



# 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**

AVVISO DI GARA



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

## 1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Gardone Riviera - Piazza Scarpetta 1 - 25083 Gardone Riviera (BS)  
Telefono n. 0365 294 600 - pec:protocollo@pec.comune.gardoneriviera.bs.it

## 2. DESCRIZIONE DEL CONTRATTO

Oggetto dell'affidamento della concessione è la gestione pluriennale dell'immobile di proprietà comunale noto come "Ex scuole di San Michele" e delle aree di pertinenza, posto a Gardone Riviera in via San Michele, il tutto come meglio precisato nell'allegata planimetria.

Il concessionario potrà utilizzare, per lo svolgimento della propria attività lavorativa la parte del giardino a lui affidata in concessione, quale pertinenza dell'immobile ; l'onere della manutenzione ordinaria di tali aree è posto a carico del concessionario, come meglio precisato nel capitolato prestazionale allegato al presente bando.

Nelle giornate in cui le aree esterne in concessione non sono utilizzate per specifici scopi legati all'attività esercitata dall'impresa, la fruizione di tali spazi da parte della collettività non potrà in alcun modo essere limitata, in modo tale da non menomare il pubblico godimento del bene.

L'immobile fa parte del patrimonio indisponibile del concedente; pertanto è soggetto alle norme di cui all'art. 822, 826 e 924 del Codice Civile (demanio pubblico). Su di esso, il concedente potrà esercitare le facoltà ed i poteri previsti dalla legge a tutela dell'integrità e dell'uso dei beni demaniali.

Oggetto della presente concessione è la valorizzazione dell'immobile e l'utilizzo del medesimo nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste dal contratto di concessione, dal presente bando nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

## 3. RIFERIMENTI NORMATIVI

Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Gardone Riviera.

Codice civile art 822, 826, 924.

D.Lgs. 18 aprile 2016, n.50.

Tutte le prestazioni oggetto della presente concessione non potranno essere sospese o abbandonate senza la preventiva autorizzazione del Comune. Eventuali sospensioni dovute a causa di forza maggiore dovranno essere tempestivamente comunicate al Comune, il quale si riserverà di verificarne la sussistenza ed il carattere impeditivo.

## 4. SOGGETTI AMMESSI ALLA SELEZIONE

Sono ammessi a partecipare alla presente gara tutti i soggetti singoli (imprese individuali, società commerciali, società cooperative, nonché associazioni e fondazioni che svolgano, senza scopo di lucro, attività economiche), i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese costituiti o costituendi. Non è consentito ad un medesimo soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le domande presentate.

I concorrenti partecipanti ai raggruppamenti devono presentare singolarmente l'istanza di ammissione e la dichiarazione sostitutiva unica che va compilata e



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante di ogni singolo concorrente a pena di esclusione.

In caso di "Raggruppamento Temporaneo" di concorrenti, già costituito, deve essere allegato l'atto notarile di mandato collettivo speciale con rappresentanza, in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio, che deve contenere espressamente le indicazioni sulla costituzione del raggruppamento di cui all'articolo 48 del D.Lgs. 50/2016.

In caso di raggruppamento non ancora costituito, l'istanza a pena di esclusione deve altresì contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi concorrenti conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in tale sede e qualificato come mandatario (capogruppo), il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti; inoltre i raggruppamenti non ancora costituiti devono presentare congiuntamente l'offerta economica e l'offerta tecnica che devono essere sottoscritte da tutti i soggetti del costituendo raggruppamento a pena di esclusione.

## 5. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Detto immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gardone Riviera, al Foglio n. 16, Mappale n. 2850 - Tale immobile, come meglio identificato nelle planimetrie allegate, si presenta come un corpo di fabbrica compatto distribuito su tre livelli, un piano seminterrato per gli spazi di servizio e due piani superiori.

Al piano terra è presente il locale oggetto di concessione unitamente all'ambulatorio medico e alla sede dell'associazione degli Alpini.

I locali oggetto di concessione, per una superficie complessiva pari a circa mq 89,00 risultano così identificati:

locale bar

locale preparazione,

magazzino posto al piano interrato,

servizi igienici, parte in uso comune con l'associazione Alpini

## DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

L'immobile risulta assoggettato alla seguente disciplina urbanistica:

Art. 26 Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (SP) –  
Piano dei Servizi SP03-03/01

## ADEMPIMENTI NORMATIVI

Nell'edificio oggetto di concessione non possono essere svolte manifestazioni di pubblico spettacolo nel rispetto di quanto disposto dalla vigente normativa in materia di sicurezza e prevenzione incendi

In tale immobile potrà essere esercitata l'attività di **somministrazione al pubblico di alimenti e bevande** di cui alla legge regionale n. 6/2010, nonché le attività accessorie consentite dalle norme di legge in materia. L'attività è, comunque, subordinata al rigoroso rispetto dell'impatto acustico previsto dal Piano di zonizzazione acustico vigente.



