

## DISCIPLINARE DI GARA

**Assegnazione in uso (con concessione amministrativa in regime di diritto pubblico) di moduli operativi attrezzati, destinati a ristorante – self/service e servizi connessi, nel palazzo direzionale dell'Interporto Quadrante Europa di Verona.**

### I) OGGETTO

Il Consorzio ZAI, tramite procedura aperta (pubblico incanto), intende individuare, a norma dell'art. 73 lett. (c) del RD 23.3.1924 n. 827, il soggetto a cui assegnare, in regime di diritto pubblico mediante concessione amministrativa, l'uso di **moduli operativi attrezzati destinati a ristorante, self-service, nel palazzo direzionale dell'Interporto Quadrante Europa di Verona**, per un periodo di 5 (cinque) anni (eventualmente rinnovabili per ulteriori 5 anni): quanto sopra affinché l'aggiudicatario utilizzi i suddetti moduli operativi per esercitare in proprio e in piena autonomia (attraverso la propria azienda) l'attività di ristorante – self-service, munendosi di ogni necessario assenso, nel rispetto di ogni disposizione di legge e di regolamento vigente in materia.

I soggetti interessati dovranno, **pena l'esclusione** (fatto comunque salvo il soccorso istruttorio), produrre i documenti elencati nel successivo paragrafo V) ed essere in possesso dei requisiti ivi indicati.

### II) DATI IDENTIFICATIVI E UBICAZIONE

I moduli operativi sono locali attrezzati, destinati a ristorante, self-service, situati al piano terra e al piano primo del Palazzo Direzionale dell'Interporto del Quadrante Europa, in Via Sommacampagna n. 61, Verona, dotati di WC dedicati al piano terra e di locali accessori al piano interrato ad uso spogliatoi, bagni, lavanderia e magazzino, così catastalmente censiti: catasto fabbricati del Comune di Verona, foglio n. 318 m.n. 276 subalterno 176 categoria catastale D/8, RC euro 11.560,00.

### III) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a partecipare tutti i soggetti che siano in possesso dei requisiti di ordine generale stabiliti dalla legge (artt. 94 e 95 D.Lgs. 36/2023) e degli ulteriori requisiti specifici.

È ammessa la partecipazione **congiunta** di più concorrenti, a condizione che **tutti** siano in possesso dei requisiti di ordine generale e dei requisiti specifici; la partecipazione congiunta comporta l'assunzione della responsabilità **solidale** di tutti i partecipanti nei confronti del Consorzio ZAI per l'adempimento di tutti gli obblighi stabiliti nell'atto e nel disciplinare di concessione in uso.

### IV) SOPRALLUOGO E STATO DEI MODULI OPERATIVI ATTREZZATI

I concorrenti hanno l'obbligo, a pena di esclusione, di effettuare un sopralluogo nei moduli operativi, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni tecnico-strutturali, così da potere effettuare una corretta valutazione anche economica degli elementi che possono avere influenza concreta sulla formulazione dell'offerta.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente, ovvero da procuratore o ancora da persona munita di apposita delega, redatta in conformità all'allegato B, che dovrà essere consegnata all'ufficio segreteria; per effettuare il sopralluogo gli interessati dovranno fare prenotazione, a mezzo PEC, da inviare almeno 3 giorni prima della data richiesta, all'ente ([consorzio.zai@pec.qevr.it](mailto:consorzio.zai@pec.qevr.it)), indicando il nominativo del concorrente interessato e della persona che effettuerà il sopralluogo.

I moduli operativi saranno assegnati nell'attuale stato di manutenzione e saranno dotati delle attrezzature indicate in apposito elenco, con esclusione delle sole dotazioni attualmente presenti di proprietà del gestore uscente.

