

LETTERA D'INVITO ALLA PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA ALLA CONCLUSIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE DI AREE SITE IN CORNIGLIANO

In esito alla manifestazione di interesse da Voi presentata in relazione all' "Avviso per manifestazione di interesse per l'individuazione di operatori economici interessati alla partecipazione ad una eventuale procedura negoziata diretta alla conclusione di un contratto di locazione di aree site in Cornigliano" pubblicato in data 9 ottobre 2018 la Vs. Spett.le Società è invitata alla procedura negoziata in oggetto.

Articolo 1.- Ente Procedente

1.1.- SOCIETÀ PER CORNIGLIANO S.P.A. (CF/P.IVA 03167680996), con sede in 16121 Genova, Piazza De Ferrari 1 - e-mail: info@percornigliano.it - PEC: percornigliano@legalmail.it - fax: 0108403335 (in appresso, anche "SPC").

Articolo 2.- Procedura e riferimenti normativi

2.1.- La procedura è stata avviata con la pubblicazione dell' "Avviso per manifestazione di interesse per l'individuazione di operatori economici interessati alla partecipazione ad una eventuale procedura negoziata diretta alla conclusione di un contratto di locazione di aree site in Cornigliano" effettuata in data 9 ottobre 2018 (si precisa che le definizioni stipulative contenute nel ridetto "Avviso" si intendono valide anche ai fini della presente Lettera di Invito).

2.2.- La presente Lettera di Invito viene pertanto inviata alle Società che hanno presentato la manifestazione di interesse come previsto dal sopra citato Avviso.

Essa viene emessa visti, tra l'altro, ed in quanto applicabili:

- la direttiva (UE) 2014/23 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014 sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, con particolare riferimento all'esclusione di cui al quindicesimo "considerando";
- il regolamento (UE) 2017/352 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 15 febbraio 2017, che istituisce un quadro normativo per la fornitura di servizi portuali e norme comuni in materia di trasparenza finanziaria dei porti;
- il R.D. 30 marzo 1942, n. 327 ("Codice della navigazione"), nonché il D.P.R. 15 febbraio 1952, n. 328 ("Approvazione del regolamento per l'esecuzione del codice della navigazione (Navigazione marittima)");
- la legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi");
- la legge 28 gennaio 1994, n. 84 ("Riordino della legislazione in materia portuale");
- l'art. 4 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 ("Codice dei contratti pubblici", di

seguito: *Codice*)

- 2.3.- Ai sensi del sopra menzionato art. 4 D. Lgs. 50/2016 ("Codice dei contratti pubblici"), alla presente procedura non si applica il medesimo *Codice* in quanto la stessa ha ad oggetto la stipula di un contratto di locazione c. d. *attivo*. Le disposizioni del D.Lgs. 50/2016 richiamate negli atti di gara si applicano solo in quanto richiamate e limitatamente alla portata del richiamo e, ove non diversamente specificato, il quadro regolativo essenziale della presente procedura è definito dalle disposizioni della presente Lettera d'Invito.

Articolo 3.- Oggetto della procedura

- 3.1.- Con la presente procedura, SPC intende individuare, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, non discriminazione, proporzionalità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, un operatore economico nel settore dei servizi portuali e della logistica cui concedere in locazione, tramite apposito contratto, le aree meglio *infra* descritte.

Articolo 4.- Oggetto della locazione

- 4.1.- Oggetto dello stipulando contratto di locazione (Allegato "A") sono le aree definite in *colore giallo* nella planimetria allegata (Allegato "B") a formare parte integrante della presente Lettera d'Invito (in appresso "le AREE"), site in Genova Cornigliano e già occupate dallo stabilimento industriale "ILVA", aventi superficie complessiva di mq. 40.125.

