



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

## PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA

per la concessione in gestione del  
centro sportivo canottaggio G D'Annunzio

**CIG: Z4E1CD5F9F**

Procedura di gara su piattaforma Sintel  
Centrale Acquisti Regione Lombardia

**Periodo 01/03/2017 – 28/02/2023**

DISCIPLINARE DI GARA



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

## 1. Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Gardone Riviera – Piazza Scarpetta 1 – 25088 – Gardone Riviera (BS)

Indirizzo pec: [protocollo@pec.comune.gardoneriviera.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.gardoneriviera.bs.it)

Il Responsabile Unico del procedimento, ai sensi dell'art. 10 del Codice, è il Responsabile Geom. Giacomo Frigerio.

Ulteriori informazioni, relative al bando, capitolato e disciplinari disponibili presso: i punti di contatto sopra indicati.

## 2. Oggetto del bando

Oggetto dell'affidamento in concessione è il centro sportivo posto a Gardone Riviera in loc. "Villa delle Rose" Corso Zanardelli, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al Foglio di mappa n.20, particella n.2719 sub. 8.

L'immobile risulta provvisto di Attestato di prestazione energetica.

## 3. Riferimenti normativi

Legge Regionale Regione Lombardia n. 27 del 14.12.2006;

Legge 27/12/2002 n. 289 art. 90;

Procedura: aperta ai sensi dell'art. 60, art. 164 comma 2 e art. 173 comma 1 del D.to Lgs n. 50 del 12 aprile 2016;

Criterio: offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 2 commi 1 e 3 della L. R. 14 dicembre 2006 n. 27;

La scelta del contraente sarà determinata con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo i parametri di giudizio e i corrispondenti punteggi massimi attribuibili, indicati negli elaborati di gara.

## 4. Pubblicità e documentazione di gara

Il presente avviso di gara, con i relativi allegati, è disponibile sui siti [www.comune.gardoneriviera.bs.it](http://www.comune.gardoneriviera.bs.it); e [www.arca.regione.lombardia.it](http://www.arca.regione.lombardia.it), copia dei predetti atti può essere ritirata presso il Comune di Gardone Riviera, Ufficio tecnico, in formato cartaceo, previo pagamento delle relative spese di riproduzione, nei giorni di apertura.

Eventuali richieste di informazioni complementari o chiarimenti circa gli atti di gara dovranno essere formulate e fatte pervenire sia per mezzo della funzione "Comunicazioni della procedura", presente sulla piattaforma SINTEL entro le ore 12.00 di venerdì 27 gennaio 2017, sia all'indirizzo PEC della stazione appaltante [protocollo@pec.comune.gardoneriviera.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.gardoneriviera.bs.it).

Le risposte, in forma anonima, saranno caricate sulla piattaforma SINTEL attraverso la funzionalità "Documentazioni di gara" e inoltre saranno pubblicate sul sito internet del Comune di Gardone Riviera [www.comune.gardoneriviera.bs.it](http://www.comune.gardoneriviera.bs.it) - sezione "Bandi di gara" nella home page.

È pertanto onere delle Imprese concorrenti visionare entrambi i siti internet prima dell'invio dell'offerta sulla piattaforma, al fine di verificare la presenza di eventuali chiarimenti, rettifiche e/o precisazioni.

L'ultimo aggiornamento relativo alle domande e alle risposte sarà effettuato entro le ore 12,00 di martedì 31 gennaio 2017. L'Amministrazione non assume responsabilità alcuna ove il comportamento del concorrente sia tale da non consentire il rispetto di tale termine. Il Comune di Gardone Riviera avrà la facoltà di sospendere o rinviare la procedura di gara qualora si verificassero anomalie di funzionamento dell'applicativo o della rete che rendano impossibile ai partecipanti l'accesso a SINTEL, o che impediscano di formulare l'offerta.



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

In caso di necessità di supporto tecnico e operativo per la registrazione, abilitazione imprese, espletamento delle gare sulla piattaforma SINTEL e per segnalare errori o anomalie, è disponibile il numero verde: 800 116 738 dalle 8.30 alle 18.30 esclusi sabato, domenica e festivi.

## 5. Criteri per l'aggiudicazione della concessione

Verrà istituita specifica commissione tecnica giudicatrice che valuterà le proposte pervenute. La concessione degli impianti sarà effettuata a favore del soggetto che avrà ottenuto il maggior punteggio da parte della commissione giudicatrice.