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

E' altresì ammessa l'esercizio di qualsiasi attività che abbia come finalità la promozione del territorio degli itinerari turisti e la valorizzazione dei prodotti e delle attività del territorio

## **6. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

La concessione dell'immobile viene affidata mediante procedura aperta con offerte segrete. 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, così come indicato negli elaborati di gara.

## **7. IMPORTO COMPLESSIVO A BASE D'ASTA**

Euro 1.200,00= (milleduecento) annuali, oltre ad IVA se ed in quanto dovuta. Non sono ammesse offerte al ribasso. Il canone offerto dal Concessionario verrà aggiornato a partire dalla seconda annualità in ragione del 100% della variazione dell'indice ISTAT riferito all'anno precedente.

Il pagamento del canone annuale dovrà essere effettuato in rate semestrali anticipate di uguale importo.

Il Concessionario dovrà, inoltre, provvedere a sua cura e spese ad eseguire eventuali migliorie e addizioni offerte in sede di gara e finalizzate ad una ottimale conduzione e gestione dell'attività. Le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario restano acquisite al patrimonio pubblico senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso; e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre per il concedente il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati.

## **8. DURATA DELLA CONCESSIONE E DATA DI INIZIO DEL CONTRATTO**

La concessione ha la durata fino al 31/12/2029 decorrenti dalla data di consegna dell'immobile (presumibilmente fissata al 1° febbraio 2022). Al fine di assicurare la continuità della gestione dell'immobile, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere al concessionario, mediante comunicazione scritta da inviarsi con un preavviso di almeno 3 (tre) mesi, la prosecuzione della gestione dell'immobile per i sei mesi successivi alla scadenza naturale della concessione al fine di consentire l'espletamento della procedura di gara.

## **9. SERVIZIO PRESSO IL QUALE SI PUO' RICHIEDERE LA DOCUMENTAZIONE DI GARA**

Ai sensi e per gli effetti dell'art.74 del D.Lgs. n°50/2016, tutti gli atti ed i documenti posti a base della procedura sono liberamente, direttamente e completamente accessibili sul sito istituzionale del Comune: [www.comune.gardoneriviera.bs.it](http://www.comune.gardoneriviera.bs.it).

Copia dei predetti atti può essere ritirata presso il Comune di Gardone Riviera, Area Tecnica, in formato cartaceo, previo pagamento delle relative spese di riproduzione, nei giorni di apertura degli uffici.

Le comunicazioni, le domande o i chiarimenti dovranno avvenire esclusivamente per iscritto e potranno essere inviate per posta pec del Comune.

## **10. CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE**

L'affidamento avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri:



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

**A) Offerta tecnica/Proposta progettuale: max 70 punti, suddivisi secondo quanto indicato negli elaborati di gara,** applicando i seguenti parametri di valutazione:

- 1) **Progetto gestionale** dell'immobile al fine della promozione turistica del territorio deve essere redatto nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente "avviso di gara" e nel "disciplinare di gara" e da esso si devono evincere le modalità che si intendono adottare per la gestione dell'immobile (indicativamente non dovrà contenere più di 10 pagine).
- 2) **Offerta d'uso funzionale** a favore della collettività e della cittadinanza gardonese: verranno valutati gli aspetti identitari del progetto, la vocazione turistica, gli elementi di integrazione stagionale inverno/estate, la capacità di creare valore aggiunto per la comunità creando sinergie con l'amministrazione comunale (indicativamente non dovrà contenere più di 10 pagine).
- 3) **Progetto** relativo alla fornitura delle attrezzature e degli arredi e all'esecuzione di eventuali migliorie necessari per avviare le attività proposte nel progetto gestionale che il concessionario si impegna ad eseguire nel corso della durata della concessione a propria cura e spese.  
Il concessionario dovrà mettere a disposizione, entro tre mesi dalla data di stipula del contratto tutte le attrezzature e gli arredi necessari per avviare le attività dichiarate in sede di gara.  
Nulla potrà essere imputato al Comune per eventuali incidenti verificatisi a seguito dell'utilizzo delle attrezzature di proprietà del concessionario.  
Al termine della concessione, il concessionario dovrà provvedere allo sgombero delle cose di sua proprietà e alla riconsegna al Comune di Gardone Riviera dell'immobile libero.
- 4) **Tempi di realizzazione** da specificare con apposito cronoprogramma (verranno valutati la rapidità dell'intervento nonché i tempi di allestimento e la linearità della proposta)
- 5) **Precedenti esperienze** conseguite e maturate nei seguenti ambiti:
  - a) Ristorazione con somministrazione;
  - b) Corsi di Formazione e specializzazione
  - c) Promozione turistica