Al riguardo si precisa quanto segue

- 1) Non rientrano tra quelle che saranno concesse in godimento all'aggiudicatario:
 - le superfici colorate in bianco, che verranno utilizzate per realizzarvi un impianto di depurazione;
 - le aree colorate in azzurro, funzionali al cantiere di realizzazione dell'impianto di depurazione, avente estensione di mq. 4.230, che saranno così utilizzate sino alla conclusione dei relativi lavori, e che a tale data (ad oggi ipotizzata a fine 2021) potranno essere messe a disposizione dell'aggiudicatario;
 - le aree in colore verde pieno, che sono state oggetto di occupazione temporanea ex art. 49 DPR 327/2001 da parte di Autostrade per l'Italia SpA (come da relativi *Verbali* redatti in 06/11/2018), finalizzata alla realizzazione dei lavori della c.d. "Gronda di Ponente", come da progetto approvato con DM n. 15802 in data 7 settembre 2017;

- le aree colorate di grigio, che individuano una pista stradale realizzata con carattere di emergenza al seguito delle esigenze di garantire la viabilità per i mezzi pesanti a seguito del crollo di parte del viadotto del Polcevera nell'Autostrada A10, nel Comune di Genova, noto come Ponte Morandi, avvenuto nella mattinata del 14 agosto 2018.
 - le aree identificate in colore giallo rigato che saranno messe anticipatamente a disposizione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale (in appresso anche "AdSP").
- 2) Sulla porzione indicata in verde rigato (4.417 mq.) nella planimetria allegata, oggetto della occupazione temporanea da parte di Autostrade per l'Italia sopra menzionata, è prevista la realizzazione di un viadotto carrabile sopraelevato e uno slurrydotto ad esso solidale. L'area colorata in giallo e tratteggiata a linee verdi sottostante al realizzando viadotto sarà pertanto utilizzabile, previo assenso di Autostrade per l'Italia, solo alla fine dei lavori di realizzazione del viadotto e slurrydotto e limitatamente ad un'altezza massima da terra compatibile con la realizzazione del progetto e la successiva presenza dell'infrastruttura.
 - 3) Il vertice NW delle AREE, come evidenziato in colore grigio nella planimetria allegata sub A) è attraversato da un percorso stradale che garantisce l'accesso allo stabilimento ILVA e al cantiere per la realizzazione dell'impianto di depurazione di cui al precedente numero 1), nonché, a completamento dei lavori, al medesimo impianto

4.2.- SPC fin d'ora rappresenta che, in relazione al progetto di prolungamento della sopraelevata portuale e varco doganale, ovvero in relazione a specifiche esigenze logistiche o portuali, i provvedimenti di occupazione temporanea da parte di Autostrade per l'Italia SpA, ex DPR 327/2001, potranno essere modificati od integrati. Le AREE potranno altresì essere interessate da provvedimenti (anche di occupazione temporanea) assunti con carattere temporaneo e/o d'urgenza a seguito di richieste a tal fine formulate dal Commissario o da ADSP o, comunque, dai soggetti attuatori di cui può avvalersi il Commissario, così da portare ad una rimodulazione dello stato e disponibilità delle AREE.

4.3.- Nei casi di cui al punto 4.2 che precede, l'Aggiudicatario non avrà diritto a compensi o risarcimenti di qualsivoglia danno, oltre all'eventuale mutamento della misura del canone in relazione ai provvedimenti adottati.

4.4.- Le AREE sono dotate di accessibilità stradale. Con riferimento alle stesse non si hanno evidenze della sussistenza di eventi anche potenzialmente in grado di costituire violazioni della normativa ambientale, con particolare riferimento a quella di cui al Titolo V della Parte IV del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.. Al riguardo, si precisa che alcune porzioni delle AREE sono state oggetto di procedimento ambientale; le

relative conseguenti prescrizioni sono state specificate nella tabella già allegata all'Avviso di Manifestazione di interesse.

- 4.5.- Le AREE dovranno essere utilizzate esclusivamente per funzioni logistico-portuali secondo la definizione del Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi dell'Area Centrale Ligure (PTC IP ACL) per il settore 3 dell'area n° 12 (Polo di Cornigliano). L'utilizzazione delle AREE si collocherà quindi all'interno di un sistema coordinato, con prospettiva di accesso ad una pluralità di operatori economici.
- 4.6.- Non saranno consentiti interventi che comportino la realizzazione di beni e/o impianti di difficile rimozione.
- 4.7.- Alla scadenza del rapporto, le AREE dovranno essere riconsegnate a SPC nelle medesime condizioni iniziali, senza addizioni e/o modifiche.
- 4.8.- Le AREE sono, ad oggi, occupate da un operatore privato nei cui confronti sono in essere contenziosi giudiziali afferenti le AREE.

