rischio climatico e di porvi rimedio.</p> <p>Link: www.derris.eu https://www.derris.eu/valuta-il-rischio/</p> <p><i>Valutazione e verifica: La presentazione del CAAP e l'inserimento di almeno n. 20 (venti) azioni permettono l'attribuzione del punteggio previsto.</i></p> <p>L'elaborato cartaceo dovrà essere debitamente sottoscritto dall'offerente. Dovrà inoltre essere allegata copia digitale dell'elaborato su chiavetta usb.</p>	<p align="center">2/70</p>

<p align="center">C2 - PROGETTO UTILIZZO RESPONSABILE DELLA PLASTICA - UNI/PdR 117/2022 punteggio max 2/70</p>	<p align="center">VT</p>
<p align="center">Descrizione criterio Valutazione, verifica e specifiche</p>	<p align="center">Punteggio massimo</p>
<p>Il criterio richiede che l'offerente presenti il Progetto di un Sistema di Gestione ai sensi della Prassi di Riferimento n. 117 del 21 aprile 2022 "Linee guida per l'utilizzo responsabile della plastica". Tale prassi è scaricabile gratuitamente dal sito dell'UNI</p> <p>Link: https://store.uni.com/uni-pdr-117-2022</p> <p><i>Valutazione e verifica:</i> <i>La presentazione del progetto e la corretta acquisizione della UNI/PdR 117/2022 con l'impegno di adottare il SG, permette l'attribuzione del punteggio.</i></p> <p>Il progetto "Utilizzo responsabile della plastica ai sensi della UNI/PdR117/2022" dovrà essere presentato al massimo su n. 2 (due) fogli formato A4 per un totale massimo di n. 4 (quattro) facciate. Il font "calibri" dovrà essere di corpo 11 con interlinea 1,5; eventuali fogli in eccesso non saranno presi in considerazione dai commissari per la formulazione del giudizio.</p> <p>Sono altresì ammessi n. 2 (due) fogli A4 fronte/retro per un totale di n. 4 (quattro) facciate sulle quali potranno essere rappresentati dei diagrammi di flusso, grafici, schemi, procedure.</p> <p>L'elaborato cartaceo dovrà essere debitamente sottoscritto dall'offerente. Dovrà inoltre essere allegata copia digitale dell'elaborato su chiavetta usb.</p>	<p align="center">2/70</p>

<p>C3 - PROGETTO MOBILITA' SOSTENIBILE DELL'ORGANIZZAZIONE, DEI FORNITORI E DELLA CLIENTELA punteggio max 4/70</p>	<p>VD</p>
<p>Descrizione criterio Valutazione, verifica e specifiche</p>	<p>Punteggio massimo</p>
<p>Il criterio richiede la presentazione di un progetto sulla “mobilità sostenibile” a livello di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● organizzazione, nelle sue diverse articolazioni, che gestirà le attività; ● catena dei fornitori; ● clientela (spostamenti, consegne a domicilio, ecc). <p>Gli obiettivi da conseguire sono quelli:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● di imitare l’uso dei mezzi privati e promuovere per gli spostamenti i mezzi sostenibili ed il Trasporto Pubblico Locale; ● della composizione delle flotte aziendali; ● dei criteri di scelta dei fornitori che adottano procedure di ottimizzazione dei trasporti e il conseguimento della riduzione delle emissioni climalteranti; ● delle strategie comunicative rivolte alla clientela. <p><i>Valutazione e verifica:</i> <i>La valutazione del progetto sarà espressa tramite la media dei valori di giudizio tra 0 ed 1 che ogni commissario assegnerà alla proposta.</i> <i>La valutazione e l’attribuzione del punteggio verterà:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● <i>sulle proposte di mobilità sostenibile dell’Organizzazione - punti max attribuibili 1 (uno);</i> ● <i>sulle proposte di mobilità sostenibile dei Fornitori - punti max attribuibili 1 (uno);</i> ● <i>sulle proposte di mobilità sostenibile della Clientela - punti max attribuibili 2 (due).</i> <p>Il progetto mobilità sostenibile dovrà essere presentato al massimo su n. 3 (tre) fogli formato A4 per un totale massimo di n. 6 (sei) facciate compilate. Il font “calibri” dovrà essere di corpo 11 con interlinea 1,5; eventuali fogli in eccesso non saranno presi in considerazione dai commissari per la formulazione del giudizio.</p> <p>Sono altresì ammessi n. 3 (tre) fogli A4 fronte/retro per un totale di n. 6 (sei) facciate sulle quali saranno rappresentati degli elaborati grafici, schemi, comunicazioni, procedure. Non sono ammessi box di testo che eccedano i 300 caratteri spazi inclusi; ogni disegno, schema o elaborato non dovrà contenere più di tre box di testo.</p> <p>L’elaborato cartaceo dovrà essere debitamente sottoscritto dall’offerente. Dovrà inoltre essere allegata copia digitale dell’elaborato su chiavetta usb.</p>	<p>4/70</p>