Il concorrente utilizzando l'apposito modulo allegato B) al presente avviso dovrà dichiarare gli elementi di valutazione previsti nella tabella attribuzione punteggi indicata nel "Disciplinare di gara" al punto 5 "Criteri per l'aggiudicazione della concessione".

E' posta a carico del richiedente l'acquisizione di tutti i permessi necessari presso gli organi competenti per la realizzazione delle opere previste nel progetto presentato. L'ammissione e la valutazione delle offerte è demandata ad un'apposita commissione da nominarsi successivamente alla data di scadenza di presentazione delle offerte.



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

La commissione terrà conto nell'esprimere le valutazioni:

- a) della "congruenza" della proposta alla tipologia dell'impianto;
- b) della "completezza" intesa come individuazione delle componenti fondamentali del servizio;
- c) della "concretezza" che consenta l'organizzazione e il controllo puntuale in sede di esecuzione del contratto;
- d) della "chiarezza" e "sinteticità" della proposta nel suo insieme.

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.

Il progetto verrà valutato anche qualora non sviluppi tutti i punti previsti.

## **B) Offerta economica: max 30 punti**

L'offerta economica verrà valutata come di seguito riportato:

I partecipanti alla procedura dovranno offrire un'unica percentuale in rialzo sull'importo posto a base d'asta, che verrà applicata al fine di quantificare il canone di concessione annuo.

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 :  $P = 30 \times RO / RMAX$

dove P è il punteggio assegnato, RO è l'importo offerto dalla ditta, RMAX è l'importo massimo offerto e 30 sono i punti massimi assegnati all'offerta economica.

Si potrà procedere alla aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola offerta valida.

La scelta del contraente cui affidare la gestione dell'impianto avverrà sulla base della valutazione espressa dalla commissione di gara.

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

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.

## **11. SOPRALLUOGO**

Il concorrente deve effettuare, a pena di esclusione, una visita obbligatoria dell'immobile oggetto della concessione, come dovrà risultare dal relativo verbale rilasciato dal personale incaricato dall'Ufficio Patrimonio del Comune .



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

Il sopralluogo deve essere concordato mediante appuntamento telefonico al numero 0365/294620 (referente: geom. Claudia Lazzarini).

In caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, il sopralluogo dovrà essere effettuato dall'impresa capogruppo con rilascio dell'attestato dell'avvenuto sopralluogo intestato alla capogruppo, a pena di esclusione.

Saranno ammessi al sopralluogo ed alla presa visione degli elaborati progettuali esclusivamente i seguenti soggetti muniti della relativa documentazione che attesti la qualifica posseduta:

- titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante della società
- direttore tecnico dell'impresa
- procuratore speciale dell'impresa munito di apposita procura notarile (in originale o in copia autenticata da Notaio) oppure di certificato della C.C.I.A.A. ove risulti tale qualifica: "personale dipendente delegato dal legale rappresentante del concorrente".

**Sarà consentito partecipare al sopralluogo ed alla presa visione in nome e per conto di un solo concorrente.**

## **12. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La documentazione richiesta deve essere contenuta nelle corrispondenti tre buste, sigillate e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, a pena di esclusione, riportanti sull'esterno le seguenti diciture:

- Busta n. 1): "Documentazione amministrativa";
- Busta n. 2): "Offerta tecnica";
- Busta n. 3): "Offerta economica".

Le tre buste, così confezionate, devono essere inserite in un'ulteriore unica busta, anch'essa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante le indicazioni riguardanti il mittente, l'indirizzo dell'Amministrazione destinataria e la dicitura "Gara per l'affidamento della gestione delle "Ex scuole di San Michele" ".

Nelle distinte buste dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati.