I punteggi verranno assegnati con i criteri dell'offerta economicamente più vantaggiosa; l'aggiudicazione avverrà alla migliore offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri e pesi di seguito indicati. La valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa è effettuata con la seguente formula:

$P = [ Wt + We ]$  dove:

P = punteggio totale di valutazione dell'offerta;

Wi = punteggio totale attribuito al requisito offerta tecnica;

We = punteggio totale attribuito al requisito offerta economica;

Gli elementi valutati dell'offerta sono i seguenti:

Tabella attribuzione punteggi			
Elementi di valutazione		Punteggi parziali massimi	Punteggi totale
<b>OFFERTA TECNICA</b>			<b>80</b>
1	Progetto gestionale: attraverso una relazione descrittiva delle modalità di espletamento del servizio, l'offerente deve illustrare come intende espletare il servizio nel suo complesso tenendo conto di tutte le realtà oggetto di affidamento. Verranno premiate le soluzioni che favoriscano l'aggregazione sociale e giovanile e un ampio utilizzo delle strutture affidate in concessione e degli spazi pubblici limitrofi. Nella valutazione delle proposte si terranno inoltre in considerazione le iniziative proposte allo scopo di valorizzare gli spazi in gestione con finalità turistiche. Il progetto dovrà indicare inoltre i servizi di pubblica utilità che il concessionario intende assumere a proprio carico a parziale scomputo del canone di concessione.	15	
2	Progetto sportivo: attraverso una relazione descrittiva l'offerente deve illustrare come intende utilizzare l'impianto sportivo al fine di favorire un'ampia diffusione della pratica sportiva. In particolare verranno premiati i progetti che prevedano il coinvolgimento delle strutture scolastiche locali e che propongano una proposta unitaria che preveda il coinvolgimento del maggior numero possibile di ragazzi in età scolastica.	15	
3	Progetto preliminare delle migliori che il concessionario si impegna a realizzare a sua cura e spesa al fine di valorizzare l'immobile e le aree esterne completo di tutti gli elaborati tecnici indicati nel bando. Verrà valutata la proposta predisposta dalla ditta offerente premiando le	15	



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

	soluzioni che, fermo restando i vincoli urbanistici e paesaggisti di insieme, tendano a valorizzare l'immobile di proprietà comunale e in particolare aumentare l'attrattività turistica dell'area prevedendo soluzioni che permettano di offrire servizi aggiuntivi ai fruitori dell'impianto sportivo e della spiaggia pubblica.		
4	% di sconto sulle tariffe poste a base d'asta. Sconto offerto dal concessionario sulle quote mensili, previste nel capitolato speciale d'appalto, al netto di IVA (se dovuta), da corrispondere al gestore da parte degli affiliati. 1 p.to per ogni punto in % di sconto offerto per Max.15 pti	15	
5	Attività sportiva svolta nel territorio Comunale negli ultimi 5 anni. In particolare verranno premiate le società che attraverso la pratica di attività sportive abbiano ottenuto riconoscimenti a livello regionale, nazionale e internazionale . Verranno attribuiti 5 p.ti per ogni riconoscimento internazionale vinto da atleti tesserati della società sportiva, 3 p.ti per ogni riconoscimento nazionale vinto da atleti tesserati della società sportiva, 1 p.to per ogni riconoscimento regionale vinto da atleti tesserati della società sportiva per Max.20 pti.	20	
<b>OFFERTA ECONOMICA</b>			<b>20</b>
4	% Percentuale di aumento sul canone annuo concessorio posto a base d'asta. 2 p.to per ogni punto in % di aumento offerto. Max.20 pti.	20	
<b>TOTALE</b>			<b>100</b>

## Valutazione dell'Offerta Tecnica (80 punti):

Gli elaborati tecnico illustrativi delle proposte gestionale, sportiva e progettuale delle migliorie devono essere redatti nel rispetto delle indicazioni contenute nella documentazione di gara e da essi si devono evincere le modalità che si intendono adottare per la gestione e per l'esecuzione degli interventi edilizi di progetto.

Gli elaborati, come indicato sopra, devono ricomprendere tutti i servizi indicati nel prospetto sopra riportato e permettere alla commissione l'attribuzione dei relativi punteggi.

Il progetto preliminare relativo all'esecuzione delle migliorie, contenente obbligatoriamente gli elaborati descrittivi degli interventi ( elaborati tecnici - computo metrico estimativo – crono programma e quadro economico dell'intervento), dovrà essere presentato in sede di gara.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una attestazione di impegno, da parte di almeno un istituto finanziatore, al rilascio di apposita fideiussione a garanzia degli impegni assunti dall'offerente in sede di gara.

Nessun onere verrà riconosciuto ai concorrenti in relazione alle proposte presentate.

