



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

CONFRONTO CONCORRENZIALE NELLA FORMA DELL'ASTA PUBBLICA

**per la concessione in gestione
dell'immobile di proprietà comunale "Ex Scuole San
Michele"**

**con aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta
economicamente più vantaggiosa**

Periodo 01/02/2022 – 31/12/2029

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) telefono 0365 294600.

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

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

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

2. Oggetto del bando

Oggetto della concessione è la gestione pluriennale dell'immobile di proprietà comunale noto come "Centro Davini" sito nel territorio di Gardone Riviera e delle aree di pertinenza site a Gardone Riviera in via San Michele, il tutto come meglio precisato nell'allegata planimetria;

L'immobile risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al Foglio di mappa n. 16, particella n. 2850 .

3. Riferimenti normativi

Regolamento per la disciplina dei contratti del comune di Gardone Riviera

Procedura: aperta ai sensi dell'art. 60 e art. 173, comma 1, del D.to 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 economicamente più vantaggiosa secondo i parametri di giudizio ed 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, nonché per estratto, su un quotidiano nazionale e su un quotidiano locale.

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 entro le **ore 12.30 del giorno giovedì 20 gennaio 2022**, all'indirizzo PEC della stazione appaltante protocollo@pec.comune.gardoneriviera.bs.it.

Le risposte, in forma anonima, saranno pubblicate sul sito internet del Comune di Gardone Riviera www.comune.gardoneriviera.bs.it – Amministrazione Trasparente - sezione "Bandi di gara e contratti".

È, pertanto, onere delle imprese concorrenti visionare il sito internet prima dell'invio dell'offerta, 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 12,30 del giorno venerdì 21 gennaio 2022** L'Amministrazione non assume responsabilità alcuna ove il comportamento del concorrente sia tale da non consentire il rispetto di tale termine.

5. Criteri per l'aggiudicazione della concessione

Successivamente alla data di scadenza per la presentazione delle offerte verrà istituita una apposita commissione tecnica giudicatrice ai sensi dell'art 77 del D.Lgs. 50/2016 che valuterà le proposte pervenute. La concessione dell'immobile sarà effettuata a favore del soggetto che avrà ottenuto il maggior punteggio da parte della commissione giudicatrice.



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

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 dell'offerta sono i seguenti:

Tabella attribuzione punteggi			
Elementi di valutazione		Punteggi parziali massimi	Punteggi totale
OFFERTA TECNICA			70
1	<p>Progetto gestionale: attraverso una relazione descrittiva delle modalità di espletamento del servizio, in cui siano indicate tutte le attività che verranno avviate, l'offerente deve illustrare come intende valorizzare l'immobile affidato in concessione nel suo complesso. Verranno premiate le soluzioni che favoriscono un ampio utilizzo delle strutture affidate in concessione e delle aree di pertinenza e degli spazi limitrofi. Verranno premiate, in particolare, le proposte che prevedono uno sviluppo economico locale.</p> <p>Per sviluppo economico locale, si intende quel processo che prevede il coinvolgimento di attori economici e non del territorio, finalizzato che preveda il coinvolgimento di attori delle realtà imprenditoriali, sportive, sociali del territorio, al fine di incrementare l'attrattività del territorio, la promozione dei prodotti tipici e lo sviluppo economico delle micro imprese della filiera agro-alimentare presenti sul territorio.</p> <p>Nella valutazione delle proposte, si terranno inoltre in considerazione le iniziative proposte allo scopo di valorizzare gli spazi in gestione con finalità turistiche.</p>	20	
2	<p>Progetto d'uso funzionale: attraverso una relazione descrittiva, l'offerente deve illustrare come intende utilizzare l'immobile al fine di valorizzarlo nel migliore dei modi, perseguendo le esigenze di pubblico interesse delle varie tipologie di utenti, garantendo l'accessibilità da parte della collettività.</p> <p>In particolare, verranno premiati i progetti che prevedano iniziative rivolte a favore della collettività e della cittadinanza creando un valore aggiunto per la comunità.</p>	10	
3	<p>Progetto preliminare: relativo alla fornitura delle attrezzature e degli arredi necessari per avviare le attività proposte nel progetto gestionale e 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.</p> <p>Il progetto dovrà essere completo di tutti gli elaborati tecnici indicati nel bando. Verrà valutata la proposta predisposta dalla ditta offerente</p>	20	



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

	premiando le soluzioni che tendano a valorizzare l'immobile di proprietà comunale.		
4	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 per dare avvio alle attività previste, compresa la fornitura delle attrezzature e degli arredi necessari e l'eventuali migliorie Verranno attribuiti 0,1 p.ti per ogni giorno in meno rispetto a quanto disciplinato dal bando per max.9 pti	9	
5	Formazione e precedenti esperienze maturate nei seguenti ambiti: a) Ristorazione con somministrazione; b) Promozione turistica Verranno attribuiti i seguenti ponteggi (i requisiti devono essere posseduti dalla data di pubblicazione del bando) per max.11 pti Titolo di studio Diploma di scuola alberghiera o istituto di indirizzo turistico punti 5 Master e corsi di specializzazione in campo turistico o ristorativo punti 3 Precedenti esperienze lavorative nel campo della ristorazione punti 3	11	
OFFERTA ECONOMICA			30
7	% 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 offerta pervenute : $P = 30 \times RO / RMAX$.	30	