### **BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

a) **Domanda di ammissione alla selezione** in bollo da € 16,00 (in caso di soggetto non esente), utilizzando l'apposito modulo **allegato sub A**) al presente avviso oppure contenere i medesimi dati e le medesime informazioni, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante. Detta istanza dovrà, altresì, contenere la dichiarazione resa dal medesimo soggetto, con allegata copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 38, comma 3°, del D.P.R. n°445/00 circa il possesso dei requisiti imprenditoriali e tecnici, come precisato al successivo art. 16.

Il possesso dei requisiti è successivamente verificabile dall'amministrazione procedente, unitamente ai documenti presentati. Nel caso di associazione temporanea già costituita, l'istanza dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del mandatario ed accompagnata dalla copia dell'atto notarile di costituzione del raggruppamento temporaneo. Nel caso di associazione temporanea non ancora costituita, l'istanza dovrà essere sottoscritta dai titolari o dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che intendono associarsi; in questo caso dovrà essere allegata una dichiarazione di impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

ad uno di essi che assumerà il ruolo di mandatario e che stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

b) **Cauzione provvisoria** a favore del comune di Gardone Riviera, costituita con le modalità previste al punto 15) del presente bando, per un importo di € 1.000,00;

c) **Copia del Capitolato prestazionale** siglato in ogni pagina e sottoscritto in calce per accettazione dal legale rappresentante del concorrente;

d) **Attestazione di avvenuto sopralluogo** della struttura rilasciata da un incaricato del Comune. Il sopralluogo è ritenuto indispensabile per accertare che il concorrente abbia preso visione e conoscenza dello stato di consistenza dell'impianto, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla gestione della concessione.

## **BUSTA N. 2 - OFFERTA TECNICA**

L'offerta dovrà essere inclusa in una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante sull'esterno gli estremi identificativi della ditta concorrente e l'indicazione "Busta n. 2) Offerta tecnico-gestionale".

Tutti i documenti costituenti l'offerta tecnica dovranno essere redatti in lingua italiana, sottoscritti dal legale rappresentante (o persona con comprovati poteri di firma) e contenere i seguenti elementi di valutazione:

### **a) Dichiarazione relativa all'offerta tecnica**

Utilizzando l'apposito modulo allegato B) al presente avviso con indicazione degli elementi di valutazione migliorativi previsti nella tabella attribuzione punteggi indicata nel "Disciplinare di gara" al punto 5 "Criteri per l'aggiudicazione della concessione".

### **b) progetto gestionale**

L'offerta tecnica gestionale deve essere redatta nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente "avviso di gara" e nel "disciplinare di gara" e contenere un articolato progetto/programma di gestione dell'immobile che assicuri le prestazioni minime e soddisfi le aspettative del più ampio numero di utenti possibili.

Il progetto dovrà indicare tutte le attività che il concessionario prevede di avviare al fine di valorizzare l'immobile e aumentare l'attrattività, la redditività e l'utilizzo di tali spazi. Verranno premiate, in particolare, le proposte che prevedano al promozione del territorio e lo sviluppo economico locale.

Per "sviluppo economico locale", si intende quel processo che preveda il coinvolgimento di attori delle realtà imprenditoriali, sportive, sociali del territorio, all'incremento dell'attrattività del territorio, alla promozione dei prodotti tipici per lo sviluppo economico delle micro imprese della filiera agro-alimentare presenti sul territorio.

### **c) Offerta d'uso funzionale**

L'offerta d'uso funzionale a favore della collettività e della cittadinanza deve essere redatta nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente "avviso di gara" e nel "disciplinare di gara" e contenere un progetto organizzativo che il concessionario si



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

impegna ad attuare al fine di valorizzare nel migliore dei modi l'immobile perseguendo le esigenze di pubblico interesse delle varie tipologie di utenti, garantendo l'accessibilità da parte della collettività al bene culturale .

In particolare, il progetto dovrà precisare le iniziative ricreative che il concessionario intende attivare al fine di aumentare la vocazione turistica del territorio, creando un valore aggiunto per la comunità.

Il concessionario può illustrare proposte che prevedano lo sviluppo di eventuali sinergie con l'amministrazione comunale.

## **d) Progetto preliminare**

Il 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, deve essere redatto nel rispetto delle indicazioni contenute nel presente "avviso di gara" e nel "disciplinare di gara" e dovrà obbligatoriamente contenere gli elaborati descrittivi degli interventi proposti ( elaborati tecnici - computo metrico estimativo - quadro economico dell'intervento) e riguardare esclusivamente interventi atti a valorizzare la struttura oggetto di concessione e le attività esercitate.