Articolo 5.- Durata della locazione

- 5.1.- La durata della locazione sarà di anni due, senza tacito rinnovo, ai sensi del capo II della L.392/1978, derogandosi all'art. 27 della citata legge in forza di quanto previsto dall'art. 18 del D.L.12 settembre 133/2014, convertito con legge 164/2014.
- 5.2.- La locazione avrà inizio dal 01 gennaio 2019 o dalla data successiva di effettivo rilascio a SPC delle AREE, totalmente libere di persone e cose, da parte dell'attuale occupante. SPC si riserva di differire tali termini per il periodo necessario all'esecuzione di eventuali interventi di ripristino delle AREE.
- 5.3.- Qualora entro la data del 01 gennaio 2019 SPC non avesse ottenuto il rilascio delle Aree, l'efficacia del contratto rimarrà sospesa sino al verificarsi dell'effettivo rilascio. Qualora il detto rilascio non avvenisse entro il termine del 01 gennaio 2020, l'aggiudicatario avrà la facoltà di risolvere il contratto che cesserà quindi di avere qualsivoglia giuridica efficacia tra le parti, con rinuncia da parte dell'aggiudicatario di qualsiasi richiesta, azione e/o pretesa nei confronti di SPC, compresi i costi relativi alla partecipazione alla presente procedura.
- 5.4.- Il conduttore potrà richiedere, per una sola volta, a SPC la prosecuzione del contratto sino ad un massimo di ulteriori 3 anni. SPC potrà concedere tale prosecuzione solo previo assenso di ADSP. La richiesta del conduttore dovrà pervenire a SPC almeno 6 mesi prima (termine essenziale) della scadenza del primo biennio. L'accettazione della

proposta di rinnovo di SPC sarà comunicata entro giorni 30 dal ricevimento dell'assenso da parte di ADSP.

Articolo 6.- Corrispettivo della locazione

6.1.- Il canone a favore di SPC posto a base d'asta è di € 7,75./mq./anno – oltre IVA se dovuta.

Articolo 7.- Penali e garanzie richieste

7.1.- Nel caso in cui l'aggiudicatario si rendesse, in tutto o in parte, inadempiente (i) a uno o più degli impegni di cui ai punti 4.5, 4.6, oppure (ii) all'obbligo di pagamento del canone, il rapporto contrattuale tra le parti si risolverà di diritto, con obbligo di immediata riconsegna a SPC delle AREE. L'aggiudicatario sarà altresì tenuto al pagamento della penale di cui al successivo punto 7.2 a far data dall'inizio dell'inadempimento e sino al momento dell'effettiva riconsegna delle AREE, nonché al risarcimento di qualsivoglia ulteriore danno.

7.2.- Nel caso in cui l'aggiudicatario si rendesse inadempiente all'obbligo di riconsegna delle AREE oggetto del presente avviso, anche come definito al punto 4.7 che precede, lo stesso sarà tenuto, salvo il maggior danno, al pagamento a titolo di penale di una somma giornaliera:

- pari ad € 5.000 per i primi trenta giorni di ritardo;
- pari ad € 12.000 dal trentunesimo al sessantesimo giorno di ritardo;
- pari ad € 20.000 dal sessantunesimo giorno di ritardo.

7.3.- A garanzia del pagamento delle dette penali e/o, comunque del risarcimento di ogni danno che dovesse conseguire a SPC in conseguenza dell'inadempimento da parte dell'aggiudicatario delle obbligazioni tutte, contrattuali e/o extracontrattuali, sullo stesso incumbenti, questi dovrà consegnare a SPC al momento della sottoscrizione del contratto, garanzia autonoma a prima richiesta (secondo lo schema allegato – "Allegato C") di primario istituto bancario ovvero di primaria compagnia di assicurazione operante nel ramo cauzioni, in ambo i casi di preventivo gradimento di SPC fino a concorrenza dell'importo di € 1.000.000 ed in un testo preventivamente approvato da SPC.

7.4.- A garanzia del puntuale pagamento del corrispettivo per il godimento delle Aree, al momento della sottoscrizione del contratto l'aggiudicatario dovrà consegnare a SPC,

una seconda garanzia autonoma a prima richiesta (secondo lo schema allegato – “Allegato D”) di primario istituto bancario ovvero di primaria compagnia di assicurazione operante nel ramo cauzioni, in ambo i casi di preventivo gradimento di SPC fino a concorrenza di un importo pari all’ammontare di sei mesi del canone ed in un testo preventivamente approvato da SPC.