## V) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE – REQUISITI – OFFERTA ECONOMICA

### V.1) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati a partecipare dovranno far pervenire un plico chiuso riportante sul frontespizio l'indicazione del soggetto concorrente completo di indirizzo, recapito telefonico e PEC e la dicitura ***“NON APRIRE – Contiene documentazione e offerta per la “procedura aperta per l'assegnazione in uso (concessione amministrativa in regime di diritto pubblico) di moduli operativi attrezzati destinati a ristorante – self-service, nel palazzo direzionale dell'Interporto Quadrante Europa di Verona”.***

Il plico contenente l'offerta e la restante documentazione, **pena l'esclusione dalla gara**, deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata o ancora mediante corriere, **entro le ore 12:00 del giorno 15.12.2023** alla sede del Consorzio ZAI, Via Sommacampagna, 61, 37137 Verona; è facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico all'ufficio protocollo del Consorzio ZAI.

Il plico deve essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.

La consegna ed il recapito del plico rimangono ad esclusivo rischio del mittente restando esclusa ogni responsabilità dell'ente nel caso in cui il plico stesso per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, non pervenisse all'indirizzo sopra indicato entro il termine di scadenza e secondo le precise modalità di presentazione previste.

Il plico consegnato o recapitato oltre il suddetto termine di scadenza non sarà tenuto presente nella procedura di gara e, conseguentemente, non sarà neppure aperto: a tal fine sarà ininfluente la data di spedizione e farà fede esclusivamente la data e l'ora di effettiva ricezione da parte del Consorzio ZAI.

Il plico di cui sopra dovrà contenere le seguenti due separate buste sigillate:

- **Busta A) “Documentazione amministrativa”;**
- **Busta B) “Offerta economica”.**

### V.2) REQUISITI RICHIESTI E DOCUMENTAZIONE

La busta “A” deve contenere (a pena di esclusione e salvo il soccorso istruttorio in caso di carenze meramente formali) i seguenti documenti:

- A) domanda di partecipazione alla gara e contestuale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 DPR 445/2000 (utilizzando possibilmente l'allegato modello A), redatta in lingua italiana su carta regolarizzata ai fini dell'imposta sul bollo e deve essere sottoscritta da un amministratore munito di potere di rappresentanza o da un procuratore speciale (nel qual caso deve essere allegata la procura speciale o copia autentica della medesima).

## AVVERTENZE

Nel caso di **partecipazione congiunta** (nella forma di ATI, Consorzi; ecc.) può essere presentata un'unica domanda di partecipazione (allegato A) che in tal caso dovrà essere sottoscritta dal titolare/legale rappresentante di **tutti i concorrenti riuniti**; in alternativa, ciascun concorrente riunito potrà presentare separate domande di partecipazione (allegato A). La mancata sottoscrizione anche da parte di uno solo dei concorrenti riuniti, determinerà l'esclusione di tutti gli operatori riuniti; non si farà luogo in tale ipotesi al soccorso istruttorio. È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione temporanea o consorzio ovvero di partecipare in forma individuale qualora abbiano partecipato in associazione o consorzio.

La domanda e le dichiarazioni possono essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va allegata, a pena di esclusione, in copia autentica o in originale, la relativa procura.

**B) eventuale procura** (speciale o generale) comprovante i poteri e la legittimazione del procuratore a partecipare alla gara e a presentare l'offerta.

**C) garanzia provvisoria:** fideiussione bancaria e/o assicurativa in originale dell'importo di Euro 5.000,00= (Euro Cinquemila/00) avente validità almeno fino al 180° giorno successivo al termine per la presentazione dell'offerta, sopra indicato, oppure, originale della quietanza di bonifico da effettuarsi, a titolo di cauzione provvisoria, sul conto corrente n. 30041264 intestato al Consorzio ZAI presso UNICREDIT SPA (IBAN IT28P0200805364000030041264); la fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Consorzio ZAI.

Detta garanzia viene prestata a conferma della serietà dell'offerta e copre la mancata stipula dell'atto di concessione per qualsiasi fatto addebitabile all'aggiudicatario.

Nel caso di **partecipazione congiunta** la garanzia deve essere **unica** e intestata, a pena di esclusione, a **tutti i concorrenti**.

La cauzione provvisoria, per i concorrenti non aggiudicatari, si intende automaticamente svincolata al momento della comunicazione dell'assegnazione e resterà a disposizione del concorrente per l'eventuale ritiro presso il Consorzio ZAI. Pertanto non sarà effettuato alcun invio postale.