Il concessionario dovrà avere a disposizione, entro il termine massimo di tre mesi, dalla data di aggiudicazione, tutte le attrezzature e gli arredi necessari per avviare le attività dichiarate in sede di gara.

## **e) Tempi di realizzazione - cronoprogramma**

Il concessionario, fermi restando i tempi massimi stabiliti dal bando di gara per quanto attiene l'avvio delle attività previste, compresa la fornitura delle attrezzature e degli arredi necessari e l'esecuzione delle eventuali migliorie dovrà specificare, con apposito crono programma, i tempi di attuazione di quanto proposto nell'ambito del progetto gestionale (verranno valutati la rapidità dell'intervento e la linearità della proposta).

## **BUSTA N. 3 - OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta dovrà essere inclusa in una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante sull'esterno gli estremi identificativi della ditta concorrente e l'indicazione "Busta n. 3) Offerta economica".

**Offerta in bollo da € 16,00 (in caso di soggetto non esente) del contributo annuo offerto posto a base di gara .** L'importo dovrà essere espresso in cifre ed in lettere. In caso di discordanza tra i due sarà ritenuto valido, vincolante e invariabile il prezzo espresso in lettere.

L'offerta deve essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante del concorrente o, in caso di associazione temporanea già costituita, dal mandatario o da un procuratore.

Il concorrente dovrà indicare la propria offerta di aumento in percentuale sul canone annuo concessorio posto a base d'asta di € 1.200,00.

E' necessario allegare copia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

L'offerta è valida per 180 giorni dalla data dell'esperimento della gara.



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

In caso di associazione temporanea di concorrenti non formalmente costituita, l'offerta economica deve:

- essere sottoscritta dal legale rappresentante o da un procuratore di ciascuno dei soggetti associati;
- specificare, in caso di raggruppamento, le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli associati;
- contenere l'impegno degli associati che, in caso di aggiudicazione, conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto dei mandanti.

Non sono ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del canone offerto, se non confermate con sottoscrizione autografa apposta a margine.

Non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altro affidamento.

Nella busta non deve essere incluso alcun altro documento.

### **13. TERMINE ULTIMO PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE:**

Il plico contenente le tre buste, contenenti a loro volta la documentazione amministrativa necessaria per l'ammissione alla gara, l'offerta tecnica e l'offerta economica, deve pervenire al Protocollo Generale del Comune di Gardone Riviera inderogabilmente **entro le ore 12:30 del giorno martedì 25 gennaio 2022**, a mano oppure a mezzo raccomandata A.R. del servizio postale, oppure a mezzo corriere o agenzia di recapito. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del concorrente nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia effettuato in tempo utile all'indirizzo indicato. Farà fede la data del timbro di arrivo al protocollo del Comune. Oltre il termine predetto, non sarà ritenuta valida alcun'altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a precedenti offerte.

Il plico deve:

- recare l'indicazione della ragione sociale, della sede, dei numeri di telefono e fax del concorrente;
- essere debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura in modo da assicurare la segretezza dell'offerta;
- riportare l'oggetto della gara ed il nome del mittente.

Le offerte devono essere trasmesse al seguente indirizzo: COMUNE DI GARDONE RIVIERA - PIAZZA SCARPETTA 1 - 25083 GARDONE RIVIERA (BS).

### **14 . SVOLGIMENTO DELLA GARA**

La Commissione procederà, **in 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 degli elementi costituenti l'offerta tecnica 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 :



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

- a) alla lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche;
- b) per i soggetti che hanno superato la clausola di sbarramento, all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche ed all'attribuzione a ciascuna del relativo punteggio con il metodo previsto al punto 9 del presente avviso;
- c) all'individuazione del concorrente che ha presentato complessivamente l'offerta più vantaggiosa;
- d) alla aggiudicazione provvisoria.

Alle operazioni di gara potrà assistere il legale rappresentante della ditta offerente o un suo delegato in possesso di idonea delega e valido documento di identità.

L'aggiudicazione definitiva verrà disposta con apposito provvedimento dell'organo competente, successivamente alla verifica dei requisiti generali e speciali richiesti per la partecipazione alla gara in capo alla ditta dichiarata provvisoriamente aggiudicataria.

La stazione appaltante assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine, il concorrente è escluso dalla gara.