Articolo 8.- Cessione

8.1.- E’ vietata, a pena di risoluzione, la cessione anche parziale del contratto.

**

Articolo 9.- Norme Generali

9.1.- La presente Lettera d’Invito e le eventuali offerte non vincolano SPC e nessun rimborso spetterà agli offerenti per eventuali spese di partecipazione alla presente procedura.

9.2.- Tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra SPC e gli offerenti si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora inviate all’indirizzo fisico o all’indirizzo di posta elettronica, o di *p.e.c.* o al numero di fax così come indicati dagli offerenti medesimi nella “Dichiarazione a corredo dell’offerta” (sub all. “H”), il cui utilizzo è da loro espressamente sin d’ora autorizzato ad ogni fine ed effetto di legge. Ogni variazione di questi ultimi dovrà essere tempestivamente segnalata a SPC, la quale declina ogni responsabilità per disguidi di recapito dovuti ad erronea o falsa indicazione.

9.3.- Si precisa che SPC:

- potrà procedere all’aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga o rimanga valida una sola offerta purché la stessa sia ritenuta economicamente e tecnicamente valida;
- si riserva di richiedere alle Società offerenti di completare o di fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati;
- si riserva di richiedere alla Società offerente, prima di procedere all’aggiudicazione, la prova di quanto offerto e dichiarato.

9.4.- La documentazione relativa alla presente procedura (ivi compresa la presente Lettera Invito ed i relativi allegati) sarà consultabile sul sito istituzionale di SPC.

Eventuali richieste di chiarimento in merito alla procedura od alla documentazione dovranno essere inviate al *Responsabile Unico del Procedimento* (che viene indicato nel Dott.

Enrico Da Molo, Direttore della Società precedente) tramite email e/o telefax (info@percornigliano.it - 0108403335) e dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del quinto giorno solare antecedente la data di scadenza per la presentazione delle offerte.

Articolo 10.- Requisiti di partecipazione

10.1.- Sono requisiti, in ogni caso prescritti a pena di esclusione dalla gara:

- a) l'assenza di cause di esclusione alla partecipazione di gare d'appalto ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs n. 50/2016 e della normativa vigente e l'assenza di divieti a contrarre con la pubblica amministrazione;
- b) l'iscrizione al Registro delle Imprese o in uno dei registri commerciali dello Stato di residenza, in conformità con quanto previsto dal D.Lgs. n. 50/2016;
- c) l'aver realizzato, nel triennio 2015-2016-2017, un volume d'affari annuo non inferiore ad € 1.000.000=, relativamente ad attività svolte nel settore logistico - portuale;
- d) avere avuto, nel triennio 2015-2016-2017, un patrimonio netto non inferiore ad € 300.000=.

A pena di esclusione dalla procedura, l'offerente deve allegare all'offerta, le dichiarazioni di cui agli Allegati "E", "F", "G" e "H" alla presente Lettera d'Invito, sottoscritte in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 445/2000 e corredate dai documenti eventualmente ivi richiesti.

SPC, in particolare a seguito dell'aggiudicazione, richiederà al concorrente-aggiudicatario la produzione entro il termine perentorio che sarà all'uopo comunicato della documentazione a comprova dei requisiti di cui sopra.

La comprova dei requisiti c) e d) sarà fornita mediante la presentazione di bilanci o estratti di bilancio regolarmente approvati alla data di trasmissione della presente Lettera di Invito. Con riferimento al requisito di cui al punto c), in particolare, le *attività svolte* saranno comprovate mediante produzione di copia conforme dei relativi contratti unitamente a copia conforme delle fatture afferenti al periodo richiesto.

Articolo 11.- Modalità di presentazione dell'offerta

11.1.- I soggetti che intendono presentare offerta devono presentare un plico chiuso e sigillato con ogni mezzo sufficiente ad assicurare la segretezza, controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente, sul quale dovranno essere apposti, oltre all'indirizzo del destinatario, i dati identificativi del mittente e la dicitura "PROCEDURA NEGOZIATA

DIRETTA ALLA CONCLUSIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE DI AREE SITE IN CORNIGLIANO”.

- 11.2.- Il plico dovrà a sua volta contenere, a pena d'esclusione, tre buste separate, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura dall'offerente. All'esterno di ciascuna delle tre dette buste dovrà essere rispettivamente riportata la seguente scritta:
- e) “BUSTA 1 - Documentazione amministrativa”;
 - f) “BUSTA 2 - Offerta tecnica”;
 - g) “BUSTA 3 - Offerta economica”.

