



Comune di Gardone Riviera

Provincia di Brescia

Piazza Scarpetta n.1 - 25083 – Gardone Riviera – Tel. 0365.294617 Fax: 0365.22122
<http://www.comune.gardoneriviera.bs.it> email: lavori_publici@comune.gardoneriviera.bs.it

PROCEDURA APERTA

**CONCESSIONE DI UN IMMOBILE COMMERCIALE
(piccolo bar in loc. Casinò)
DI PROPRIETA' COMUNALE PER L'ESERCIZIO
DELL'ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE AL
PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE**

DISCIPLINARE DI GARA

*Il Responsabile del procedimento
(geom. Giacomo Frigerio)*

1. Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Gardone Riviera – Ufficio Tecnico – Piazza Scarpetta, 1– 25083 – Gardone Riviera (BS) - Tel.0365/294620 - Fax 0365/22122

Indirizzo pec: protocollo@pec.comune.gardoneriviera.bs.it

Il Responsabile Unico del Procedimento è il geom. Giacomo Frigerio.

Ulteriori informazioni, capitolato e disciplinari sono disponibili presso i contatti sopra indicati.

2. Oggetto del bando

Oggetto dell'affidamento è la concessione di un immobile commerciale per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande in Gardone Riviera località "Casinò" corrente sotto l'insegna di "Lounge bar Casinò". sito in C.so Zanardelli n.79, lungo la Strada Statale 45/bis al km 73+326, di fronte all'ex "cinema Casinò", nelle immediate vicinanze del lago, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio di mappa n. 20, particella n. 3680.

Nell'immobile sopra descritto potrà essere esercitata l'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla legge regionale n.6/2010.

3. Riferimenti normativi

Procedura: aperta ai sensi dell'art. 60 e art. 173, comma 1, del D.Lgs. n. 50 del 18 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 risultata migliore secondo i parametri di giudizio ed i corrispondenti punteggi massimi attribuibili, indicati successivamente nel presente articolato.

4. Pubblicità e documentazione di gara

Il presente avviso di gara, con i relativi allegati, è disponibile sul sito www.comune.gardoneriviera.bs.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.

E' possibile, da parte dei soggetti che intendono concorrere all'appalto, ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al Responsabile del procedimento o all'indirizzo mail protocollo@pec.comune.gardoneriviera.bs.it, entro 7 giorni lavorativi antecedenti la data di scadenza di presentazione dell'offerta. Le richieste di chiarimento dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte alle richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno due giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato. La stazione appaltante pubblicherà le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali, in forma anonima, in merito alla presente procedura, sul proprio sito internet: www.comune.gardoneriviera.bs.it.

5. Criteri per l'aggiudicazione della concessione

Verrà istituita una specifica commissione giudicatrice che valuterà le offerte pervenute nei termini. 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 miglior offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei criteri e dei 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
OFFERTA TECNICA			70
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. Verranno premiate le soluzioni che prevedano un'ampia diffusione di servizi rivolti alla più ampia platea di utenti possibile e che permettano la "destagionalizzazione delle attività" garantendo l'apertura dell'esercizio commerciale per un ampio periodo anche nei periodi antecedenti e successivi alla stagione estiva (01/06 – 30/09).	25	
2	Progetto preliminare: relativo all'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria necessari per avviare le attività proposte nel progetto gestionale nonché all'esecuzione a propria cura e spese di eventuali migliorie che il concessionario si impegna a realizzare a sua cura e spese al fine di valorizzare l'immobile e le aree esterne. Il progetto dovrà essere completo di tutti gli elaborati tecnici necessari alla commissione per poter valutare la proposta. Verrà valutata la proposta predisposta dalla ditta offerente premiando le soluzioni che, fermo restando i vincoli urbanistici e paesaggisti e monumentali di insieme, tendano a valorizzare l'immobile di proprietà comunale.	25	
3	Crono programma: in cui devono essere indicati i tempi di attuazione di quanto proposto nell'ambito del progetto gestionale. Verranno premiate le soluzioni che prevedano di ridurre i tempi massimi previsti dal "bando di gara" (tre mesi dalla data di stipula del contratto) per dare avvio alle attività previste, compresa la fornitura delle attrezzature e degli arredi necessari e l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria. Verranno attribuiti 0,1 p.ti per ogni giorno in meno rispetto a quanto disciplinato dal bando per max.9 pti	9	
4	Precedenti esperienze maturate nei seguenti ambiti: a) Bar e altri esercizi simili b) Ristorazione con somministrazione; Verranno attribuiti 1 p.ti per ogni anno di attività svolta dal concorrente, come desumibile dai dati riportati sulla visura camerale, (conteggiati a partire dalla data di inizio dell'attività fino alla data di pubblicazione del bando) per max.11 pti	11	
OFFERTA ECONOMICA			30
5	% Percentuale di aumento sul canone annuo concessorio posto a base d'asta: max.30 pti. All'offerta massima pervenuta saranno assegnati 30 punti; la commissione di gara, sulla base della seguente formula, assegnerà il relativo punteggio alle altre offerte pervenute : $P = 30 \times RO / RMAX$.	30	
TOTALE			100

Valutazione dell'Offerta Tecnica (70 punti)

Gli elaborati tecnico illustrativi della proposta progettuale e gestionale e dei servizi deve essere redatto nel rispetto delle indicazioni contenute nel bando di gara e da esso si devono evincere le modalità che si intendono adottare per la gestione e per l'esecuzione degli interventi edilizi di progetto.

Il progetto, come indicato sopra, deve ricomprendere tutti i servizi indicati nel prospetto sopra riportato e permettere alla commissione l'attribuzione dei relativi punteggi.

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 giudicatrice terrà conto nell'esprimere le valutazioni:

- della congruenza del progetto alla tipologia e destinazione dell'edificio;
 - 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:

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

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;

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"

Valutazione dell'Offerta Economica (30 punti):

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

- punteggio pari a 30 all'offerta economica più vantaggiosa per la stazione appaltante;
- punteggio intermedio per interpolazione lineare alle offerte intermedie;
- i punteggi sono attribuiti attraverso una interpolazione secondo la seguente formula:

$$W_e = [(R_a + R_{max}) \times 30] \text{ dove}$$

W_e = punteggio totale attribuito al requisito offerta economica;

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

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

La scelta del contraente cui affidare la concessione 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, 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. 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. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere presentate nel rispetto di quanto disciplinato dal bando di gara

7 . SVOLGIMENTO DELLA GARA

La Commissione procederà, in **prima seduta pubblica il giorno venerdì 26 maggio ore 9.00:**

a) alla verifica dell'ammissibilità dei concorrenti alla gara, con riguardo della correttezza e della 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:

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

In seduta pubblica, in data da comunicarsi ai partecipanti:

a) alla lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche;

b) all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche ed 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) all'aggiudicazione provvisoria.

8 . RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DEI 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.

9. 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 bando 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.

Il Responsabile Area Tecnica.
geom. Giacomo Frigerio