**D) impegno del fideiussore** (anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria) a prestare, in caso di aggiudicazione, la garanzia definitiva, a garanzia dell'esatto adempimento da parte dell'aggiudicatario di tutti gli impegni contrattuali, da costituirsi in misura pari a 6 (sei) mensilità dell'importo complessivo del canone di concessione (canone base + canone integrativo) e quindi per una somma garantita pari ad € 24.500,00= (Euro Ventiquattromilacinquecento/00); nel caso di **partecipazione congiunta** l'impegno deve essere assunto dal fideiussore con un'unica dichiarazione a favore di tutti i concorrenti.

**E) attestazione del Consorzio ZAI**, posta in calce alla dichiarazione con cui il concorrente (possibilmente utilizzando l'allegato C) conferma di avere preso visione dell'immobile attrezzato, come identificato al precedente punto II), e di avere ricevuto lo schema dell'atto e del disciplinare di concessione in uso, corredato di tutti gli allegati.

In caso di **concorrente singolo** la dichiarazione di presa visione dei luoghi (allegato C) dovrà essere sottoscritta dal titolare/legale rappresentante del concorrente oppure dal delegato che ha effettuato il sopralluogo; in caso di **partecipazione congiunta** la dichiarazione dovrà essere resa su un **unico** documento dal titolare/legale rappresentante di **ciascun** concorrente o dalla persona che ha effettuato il sopralluogo, la quale dovrà essere delegata da **tutti** i concorrenti.

**F) schema dell'atto e del disciplinare di concessione in uso** (in regime di diritto pubblico) di moduli operativi attrezzati destinati a ristorante – self-service, nel palazzo direzionale dell'Interporto Quadrante Europa di Verona, **timbrato e sottoscritto** per accettazione in ogni pagina dal titolare o dal legale rappresentante della ditta concorrente; tale documento (allegato G) verrà consegnato al concorrente al momento della presa visione dell'immobile unitamente agli allegati (planimetrie dell'area e inventario delle attrezzature, allegati E e F), anch'essi da restituire timbrati e sottoscritti in ogni pagina. In caso di **partecipazione congiunta**, gli allegati E, F e G dovranno essere sottoscritti dal titolare/legale rappresentante di **ciascun** concorrente.

**G) Attestazioni bancarie:** il concorrente dovrà produrre almeno 1 (una) idonea attestazione bancaria dalla quale risulti espressamente che, a giudizio dell'istituto di credito, il concorrente, per come conosciuto nei precedenti rapporti bancari, offre sufficienti garanzie economiche per il pagamento delle royalty e del canone di concessione (base + integrativo). In caso di **partecipazione congiunta**, **ciascun** concorrente riunito dovrà produrre almeno una attestazione bancaria.

### V.3) OFFERTA ECONOMICA

Nella busta "**B - Offerta economica**" deve essere contenuta, **a pena di esclusione**, una **dichiarazione redatta conformemente all'allegato D**, su carta regolarizzata ai fini dell'imposta sul bollo e sottoscritta dal titolare/legale rappresentante del concorrente o da suo procuratore, munito dei necessari poteri, che indichi la percentuale di royalty, offerta al Consorzio ZAI da calcolarsi sul volume d'affari annuo riferito all'attività di ristorante-self/service esercitata nei moduli assegnati in uso (e che verrà corrisposta all'ente in aggiunta al canone di concessione). Per "volume d'affari" va inteso l'importo da indicare al rigo VE50 del "Modello IVA" annuale così come attualmente previsto dall'Agenzia delle Entrate.

Il volume d'affari riferito all'attività di ristorante self/service dovrà essere attestato, a cura e spese del concessionario, tramite dichiarazione rilasciata da professionista abilitato al rilascio del "visto di conformità" ex art. 35 del D.Lgs. 241/1997.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore del soggetto che avrà offerto **la percentuale di royalty più elevata rispetto a quella posta a base d'asta pari al 2% (duepercento)**.

**Non** saranno ammesse offerte pari o inferiori a detta percentuale.

**Non** saranno ammesse più offerte da parte dello stesso soggetto, che in tal caso verrà escluso dalla gara.

Nel caso in cui due o più concorrenti ammessi alla gara offrano la medesima percentuale di royalty, si procederà ai sensi dell'art. 77 R.D. n. 827/1924.