La BUSTA 1, sulla quale dovrà essere apposta la dicitura “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, dovrà contenere, a pena di esclusione, la documentazione sotto indicata.

- a) idonea documentazione attestante la costituzione di una **Cauzione provvisoria** a tutela dell'affidabilità dell'offerta, prestata secondo le seguenti modalità, di importo pari ad Euro 13.000=.

La garanzia dovrà avere, a pena di esclusione, una validità minima almeno pari a 60 giorni decorrenti dal giorno fissato quale termine ultimo per la presentazione delle offerte.

La cauzione dovrà essere prestata a favore di SPC (numerario, fidejussione bancaria, rilasciata da azienda di credito ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993 - polizza assicurativa, rilasciata da impresa di assicurazione debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni).

In caso di cauzione in numerario il relativo versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente bancario n. 6268480 (codice IBAN IT38 Q061 7501 4000 0000 6268 480) intestato a Società per Cornigliano S.p.a. presso Banca CARIGE, Sede di Genova, Via Cassa di Risparmio, 15.

La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, fermo restando l'obbligo solidale con il debitore, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e la sua operatività entro 7 giorni, a semplice richiesta della Società.

- b) Documento denominato “Dichiarazione sostitutiva del certificato di iscrizione alla CCIAA” - (sub “Allegato E”);
- c) Documento denominato “Dichiarazione possesso requisiti di partecipazione ex art. 80 D.Lgs. 50/2016” (sub “Allegato F”);
- d) Documento denominato “Dichiarazione possesso requisiti capacità economico finanziaria ed idoneità” (sub “Allegato G”);
- e) Documento denominato “Dichiarazione a corredo dell'offerta” (sub “Allegato H”).

Tutte le dichiarazioni sostitutive richieste ai fini della partecipazione alla presente procedura di gara devono essere rilasciate ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000 e ss.mm.i in carta semplice con la sottoscrizione del dichiarante/offidente (rapp. legale dell'offerente o altro soggetto dotato dei necessari poteri per impegnare contrattualmente l'offerente stesso); a tal fine devono essere corredate da copia fotostatica del documento di identità del dichiarante/offidente in corso di validità. Le ulteriori dichiarazioni devono essere sottoscritte dal legale rappresentante dell'offerente/dichiarante o da altro soggetto dotato dei necessari poteri per impegnare contrattualmente l'offerente/dichiarante stesso e le stesse dovranno comunque essere accompagnate da copia fotostatica del documento di identità del dichiarante/offidente in corso di validità.

**

La **BUSTA 2**, sulla quale dovrà essere apposta la dicitura "**OFFERTA TECNICA**", dovrà contenere, a pena di esclusione, la documentazione sotto indicata.

Una relazione avente ad oggetto le componenti tecnico-qualitative di cui al punto 14.1 che segue e le relative proposte; la detta relazione dovrà constare di un massimo di 4 pagine in formato "A4".

La relazione dovrà riportare tutti gli elementi che l'offerente riterrà utile fornire ai fini della valutazione dell'offerta con riferimento ai criteri di aggiudicazione e deve essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante dell'offerente o da altro soggetto dotato dei necessari poteri per impegnare contrattualmente l'offerente stesso. La sottoscrizione dovrà essere corredata da fotocopia del documento di identità del dichiarante/offidente in corso di validità.

All'Offerta tecnica può essere allegata ulteriore documentazione che l'offerente ritenga utile produrre. Tale eventuale documentazione prodotta ha unicamente scopo descrittivo di quanto espresso nell'Offerta tecnica.

A pena di esclusione dalla procedura, l'Offerta tecnica e l'ulteriore, eventuale documentazione inserita nella Busta "Offerta tecnica" devono essere prive di qualsivoglia indicazione di carattere economico.

**

La **BUSTA 3**, sulla quale dovrà essere apposta la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**", dovrà contenere, a pena di esclusione, la documentazione sotto indicata.

L'offerta, redatta secondo il facsimile – "Allegato I", deve contenere l'indicazione del canone annuo offerto a favore di SPC, in aumento rispetto alla base d'asta e deve essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante dell'offerente o da altro soggetto dotato dei

necessari poteri per impegnare contrattualmente l'offerente stesso. La sottoscrizione dovrà essere corredata da fotocopia del documento di identità del dichiarante/offerente in corso di validità.