C4 - APPROVVIGIONAMENTO ENERGIA ELETTRICA E-FER punteggio max 2/70	VT
Descrizione criterio Valutazione e verifica	Punteggio massimo
<p>L'offerente si impegna per se e per tutti gli operatori che opereranno nella struttura a diverso titolo ad effettuare l'approvvigionamento di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili (E-FER) per il 100% delle forniture e del 100% del fabbisogno nel corso di tutta la durata del "diritto di superficie" mediante la sottoscrizione di contratti di fornitura secondo la Direttiva 2009/28/CE del Parlamento europeo e del Consiglio.</p> <p><i>Valutazione e verifica:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'offerente, in fase di presentazione dell'offerta, presenta un/dei pre-contratto/i con una dei fornitori di energia elettrica presenti sul mercato libero che rilasci la Garanzia di Origine (GO) di tutto il fabbisogno di tutte le utenze;</i> - <i>l'offerente annualmente e per tutta la durata del "diritto di superficie" si impegna a comunicare al Dipartimento Commercio della Città di Torino l'elenco dei POD, il consumo effettivo ed i certificati di annullamento GO corrispondenti per ogni POD</i> <p>Per fonti di energia rinnovabili si intendono le fonti energetiche rinnovabili non fossili: eolica, solare, geotermica, del moto ondoso, maremotrice, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.</p> <p>Per "GO" - Garanzia di Origine si intende la certificazione elettronica che attesta l'origine rinnovabile; ogni GO corrisponde ad un MWh di energia elettrica rinnovabile.</p> <p>Nel corso della durata del "diritto di superficie" potranno variare le modalità di rendicontazione o di emissione dei certificati di annullamento GO senza che vari la natura delle fonti sostenibili per la produzione di energia elettrica; nel caso si dovessero verificare tali condizioni interverranno degli accordi tra l'Amministrazione e l'Aggiudicatario.</p> <p>La documentazione precontrattuale cartacea dovrà essere debitamente sottoscritta dall'offerente. Dovrà inoltre essere allegata copia digitale dei su chiavetta usb.</p>	<p>02/70</p>

<p align="center">C5 - CERTIFICAZIONE UNI ISO 14001:2015 punteggio max 4/70</p>	<p align="center">VT</p>
<p align="center">Descrizione criterio Valutazione, verifica e specifiche</p>	<p align="center">Punteggio massimo</p>
<p>La norma specifica i requisiti di un sistema di gestione ambientale che un'organizzazione può utilizzare per sviluppare le proprie prestazioni ambientali. Il criterio richiede che l'organizzazione dell'offerente sia in possesso della summenzionata norma con l'impegno di estendere il sistema di Gestione Ambientale (SGA) anche al sito del Mercato Coperto Ittico ovvero all'atto della presentazione dell'offerta presenti un contratto stipulato con Ente di certificazione accreditato per l'avvio e conseguimento della certificazione del Mercato Coperto Ittico.</p> <p><i>Valutazione e verifica:</i> <i>Entrambe le opzioni summenzionate sono vincolanti in caso di aggiudicazione.</i> <i>La presentazione del certificato con l'atto di impegno di estendere la certificazione anche al sito del Mercato Coperto Ittico ovvero il contratto stipulato con Ente di certificazione accreditato per l'avvio e conseguimento della certificazione del Mercato Coperto Ittico entro 18 mesi dall'assegnazione, permette l'attribuzione del punteggio.</i></p> <p>I documenti cartacei richiesti (certificazione o contratto) dovranno essere sottoscritti dall'offerente. Dovrà inoltre essere allegata copia digitale dei documenti su chiavetta usb.</p>	<p align="center">4/70</p>