In caso di discordanza fra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere, verrà preso in considerazione il valore espresso in lettere, salvo che gli elementi del caso concreto consentano in modo chiaro ed univoco di riconoscere l'errore materiale o di scritturazione in cui sia incorso l'offerente e di emendarlo, dando prevalenza al valore effettivo dell'offerta.

In caso di **partecipazione congiunta**, l'offerta (allegato D) dovrà essere **unica** e sottoscritta dal titolare/legale rappresentante di **ciascun** concorrente riunito, pena l'esclusione di tutti gli operatori economici riuniti.

## VI) PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il plico contenente le due buste, nelle quali saranno rispettivamente inserite la documentazione amministrativa e l'offerta economica, sarà aperto da un'apposita commissione, in seduta pubblica nel giorno e nell'ora stabiliti nel bando di gara.

In detta **seduta pubblica**, la commissione provvede a verificare la completezza e correttezza formale della documentazione contenuta nella busta **A) "Documentazione amministrativa"** e, in caso di esito negativo della verifica (fatto salvo il soccorso istruttorio in caso di carenze meramente formali), ad escludere il concorrente dalla gara.

Completata tale verifica, qualora non sia necessario alcun soccorso istruttorio, la commissione procede all'apertura delle buste **"B)"** contenenti le **offerte economiche** presentate dai concorrenti non esclusi e procede alla formazione della graduatoria delle offerte.

I lavori della commissione possono svolgersi in una o più sedute; ciascuna seduta può essere sospesa ed aggiornata ad altra ora o giorno, salvo che nella fase dell'apertura delle offerte economiche; l'eventuale sospensione o aggiornamento è comunicato al termine della seduta dal presidente, che provvede per l'adeguata custodia dei plichi.

La gara verrà **aggiudicata** a favore del soggetto che avrà offerto **la percentuale di royalty più elevata rispetto a quella posta a base d'asta pari al 2% (duepercento)**, da calcolarsi sul "volume d'affari", come indicato al precedente punto V.3).

La commissione proporrà al Consorzio ZAI di aggiudicare la concessione, anche in presenza di una sola offerta valida; quindi trasmetterà gli atti al Consorzio ZAI per l'effettuazione delle verifiche di legge e per l'approvazione degli atti nonché per l'aggiudicazione.

L'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere al Consorzio ZAI (oltre alla royalty nella misura offerta) anche il canone di concessione risultante dalla somma dei seguenti importi:

- € 1.000,00= (Euro mille/00), dovuti a titolo di canone (base) annuo per l'uso dei moduli attrezzati: detto canone base, da versare in soluzione unica e in via anticipata, è soggetto ad aggiornamento annuale, secondo quanto previsto nello schema di atto di concessione e relativo disciplinare (art. 5), allegati al bando;
- € 0 (euro ZERO ) per il primo anno di concessione, € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00) per il secondo anno di concessione, € 48.000,00 (euro quarantottomila/00) a partire dal terzo anno e fino al termine della concessione: tali importi saranno dovuti a titolo canone (integrativo) annuo per la fruizione di servizi connessi all'uso dei moduli; detto canone integrativo, da versare in rate mensili anticipate, è soggetto ad eventuale conguaglio annuale, secondo quanto previsto nello schema di atto di concessione e relativo disciplinare (artt. 16 e 17), allegati al bando.

## VII) VERIFICA SUCCESSIVA ALLE OPERAZIONI DI GARA

Il Consorzio ZAI richiederà all'aggiudicatario l'esibizione di tutta la documentazione, eventualmente non ancora acquisita, attestante il possesso dei requisiti di ammissione e l'insussistenza delle cause di esclusione dalla gara, e provvederà ad acquisire la eventuale ulteriore documentazione presso le amministrazioni competenti.