In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, è ritenuto valido quello, maggiore, più vantaggioso per SPC.

Nella formulazione dell'offerta economica, il soggetto concorrente dovrà tener conto di tutte le condizioni, delle circostanze generali e particolari, nonché di tutti gli oneri e obblighi previsti dalla vigente legislazione che possano influire sul rapporto contrattuale e, quindi, sulla determinazione dell'importo offerto.

A pena di esclusione, non saranno ammesse offerte, in diminuzione rispetto alla base d'asta, subordinate, anche indirettamente, a riserve e/o condizioni.

La presentazione dell'offerta economica comporta l'accettazione di tutte le condizioni del contratto di locazione da parte del concorrente.

Articolo 12.- Modalità di presentazione dell'offerta

- 12.1.- Il plico, predisposto secondo quanto indicato al punto precedente della presente Lettera d'Invito, dovrà pervenire a SOCIETÀ PER CORNIGLIANO S.P.A. (presso l'indirizzo della sede legale, in 16121 Genova, Piazza De Ferrari 1) entro le ore 12,00 del 30 novembre 2018, a pena d'esclusione.
- 12.2.- Oltre il termine suindicato non potranno essere presentate ulteriori offerte anche se sostitutive o aggiuntive dell'offerta presentata nei termini.
- 12.3.- Ogni offerta sarà vincolante per un periodo di 60 (sessanta) giorni, naturali e consecutivi dalla data della sua apertura.

Articolo 13.- Criterio di aggiudicazione

- 13.1.- L'aggiudicazione della gara avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
- 13.2.- La valutazione delle offerte sarà effettuata tenendo conto dei seguenti criteri di attribuzione dei punteggi:
- a) elementi tecnici dell'offerta: sino ad un massimo di 30 punti su 100;
 - b) elementi economici dell'offerta: sino ad un massimo di 70 punti su 100.

Articolo 14.- Valutazione delle offerte – Metodo di calcolo dei punteggi

14.1.- Valutazione dell'offerta tecnica

Le componenti tecnico-qualitative dell'offerta (punteggio massimo di 30/100) sono individuate nei seguenti elementi, ai quali sono attribuiti i rispettivi punteggi massimi:

<u>Criteria di valutazione</u>	<u>Punteggio massimo attribuibile</u>
<p><u>Apertura dell'accesso ai servizi resi all'interno dell'infrastruttura a soggetti terzi operanti nel settore dei trasporti e della logistica.</u></p> <p>A tal fine, saranno valutate le soluzioni - proposte dall'offerente al fine di garantire ad una pluralità di operatori economici l'accesso alle AREE ed ai servizi ivi eventualmente offerti - che prevedano in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">- raggiungibilità delle porzioni delle AREE dedicate con previsione di specifici varchi di accesso;- condizioni di messa a disposizione ad operatori terzi delle dette porzioni, dei servizi ivi eventualmente resi, ed orari di accesso.	12
<p><u>Servizi accessori alla sosta ed al deposito che possano in particolare garantire maggiore sicurezza all'interno di un ciclo completo di operazioni</u></p> <p>Saranno a tal fine valutati i servizi:</p> <ul style="list-style-type: none">- di "feederaggio" offerti per e da siti produttivi, banchine, altri depositi;- di lavaggio e stoccaggio <i>containers</i>;- altri eventuali servizi forniti in relazione a quanto sopra	8
<p><u>Qualità ed adeguatezza dell'equipaggiamento e dei mezzi impiegati.</u></p> <p>Saranno al riguardo valutate, tra l'altro, le</p>	5

condizioni di impiego applicate al personale con particolare riferimento alla tipologia dei contratti ed alla loro durata.	
<u>Adeguatezza delle coperture assicurative e dei presidi di sicurezza (in termini di <i>safety</i> e di <i>security</i>) all'interno dell'area</u> Saranno valutati tipologia ed ammontare dei rischi coperti da polizze RCT nonché della quantità e operatività dei presidi di sicurezza che saranno dispiegati.	5

A ciascuno degli elementi di cui sopra viene attribuito un coefficiente mediante il sistema del cd. "confronto a coppie" (secondo quanto previsto, allo specifico riguardo, dalle *Linee Guida n. 2 dell'Autorità Nazionale Anticorruzione*).