C6 - UTILIZZO PRODOTTI ECOLABEL UE punteggio max 2/70	VT
Descrizione criterio Valutazione, verifica e specifiche	Punteggio massimo
<p>L'Ecolabel UE è il marchio di qualità ecologica dell'Unione Europea (Ecolabel UE) che contraddistingue prodotti e servizi che pur garantendo elevati standard prestazionali sono caratterizzati da un ridotto impatto ambientale durante l'intero ciclo di vita.</p> <p>Il criterio prevede che l'offerente si impegni ad utilizzare per tutto il periodo almeno n. 10 (dieci) prodotti certificati Ecolabel UE appartenenti ad almeno n. 5 (cinque) "gruppi di prodotti".</p> <p>I prodotti certificati Ecolabel UE possono essere individuati al seguente link: https://www.isprambiente.gov.it/it/attivita/certificazioni/ecolabel-ue/prodotti-certificati</p> <p><i>Valutazione e verifica:</i> <i>La presentazione di un contratto di fornitura stipulato con un'azienda dove sono individuati attraverso il numero contratto Ecolabel UE i prodotti e le quantità iniziale (per l'avvio dell'attività), rispondenti al criterio, permette l'attribuzione del punteggio.</i></p> <p>Il documento cartaceo (contratto) dovrà essere sottoscritto dall'offerente. Dovrà inoltre essere allegata copia digitale del documento su chiavetta usb.</p>	<p>2/70</p>

I "Punteggi tabellari", individuati con le lettere VT nella colonna "Tipologia di valutazione" della Tabella **QUADRO DEI CRITERI PREMIANTI MERCATO COPERTO ITTICO - PORTA PALAZZO**, vale a dire i punteggi fissi e predefiniti, saranno attribuiti o non attribuiti dalla Commissione in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificamente richiesto: il coefficiente attribuito all'elemento sarà pari a 1 in caso di offerta dell'elemento e pari a zero in caso contrario.

I "Punteggi discrezionali", individuati con le lettere VD nella colonna "Tipologia di valutazione" della Tabella **QUADRO DEI CRITERI PREMIANTI MERCATO COPERTO ITTICO - PORTA PALAZZO**, vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla Commissione, saranno attribuiti dalla Commissione utilizzando la Tabella "Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo dell'offerta tecnica - Criteri VD" di cui sopra.

Più in particolare a ciascuno dei criteri discrezionali e sub-criteri cui è assegnato un punteggio discrezionale della tabella, è attribuito un coefficiente $Va(i)$ determinato mediante la media dei coefficienti variabili tra zero o uno, attribuiti discrezionalmente da parte di ciascun commissario.

Una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in

coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate; la disposizione non trova applicazione in presenza di un'unica offerta tecnica da valutare.

7.3 METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il seguente metodo aggregativo compensatore, secondo quanto indicato nelle linee guida dell'ANAC n. 2/2016.

Il punteggio degli elementi tecnici discrezionali è dato dall'applicazione della seguente formula:

$$C_{(a)} = \sum_{i=1}^N [W_i * V_{(a)i}]$$

dove:

$C_{(a)}$ = Punteggio dell'offerta a-esima;

N = numero totale dei criteri di valutazione;

W_i = peso o punteggio attribuito al criterio i- esimo;

$V_{(a)i}$ = coefficiente di prestazione dell'offerta (a), variabile tra zero e uno, riferito al criterio di valutazione (i).