Qualora tali verifiche non confermino le dichiarazioni contenute nell'istanza di partecipazione, o qualora l'aggiudicatario non ottemperi, nel termine indicato in atti o in quello che gli verrà assegnato dal Consorzio ZAI, agli incumbenti posti a suo carico (garanzia definitiva, polizza assicurativa, SCIA, ecc.) si disporrà l'esclusione dalla gara e/o la decadenza dalla aggiudicazione e si procederà ad aggiudicare la concessione (previa effettuazione delle verifiche di legge) al secondo classificato e così via.

## VIII) INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti unicamente attraverso proposizione di quesiti scritti da inviare mediante PEC al seguente indirizzo: [consorzio.zai@pec.qevr.it](mailto:consorzio.zai@pec.qevr.it)

Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimenti formulate telefonicamente.

Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.

I documenti di offerta non in regola con l'imposta di bollo dovranno essere regolarizzati.

Nel caso in cui non vengano utilizzati i modelli qui allegati, la dichiarazione del concorrente e l'offerta dovranno comunque contenere, a pena di esclusione (ma con salvezza del soccorso istruttorio in caso di carenze meramente formali), tutti i dati indicati nei modelli stessi.

I concorrenti, ad eccezione dell'aggiudicatario, possono chiedere alla stazione appaltante la restituzione della documentazione presentata al fine della partecipazione alla gara.

Il Consorzio ZAI si riserva il diritto in qualsiasi momento di procedere alla revoca della presente procedura di aggiudicazione senza che detta determinazione possa giustificare alcuna pretesa indennitaria ovvero risarcitoria da parte di qualsiasi partecipante.

L'aggiudicazione è condizionata dall'approvazione del verbale di gara da parte dell'organo deliberativo del Consorzio ZAI con delibera esecutiva ai sensi di legge.

La presente procedura non è soggetta al codice dei contratti pubblici, in quanto rientra in una delle ipotesi di esclusione previste dall'art. 13, comma secondo, D.Lgs. 36/2023; pertanto, fatte salve le singole disposizioni espressamente richiamate nel bando e nel disciplinare di gara, le altre disposizioni del D.Lgs. 36/2023 non si applicano alla presente procedura.

Salva la giurisdizione del TAR Veneto, foro esclusivamente competente per tutte le controversie è il foro di Verona.

I dati raccolti saranno trattati ai sensi del decreto legislativo 196/2003 e del Regolamento UE n. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della presente gara e per la stipulazione del contratto; si fa rinvio all'art. 53 D.lgs. 50/2016 nonché agli artt. 7 e seguenti del D.Lgs. n. 196/2003 (e al citato Regolamento UE) circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati; con la presentazione della domanda di partecipazione, i concorrenti consentono il trattamento dei dati; il titolare del trattamento è il rag. Stefano Olivieri.

Tutte le spese inerenti la concessione amministrativa e quelle consequenziali, nessuna eccettuata ed esclusa, sono a carico del Concessionario, insieme a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria se dovuti. Il Concessionario è altresì tenuto al pagamento diretto delle imposte, tributi e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo dei beni in uso, così come previsto dalle normative vigenti, restando ogni eventuale rischio e/o omissione a suo carico.

Ai sensi dell'art. 5 Legge 241/90 si precisa che il Responsabile del Procedimento è il Direttore Dott. Nicola Boaretti.

Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste agli uffici amministrativi e tecnici dell'ente dal lunedì al giovedì dalle 9.00 alle 17.00 ed il venerdì dalle 9.00 alle 13.00.

Verona li, 27 NOV 2023

Prot. 3537/23

Il Presidente

Dott. Matteo Gasparato

Allegati:

- A. modello di domanda di partecipazione alla gara e contestuale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- B. schema delega;
- C. modello di dichiarazione di presa visione dei luoghi;
- D. modello di offerta;
- E. planimetrie dell'immobile (tale allegato non è reperibile su internet e sarà consegnato al concorrente al momento della presa visione dell'immobile);
- F. inventario (tale allegato non è reperibile su internet e sarà consegnato al concorrente al momento della presa visione dell'immobile);
- G. schema dell'atto e del disciplinare di concessione (in regime di diritto pubblico) dell'uso dei moduli operativi attrezzati e regolamento (tale allegato non è reperibile su internet e sarà consegnato al concorrente al momento della presa visione dell'immobile).