Si precisa, infine, che le relazioni e tutti gli elaborati relativi all'offerta tecnica, a pena di esclusione dell'offerta, devono essere sottoscritti dal rappresentante legale del concorrente.

La Commissione terrà conto nell'esprimere le valutazioni:

- della congruenza del progetto alla tipologia e destinazione dell'immobile;
- della completezza intesa come individuazione delle componenti fondamentali del servizio;
- della concretezza che consenta l'organizzazione e il controllo puntuale in sede di esecuzione del contratto;
- della chiarezza e sinteticità del progetto nel suo insieme;
- i punteggi sono attribuiti sulla base della seguente formula:



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

$$W_i = P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$$

Dove:

$W_i$  = punteggio concorrente;

$P_1$  = punteggio totale attribuito al criterio di valutazione 1;

$P_2$  = punteggio totale attribuito al criterio di valutazione 2;

$P_3$  = punteggio totale attribuito al criterio di valutazione 3;

$P_4$  = punteggio totale attribuito al criterio di valutazione 4;

$P_5$  = punteggio totale attribuito al criterio di valutazione 5;

I coefficienti, variabili tra zero e il punteggio massimo relativo al criterio di valutazione, saranno determinati dalla commissione giudicatrice, sulla base della documentazione contenuta nella busta "Offerta Tecnica". Saranno ritenute coerenti con gli standard funzionali e qualitativi minimi attesi dalla stazione aggiudicante e, quindi, idonee solo le offerte la cui proposta tecnica avrà ottenuto almeno 35 punti complessivi risultanti dalla somma dei punteggi attribuiti a seguito della valutazione dei singoli parametri analitici di valutazione. Pertanto, si procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica dei soli concorrenti che avranno ottenuto, a seguito della valutazione dell'offerta tecnica, un punteggio pari o superiore a 35 punti assoluti.

## Valutazione dell'Offerta Economica (20 punti):

In base alle offerte di aumento in percentuale sul canone annuo concessorio poste a base di gara (contenuto nella busta "offerta economica"), avviene attribuendo un punteggio come segue:

- punteggio pari a 20 all'offerta economica più vantaggiosa per la stazione appaltante;
- punteggio intermedio per interpolazione lineare alle offerte intermedie;
- i punteggi sono attribuiti attraverso interpolazione secondo la seguente formula:

$$W_e = [(R_a + R_{max}) \times 20] \text{ dove}$$

$W_e$  = punteggio totale attribuito al requisito offerta economica;

$R_a$  = valore offerto dal concorrente (inteso come valore del canone di locazione annuo offerto);

$R_{max}$  = valore dell'offerta più conveniente (inteso come valore massimo del canone di locazione offerto);

La scelta del contraente cui affidare la locazione della struttura avverrà sulla base della valutazione espressa dalla Commissione di gara, che sarà nominata dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

L'aggiudicazione sarà fatta a favore del concorrente che avrà totalizzato il più alto punteggio complessivo, ottenuto sommando i punteggi parziali attribuiti dalla Commissione.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di un'unica offerta, purché ritenuta regolare e congrua per l'Amministrazione Comunale.

L'aggiudicazione definitiva sarà oggetto di determinazione dirigenziale. Per la stipula del contratto nella forma dell'atto pubblico amministrativo, l'Amministrazione si riserva di chiedere la documentazione di rito, la costituzione nei modi di legge del deposito cauzionale definitivo, della documentata disponibilità di un finanziamento pari al valore economico delle migliori offerte e accettate in sede di gara nonché il versamento delle spese contrattuali.

La mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario comporta l'incameramento della cauzione provvisoria, oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa in vigore.



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

Per quanto non espressamente previsto dal presente Bando di gara valgono le norme di legge vigenti in materia.

Nel caso in cui più concorrenti raggiungano un punteggio massimo globale uguale, l'aggiudicazione avverrà con le modalità di cui all'art. 77 del R.D. 827/1924.

## 6. Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte dovranno essere presentate nel rispetto di quanto disciplinato dal bando di gara; la procedura sarà gestita in modalità telematica e condotta mediante l'ausilio di sistemi informatici e l'utilizzo di comunicazione in forma elettronica, ai sensi del d.lgs 50/2016 (Codice degli appalti)

## 7. Penalità

L'inadempimento agli obblighi contrattuali disciplinati dal presente capitolato comporta, nel caso di mancato adeguamento nel termine assegnato nella diffida ad adempiere, l'applicazione delle seguenti penali oltre alle eventuali sanzioni di legge.

La penale può essere reiterata sino all'effettivo adeguamento o alla pronuncia di risoluzione.