Il confronto avviene sulla base delle preferenze accordate da ciascun commissario a ciascuna offerta in confronto con tutti gli altri. Ciascun commissario confronta l'offerta di ciascun concorrente indicando quale offerta preferisce e il grado di preferenza, variabile tra 1 e 6 (1 - nessuna preferenza; 2 - preferenza minima; 3 - preferenza piccola; 4 - preferenza media; 5 - preferenza grande; 6 - preferenza massima), eventualmente utilizzando anche valori intermedi.

Al termine del detto confronto, sono attribuiti i punteggi con la seguente metodologia: si trasforma, per ciascun commissario, la somma dei coefficienti attribuiti mediante il "confronto a coppie", in coefficienti variabili tra zero e uno e si calcola la media dei coefficienti di ciascun commissario attribuendo uno al concorrente che ha ottenuto il coefficiente medio più alto e agli altri concorrenti un punteggio conseguentemente proporzionale al coefficiente raggiunto.

In relazione all'offerta tecnica, al punteggio così ottenuto, SPC procederà alla riparametrazione dei punteggi stessi. L'operazione di riparametrazione avverrà al fine di consentire l'attribuzione alla migliore offerta del punteggio massimo ed alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

14.2.- *Valutazione dell'offerta economica*

La componente economica dell'offerta (**punteggio max 70/100**) è costituita dal canone annuo a favore di SPC (in relazione al contratto di locazione oggetto della presente

procedura) offerto **in aumento** rispetto alla base d'asta pari ad euro 7,75/mq/anno oltre IVA (sino a 70 punti).

I coefficienti saranno attribuiti mediante la seguente formula "non lineare":

$$V_i = \left(R_i / R_{\max} \right)^\alpha$$

dove :

R_i = aumento offerto dal concorrente i-simo

R_{\max} = aumento dell'offerta più conveniente

α = coefficiente pari a 1/3 (un terzo)

Non saranno prese in considerazione offerte recanti un canone inferiore alla base d'asta. Si precisa altresì che alle offerte economiche pari alla base d'asta (e quindi senza alcun aumento rispetto all'importo di € 7,75/mq/ anno) sarà assegnato un punteggio pari a "zero".

- 14.3.- La Commissione terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi che precedono, procederà, in relazione a ciascuna offerta, alla determinazione del punteggio finale secondo il *metodo aggregativo compensatore*:

$$P_{(i)} = \sum_n [W_i * V_{(a)i}]$$

dove

" $P_{(i)}$ " è il punteggio dell'offerta i-esima

" n " = numero totale dei requisiti

" W_i " = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

" $V_{(a)i}$ " = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno.

Articolo 15.- Procedura di selezione - Commissione giudicatrice

- 15.1.- Della prima seduta pubblica verrà data comunicazione ai concorrenti, a mezzo *p.e.c.*. La prima seduta pubblica si svolgerà presso gli uffici di Società per Cornigliano Spa in Piazza De Ferrari 1 - 16121 Genova.
- 15.2.- Le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a mezzo *p.e.c.* almeno 3 giorni prima della data fissata.
- 15.3.- Alle sedute pubbliche, potrà assistere un incaricato del concorrente. L'accesso del rappresentante del concorrente nel locale ove si procederà alle operazioni di gara è subordinato all'esibizione di un documento di identificazione in corso di validità e dell'atto dal quale risultino i relativi poteri (delega e/o procura)
- 15.4.- Il RUP procederà, nella prima seduta pubblica, a verificare il tempestivo deposito e l'integrità dei plichi inviati dai concorrenti e, una volta aperti, a verificare la completezza della documentazione amministrativa presentata.
- 15.5.- Successivamente, il RUP procederà a:
- verificare la conformità del contenuto della documentazione amministrativa a quanto richiesto nella presente Lettera di Invito;
 - redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;
 - adottare il provvedimento che determina le esclusioni e le ammissioni dalla procedura di gara che sarà comunicato conformemente a quanto previsto nella presente Lettera di Invito.
- SPC si riserva di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, e nel rispetto dei principi di cui all'art. 3.1 che precede, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.
- SPC adotterà opportune modalità per la conservazione dei plichi ed il loro trasferimento dal RUP alla commissione giudicatrice, al fine di tutelare il principio di segretezza delle offerte.
- 15.6.- La Commissione giudicatrice è nominata da SPC dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte ed è composta da n. 3 membri esperti nel settore cui si riferisce l'aggiudicazione e/o nelle procedure di affidamento dei contratti pubblici.
- 15.7.- Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, il RUP procederà a consegnare gli atti alla Commissione giudicatrice.
- 15.8.- La Commissione giudicatrice, in seduta pubblica, procederà all'apertura della busta

concernente l'offerta tecnica ed alla verifica della presenza dei documenti richiesti dalla presente Lettera.