7.4 PRELAZIONE CULTURALE

Come meglio descritto nell'allegata Scheda Tecnico-Patrimoniale – Allegato “D” – con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte con Decreto Rep. D.C.R. n. 181/2018 del 19 settembre 2018 il Compendio è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 D.Lgs. 42/2004. Per il Compendio si provvederà a domandare il rilascio della prescritta autorizzazione alla costituzione della proprietà superficiaria 99ennale ad opera della competente Soprintendenza, che ne riporterà le relative prescrizioni, procedimento all'attualità ancora in corso. Conseguentemente la stipulazione dell'atto costitutivo rimarrà subordinata al previo ottenimento di detta autorizzazione, mentre quella dell'atto ricognitivo sarà, a propria volta, subordinata all'avveramento della condizione sospensiva concernente il mancato esercizio del diritto di prelazione spettante agli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 e ss. D.Lgs. 42/2004.

L'Aggiudicatario dovrà rispettare tutte le prescrizioni e condizioni che il Segretariato Regionale del Ministero dei Beni Culturali per il Piemonte intenderà apporre nel/nei decreto/decreti, con cui verrà rilasciata – ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.. - l'autorizzazione alla costituzione della proprietà superficiaria del compendio immobiliare, prescrizioni e condizioni che verranno altresì

riportate nell'atto notarile, del quale costituiranno obbligazione ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

Inoltre, l'aggiudicatario/a non potrà vantare alcuna pretesa, indennizzo o risarcimento nei confronti dell'Amministrazione in relazione all'eventuale diniego di autorizzazione alla costituzione della proprietà superficiaria ad opera del predetto Segretariato Regionale del Ministero dei Beni Culturali per il Piemonte, così come all'eventuale esercizio del diritto di prelazione sull'immobile vincolato, da parte dei soggetti aventi titolo (enti legittimati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

8. COSTITUZIONE DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA E STIPULAZIONE DELL'ATTO

L'Aggiudicatario/a, entro il termine fissato dalla Città con formale comunicazione, dovrà presentare i documenti utili al perfezionamento contrattuale. L'atto costitutivo della proprietà superficiaria, nonché la Convenzione ai sensi dell'articolo 19 delle NUEA riportante il vincolo di destinazione dell'immobile di cui infra e le clausole contrattuali di recepimento dell'offerta tecnica – fermo restando l'ottenimento della relativa autorizzazione ad opera della competente Soprintendenza - dovrà essere stipulato **entro 90 giorni dalla richiesta della** Civica Amministrazione con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione mediante assegno circolare intestato al notaio incaricato per il rogito, ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente dedicato dello stesso ufficiale rogante, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, comma 63 e ss. della legge 147 2013, come modificato dall'art. 1 comma 142 della legge 124/2017 (e dell'eventuale conguaglio delle spese d'asta).

Tale termine potrà essere posticipato esclusivamente per:

- a) sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario/a;
- b) ritardo nella conclusione del procedimento finalizzato al rilascio dell'eventuale mutuo richiesto per l'acquisto dell'immobile; tale circostanza dovrà essere debitamente documentata attraverso presentazione di idonea documentazione da parte dell'istituto erogante;
- c) sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario/a.

Tale data, nei casi di cui alle precedenti lettere b) e c), potrà essere posticipata sempre fermo restando il buon fine dei procedimenti attivati presso la competente Soprintendenza, come sopra meglio descritto.

L'atto verrà rogato da Notaio/Notaia incaricato/a dalla parte acquirente, sulla quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti; si precisa che l'operazione è soggetta al regime fiscale dell'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) ed all'imposta di registro in misura di legge.

Si informa, infine, che non sarà possibile la stipula dell'atto a rogito del Segretario Generale della Città.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione di tutti i documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, verrà pronunciata la decadenza dalla stessa (oltre alle ulteriori conseguenze di legge) e verrà escussa la cauzione provvisoria, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito per la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario; la Civica Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al/alla concorrente che segue nella graduatoria, ove ancora interessato (e così via, fino all'esaurimento della graduatoria stessa).

L'atto costitutivo della proprietà superficaria, come anticipato, sarà sottoposto a condizione sospensiva per consentire l'esercizio del diritto di prelazione ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 e ss. del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., sulla porzione del complesso immobiliare gravata dal vincolo di cui al Decreto del MIBACT - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte n. 181 del 20 agosto 2018.