1 per ogni giorno di ritardo nell'avvio dell'attività sportiva, oltre 15 giorni dalla data di consegna dell'immobile fino a un massimo di 60 giorni, decorsi i quali la concessione s'intende risolta;

**€ 30,00/giorno**

2 ritardo non superiore a 100 giorni, decorsi i quali la concessione s'intende risolta, rispetto al crono programma presentato nell'effettuazione degli interventi di miglioria offerti e accettati in sede di gara ; in caso di ritardi superiori la concessione s'intende risolta;

**€ 1.000,00**

3 ritardato pagamento per negligenza degli importi dovuti quali utenze, canone concessorio o corrispettivi dovuti al proprio personale, fino a un massimo di 60 giorni, decorsi i quali la concessione s'intende risolta;

**€ 10,00/giorno**

4 mancata effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria che causino interruzioni anche brevi o parziali dell'attività della struttura dal giorno di accertamento della violazione e sino a ripristino della regolarità;

**€ 50,00 per ogni giorno di chiusura o sospensione attività**

5 per inosservanza anche parziale degli obblighi connessi all'effettuazione dei servizi posti a parziale scomputo del canone concessorio ;

**€ 100,00/ per ogni contestazione**

6 per ogni altro inadempimento agli obblighi contrattuali non previsto ai punti precedenti;

**€ 500,00/ per ogni contestazione**

Nel caso in cui le penali applicate non fossero pagate dal concessionario, verranno detratte dalla cauzione definitiva che dovrà essere immediatamente reintegrata.

L'applicazione delle penali dovrà essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, verso cui il Concessionario avrà facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre otto giorni dalla comunicazione della contestazione.

## 8 . Svolgimento della gara

Allo scadere del termine fissato per la presentazione delle offerte, le stesse sono acquisite definitivamente dal Sistema e, oltre a non essere più modificabili o sostituibili, sono conservate dal Sistema medesimo in modo segreto, riservato e sicuro.



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

Le operazioni di gara per l'ammissione delle ditte concorrenti avranno luogo, in seduta pubblica, presso la sede municipale del COMUNE DI GARDONE RIVIERA – Piazza Scarpetta n.1 – il giorno **mercoledì 8 febbraio 2017 alle ore 9.30.**

La Commissione procederà, in **prima seduta pubblica**

a) alla verifica dell'ammissibilità dei concorrenti alla gara, riguardo alla correttezza e alla completezza della documentazione presentata;

b) all'apertura delle buste contenenti le offerte tecniche ed alla verifica della loro regolarità;

**a seguire, in seduta non pubblica:**

a) alla valutazione dei progetti gestionali e all'attribuzione a ciascuna offerta tecnica del punteggio secondo quanto previsto nel presente avviso di gara;

**In seduta pubblica telematica, in data da comunicarsi** ai partecipanti con preavviso di almeno 24 ore:

a) alla lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche;

b) all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e all'attribuzione a ciascuna del relativo punteggio con il metodo previsto dal presente avviso;

c) all'individuazione del concorrente che ha presentato complessivamente l'offerta più vantaggiosa;

d) alla aggiudicazione provvisoria.

## 9 . Riservatezza e trattamento dati personali

I dati e le informazioni acquisite in sede di offerta saranno utilizzati dall'Amministrazione comunale esclusivamente ai fini dell'espletamento della gara e della scelta dell'aggiudicatario, garantendone l'assoluta sicurezza e riservatezza anche in sede di trattamento con sistemi informatici. Con l'invio dell'offerta i concorrenti manifestano il loro consenso al predetto trattamento. Il soggetto aggiudicatario, per parte sua, ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature informatiche, di cui venga in possesso e comunque a conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente connessi all'esecuzione del vigente contratto.

## 10. Avvertenze

Tutti i documenti richiesti – ove non diversamente prescritto – dovranno essere prodotti, in originale o in copia certificata conforme all'originale.

Non si darà corso all'apertura del plico:

- se non risulti pervenuto entro la scadenza indicata nel presente disciplinare di gara;

- se risulti pervenuto in modo difforme da quello prescritto;

- sul quale non siano apposti il mittente e la specificazione dell'oggetto della gara;

- che non sia debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà accettata e ritenuta valida agli effetti giuridici e sarà poi regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 955/82 e s.m.i..

Per quanto non previsto dal presente avviso, si fa rinvio alle clausole di cui alla documentazione di gara nonché alla normativa applicabile alle procedure per la concessione di pubblici servizi.

Responsabile Area Tecnica  
geom. Giacomo Frigerio