15.9.- In una o più sedute riservate la Commissione procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nella presente Lettera.

15.10.- Terminata la valutazione delle offerte tecniche, la Commissione, in un'ulteriore seduta pubblica, procederà: (i) alla comunicazione del punteggio tecnico complessivo assegnato a ciascuna offerta ammessa a valutazione economica, (ii) alla lettura delle offerte economiche presentate.

15.11.- Terminati gli adempimenti della suddetta seduta, la Commissione, in seduta riservata, procederà: (i) alla verifica delle offerte economiche presentate (a tale riguardo si evidenzia che verranno escluse le offerte economiche recanti importi inferiori a quello posto a base d'asta); (ii) alla attribuzione dei punteggi economici *infra* specificati, (iii) alla redazione della graduatoria, (iv) a comunicare l'esito delle suddette attività.

15.12.- In presenza di eventuale parità di punteggi, si procederà come segue:

- a) nel caso di parità del punteggio complessivo, con aggiudicazione al concorrente che ha offerto il canone più conveniente per SPC;
- b) nel caso di ulteriore parità tra i punteggi ottenuti per il prezzo e la qualità, mediante sorteggio. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per la ditta aggiudicataria.

Articolo 16.- Controllo dei requisiti – Aggiudicazione

16.1.- SPC procederà all'aggiudicazione soltanto dopo aver effettuato con esito positivo le verifiche ed i controlli in capo al concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

16.2.- Il controllo dei requisiti di partecipazione verrà svolto con le seguenti modalità:

- a) con invito al concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto a presentare documenti e dichiarazioni, per gli stati, qualità personali e fatti;
- b) con accertamenti anche ai sensi degli artt. 43 e 71 del DPR 445/2000 e di quanto a tal fine previsto dal D.Lgs. 50/206 per gli stati, qualità personali e fatti che siano accertabili d'ufficio dalla precedente.

16.3.- In ogni caso, SPC:

- effettuerà le verifiche di legge per accertare il possesso dei requisiti di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016 e ad effettuare ogni ulteriore verifica richiesta dalla normativa vigente;

- richiederà al concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto di far pervenire la seguente documentazione in originale od in copia autenticata: (i) prova documentale dei poteri del firmatario dei documenti di gara, (ii) le fidejussioni di cui ai punti 7.3 e 7.4 della presente Lettera di Invito, redatte conformemente agli allegati "B" e "C".

16.4.- Solamente in esito positivo a quanto precede, SPC provvederà ad aggiudicare la locazione.

16.5.- Gli estremi del provvedimento di aggiudicazione saranno comunicati ai concorrenti e pubblicati sul sito istituzionale della Società.

16.6.- L'aggiudicatario dovrà sottoscrivere il contratto di locazione (secondo lo schema allegato *sub* "A") relativo alle AREE entro e non oltre il termine che verrà indicato nel provvedimento di aggiudicazione o nella successiva tempestiva comunicazione di SPC.

16.7.- Sono a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.

Articolo 17.- Allegati alla Lettera di Invito

17.1.- Sono allegati alla presente lettera d'invito divenendone parte integrante e sostanziale i seguenti:

- **Allegato A** – Schema di contratto;

- **Allegato B** – Planimetria

- **Allegato C** – Schema di garanzia autonoma a prima domanda – penali/risarcimento danni;

- **Allegato D** – Schema di garanzia autonoma a prima domanda – corrispettivo;

- **Allegato E** – Dichiarazione sostitutiva CCLIAA;

- **Allegato F** – Dichiarazione sostitutiva possesso requisiti ex art. 80 D.Lgs. 50/2016;

- **Allegato G** – Dichiarazione sostitutiva possesso requisiti di capacità economico finanziari ed idoneità;

- **Allegato H** – Dichiarazione a corredo dell'Offerta;

- **Allegato I** – *fac simile* Offerta economica.