Nel caso in cui taluno degli Enti legittimati si avvallesse del precitato diritto di prelazione, l'aggiudicatario/a avrà facoltà di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 61, comma 6 del D.Lgs 42/2004, potendo pretendere, in tale ipotesi, la sola restituzione del corrispettivo versato, senza diritto ad interessi e/o a rimborsi ed indennizzi di sorta.

Viceversa, nel caso in cui il/la superficario/a decidesse di non recedere comunque dal contratto, la Città avrà diritto di pretendere – non appena l'aggiudicatario avrà comunicato tale volontà - e previo svincolo ad opera del notaio, il pagamento dell'intero corrispettivo detratta la somma corrisposta dall'Ente prelazionario per l'acquisizione della proprietà superficaria sulla porzione vincolata del compendio (importo da determinarsi ai sensi dell'art. 60 D. Lgs. 42/2004). In tale ultimo caso le Parti, entro 60 giorni, dovranno pervenire alla sottoscrizione di un atto con cui si darà contezza dell'intervenuto esercizio del diritto di prelazione sulle porzioni del complesso immobiliare in questione, degli eventuali nuovi dati catastali assunti dalla porzione di immobile sulla quale il diritto non è stato esercitato e dell'intervenuto pagamento del corrispettivo rideterminato ai sensi di quanto sopra descritto. Gli aggiornamenti catastali eventualmente occorrenti all'individuazione delle porzioni vincolate e non vincolate del predetto compendio immobiliare, saranno effettuate dalla Città in tempo utile per la sottoscrizione dell'atto di cui sopra. Viceversa, in caso di mancato esercizio del predetto diritto di prelazione, la Città darà comunicazione formale all'aggiudicatario ed il conseguente atto dovrà essere stipulato nel luogo ed entro il giorno indicati nell'invito formale di stipula comunicato dalla Città stessa. La consegna del compendio immobiliare verrà effettuata contestualmente alla stipulazione dell'atto di avveramento

della condizione sospensiva di cui si è detto, fatte salve le situazioni di occupazione in corso all'epoca di detta consegna.

Per quanto concerne la disciplina della proprietà superficiaria, del vincolo di destinazione e della Convenzione di cui all'articolo 19 delle NUEA si rimanda a quanto indicato nella SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE costituente allegato D al presente Disciplinare.

8.2 SPESE D'ASTA

Le spese di pubblicazione dell'avviso di gara graveranno sull'aggiudicatario/a e dovranno essere versate nel termine che verrà indicato dall'Amministrazione. L'importo delle stesse sarà pubblicato dopo l'aggiudicazione sul sito Internet del Comune di Torino alla pagina <http://www.comune.torino.it/commercio>

9. FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con il soggetto aggiudicatario è competente il Foro di Torino. Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare e nel relativo avviso di asta, sarà fatto riferimento al R.D. n. 2240/1923, al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924 n. 827, al Regolamento per la Disciplina dei Contratti della Città di Torino n. 386, al Codice Civile, alle norme del Codice dei Contratti espressamente richiamate nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

10. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo UE 2016/679 e del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che il trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dell'interessato. I dati personali sono raccolti e trattati ai sensi dell'art. 6 paragrafo 1 lettera e) del Regolamento. I dati forniti saranno oggetto di: raccolta, strutturazione, estrazione, comunicazione mediante trasmissione raffronto o interconnessione, registrazione, conservazione, profilazione, consultazione, organizzazione, cancellazione o distruzione, ogni altra operazione applicata a dati personali. In ordine al procedimento instaurato, si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono la scelta del/della contraente; le modalità di trattamento riguardano la procedura per il trasferimento della proprietà superficiaria di bene facente parte del patrimonio della Città di Torino;
- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che l'interessato/a, se intende partecipare alla procedura, deve conferire/consegnare la documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale in base alla vigente normativa;

c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'impossibilità di accogliere l'istanza presentata;