TOTALE 100

Valutazione dell'Offerta Tecnica (70 punti)

Gli elaborati tecnico-illustrativi della proposta gestionale, d'uso funzionale e progettuale relativo alle migliorie e alla fornitura delle attrezzature e degli arredi 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 illustrare tutti gli aspetti indicati nel prospetto sopra riportato al fine di permettere alla commissione di gara di attribuire i relativi punteggi.

Il progetto relativo all'esecuzione delle migliorie dovrà obbligatoriamente contenere gli elaborati descrittivi degli interventi (elaborati tecnici - computo metrico estimativo – crono programma e quadro economico dell'intervento) e dovrà essere presentato 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;



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

- della chiarezza e sinteticità del progetto nel suo insieme.

I punteggi sono attribuiti sulla base della seguente formula:

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

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

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa, si procede all'assegnazione del punteggio attraverso la media dei coefficienti assegnati da ciascuno dei membri della Commissione, variabili tra zero e il punteggio massimo relativo al criterio di valutazione che saranno determinati dalla commissione giudicatrice, unicamente 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 (30 punti)

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

- punteggio pari a 25 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:

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

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 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.



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

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 Disciplinare di gara e dal 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. PENALITA'

Qualora il concessionario sia inadempiente agli obblighi disciplinati dal bando di gara e dai relativi allegati e, in ragione dell'entità dell'inadempimento, non sussistano i presupposti per la risoluzione della concessione, si applicherà la seguente procedura:

- il Concedente provvederà ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Concessionario dovrà presentare le proprie controdeduzioni ovvero porre rimedio all'inadempimento entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della suddetta contestazione; nel caso di mancato accoglimento delle controdeduzioni del Concessionario ovvero nel caso in cui l'inadempimento persista, il Concedente applicherà, in ragione della gravità dell'inadempimento, la penale prevista per ciascuna violazione come sotto specificato.

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

1) per ogni giorno di ritardo nell'avvio dell'attività, oltre 90 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione fino a un massimo di 60 giorni, decorsi i quali la concessione s'intende risolta: **€ 30,00/giorno**

2) per ogni giorno di ritardo nel completare la fornitura delle attrezzature e degli arredi necessari per avviare le attività proposte nel progetto gestionale e per eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria, oltre 90 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione fino a un massimo di 60 giorni, decorsi i quali la concessione s'intende risolta: **€ 30,00/giorno**

3) ritardo non superiore a 100 giorni, salvo motivata causa accertata dall'Amministrazione, 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**

4) mancata effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria che causino interruzioni anche brevi o parziali dell'attività della struttura, o ne limitino anche parzialmente il suo utilizzo; dal giorno di accertamento della violazione e sino a ripristino della regolarità: **€ 50,00 per ogni giorno di chiusura o sospensione attività**

5) mancata effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria delle aree esterne di pertinenza della "villa" affidate in concessione che causino anche per brevi periodi una situazione di degrado o limitino la fruizione pubblica degli spazi salvo che il fatto non costituisca più grave inadempimento; dal giorno di accertamento della violazione e sino a ripristino della regolarità: **€ 50,00 per ogni giorno**

6) comportamento scorretto o sconveniente nei confronti degli utenti, accertato a seguito di procedimento di cui sia garantito il contraddittorio da € 50,00 a € 250,00 per singolo evento, secondo la gravità, salvo che il fatto non costituisca più grave inadempimento: **€ 50,00/ 250,00 per ogni contestazione**

7) per ogni altro inadempimento agli obblighi contrattuali non disciplinato ai punti precedenti il Comune potrà applicare una penale fino ad un massimo di **€ 500,00** per ogni infrazione, a seconda della gravità della stessa.



COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia
Ufficio Tecnico

Qualora la penale non venga corrisposta a seguito di formale richiesta del Concedente, lo stesso potrà escutere le garanzie di cui al successivo articolo fatto salvo, come sopra indicato, il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni e l'obbligo del concessionario di reintegrare la relativa garanzia per l'intero ammontare.

8 . SVOLGIMENTO DELLA GARA

La Commissione procederà, in **prima seduta pubblica** presso la sede municipale del COMUNE DI GARDONE RIVIERA – Piazza Scarpetta n.1, il **giorno mercoledì 26 gennaio 2022 alle ore 9.30**.

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:

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, in data da comunicarsi ai partecipanti a mezzo PEC:

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 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.

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)