d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono il personale interno dell'Amministrazione che cura il procedimento e ad ogni soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.; i dati potranno essere, altresì, comunicati ai soggetti cui la comunicazione debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria; i dati, infine, potranno essere comunicati ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela della Città di Torino in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali; e) i diritti spettanti all'interessato/a sono quelli di cui agli articoli dal 15 al 22 del Regolamento UE n. 2016/679 e del D.lgs. 196/2003: - diritto di ottenere dal Titolare del trattamento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati che la riguardano e, in tal caso, di ottenere l'accesso ai dati personali e alle informazioni previste dall'art. 15 del Regolamento ed, in particolare, a quelle relative alla finalità del trattamento, alle categorie di dati, ai destinatari o categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati, al periodo di conservazione, ecc.; - diritto di ottenere la rettifica dei dati nonché l'integrazione degli stessi; - diritto di cancellazione dei dati ("diritto all'oblio") laddove ricorra una delle fattispecie di cui all'art. 17 del Regolamento; - diritto di limitazione del trattamento, nei casi previsti dall'art. 18 del Regolamento; -17- - diritto di portabilità dei dati ai sensi dell'art. 20 del Regolamento; f) soggetto attivo Titolare della raccolta e del trattamento dei dati è l'Amministrazione Comunale di Torino, con sede in Torino, p.zza Palazzo di Città n. 1, 10122, Torino; per il procedimento in essere il Titolare ha designato a trattare i dati la Direttrice del Dipartimento Commercio dott.ssa Paola Virano, Via Meucci 4, g) responsabile della Protezione dei dati per il Comune di Torino è il dott. Roberto Breviario, p.zza Palazzo di Città n. 1, 10121 Torino, e-mail rpd-privacy@comune.torino.it; h) i dati personali saranno trattati e conservati, anche con strumenti automatizzati, per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti (per tutta la durata dell'istruttoria e successivo periodo di tutela strutturale alle esigenze dell'Ente e, comunque, non oltre 20 anni successivi alla data dell'atto conclusivo del procedimento); l'Amministrazione Comunale attua idonee misure per garantire che i dati personali raccolti nell'ambito del presente procedimento vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Amministrazione Comunale impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo; le misure di sicurezza adottate sono: sistemi di autenticazione, sistemi di autorizzazione, sistemi di protezione (antivirus, firewall, altro) minimizzazione, cifratura e continui monitoraggi di verifica e controllo continuo; la Città non utilizza modalità di trattamento basate su

processi decisionali automatici; i) qualora si ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento, sarà possibile rivolgersi all'Autorità di controllo, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento; ulteriori informazioni in ordine ai diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it (e-mail: garante@gpdp.it).

11. INFORMAZIONI, SOPRALLUOGHI E PUBBLICAZIONI

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Paola VIRANO Direttore del Dipartimento Commercio – Via Meucci 4, tel. 011.011.30811/816.

Sul sito internet del Comune di Torino alle pagine <http://www.comune.torino.it/commercio> e <http://www.comune.torino.it/bandi> verranno pubblicati l'avviso d'asta, il presente Disciplinare (comprensivo di tutti gli allegati) ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione. Copia del Disciplinare con i relativi allegati è disponibile, inoltre, presso il Dipartimento Commercio, Via Meucci 4, piano quinto.

Dal giorno della scadenza fissata per la presentazione delle offerte di cui al punto 1) del presente Disciplinare decorrerà il termine per eventuali ricorsi ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza indirizzo e-mail e PEC. È possibile richiedere informazioni sulla procedura della presente gara e/o prenotare un sopralluogo attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica: segreteria.divisionecommercio@comune.torino.it

Le risposte alle eventuali domande saranno visibili nelle pagine WEB dedicate alla procedura di gara. Le eventuali richieste di informazioni e/o visite in loco dovranno pervenire entro e non oltre il terzo giorno antecedente il termine per la presentazione delle offerte di cui al punto 1) del presente Disciplinare.

12. ALLEGATI

Allegato A - Istanza di partecipazione

Allegato B - Dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà

Allegato B/1 - Dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà Gestore

Allegato C - Offerta economica

Allegato D - Scheda tecnico patrimoniale (corredata da n 17 suballegati)

Dott.ssa Paola VIRANO

DIRETTORE DIPARTIMENTO COMMERCIO

(documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005)