## **Soccorso istruttorio :**

La sanzione pecuniaria di cui al comma 9 dell'art.83 del D.Lgs. n. 50/2016 è fissata nella misura minima dell'1 per mille e non superiore all'1 per cento del valore della gara e, comunque, non superiore ad euro 880,00.

## **15 . CAUZIONI**

1) **Cauzione provvisoria:** la cauzione provvisoria, prestata a garanzia della valida partecipazione alla procedura pubblica di selezione e della stipulazione del contratto, è stabilita in € 1.000,00 (mille euro).

La costituzione della cauzione provvisoria deve essere comprovata mediante l'allegazione di uno dei seguenti documenti:

- attestazione originale della Tesoreria Comunale di avvenuto versamento;
- originale di fidejussione bancaria o assicurativa di pari importo rilasciata da istituto autorizzato.

In ogni caso, il documento prodotto deve specificare, quale causale, "Cauzione provvisoria riguardante la gara per la gestione del "complesso Villa Alba".

La fidejussione bancaria o assicurativa deve prevedere espressamente a pena di esclusione:

- a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni dietro semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- b) una validità non inferiore a 180 giorni oltre la data ultima di presentazione dell'offerta;
- c) l'impegno del fidejussore a rilasciare la cauzione definitiva qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

La cauzione provvisoria rimarrà vincolata fino alla stipulazione definitiva del contratto ed alla comunicazione di svincolo dell'Amministrazione comunale.

2) **Cauzione definitiva:** la cauzione definitiva prevista per la concessione della gestione è pari a quattro mensilità del valore del canone concessorio offerto in sede di gara. La cauzione definitiva dovrà essere depositata prima della firma del contratto a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni da assumere. La fidejussione



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività dietro semplice richiesta scritta del comune di Gardone Riviera ed il versamento entro 15 giorni dalla richiesta. Il mancato pagamento del premio da parte dell'affidatario del contratto non potrà costituire motivo per non procedere al versamento della somma assicurata in caso di richiesta da parte del Comune.

## **16. REQUISITI PERSONALI, PROFESSIONALI E DI CARATTERE ECONOMICO E TECNICO**

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all' art. 45 D.Lgs n.50/2016 ed i raggruppamenti temporanei di concorrenti e di consorzi ordinari non ancora costituiti ai sensi dell'art. 48 D.Lgs n.50/2016, che siano in possesso dei seguenti requisiti, a pena di esclusione:

### **a) Requisiti di ordine generale**

1 - essere in possesso, alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, dell'iscrizione alla Camera di Commercio oppure (nel caso la ditta non sia iscritta alla CCIAA) impegno di iscrivere la ditta alla Camera di Commercio, Industria , Artigianato ed Agricoltura entro 15 giorni dalla formale assegnazione della gara, a pena di decadenza dell'assegnazione;

2 - insussistenza delle condizioni di cui agli artt. 47, 48 , 80 del D. Lgs. n° 50/2016 e delle cause di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 D.lgs. 159/2011. Insussistenza delle condizioni di cui di cui all'art. 35 del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90 convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 2014, n. 114, e di cui all'art. 2359 del codice civile, ovvero soggetti che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.

In caso di raggruppamento temporaneo, il requisito dovrà essere posseduto da ciascuno dei soggetti che costituiscono il raggruppamento;

## **17. 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, da 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.

## **18 . CHIARIMENTI E INFORMAZIONI COMPLEMENTARI**

Eventuali richieste di informazioni complementari o chiarimenti circa gli atti di gara dovranno essere formulate e fatte pervenire all'indirizzo PEC della stazione appaltante protocollo@pec.comune.gardoneriviera.bs.it entro le **ore 12,30 di giovedì 20 gennaio 2022.**



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

Le risposte, in forma anonima, saranno caricate e 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 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 ed alle risposte sarà effettuato entro le **ore 12,30 di 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

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente bando si rinvia alla rimanente documentazione di gara che potrà essere visionata e scaricata agli indirizzi internet: [www.comune.gardoneriviera.bs.it](http://www.comune.gardoneriviera.bs.it) - sezione "Bandi e gare".

Il presente bando non vincola comunque la Stazione Appaltante che si riserva di non dare luogo alla gara o di prorogarne la data o di non procedere ad alcuna aggiudicazione definitiva; in tali casi i concorrenti non potranno vantare alcuna pretesa o diritti a riguardo.

I concorrenti, per il solo fatto di partecipare alla gara accettano esplicitamente ed interamente le condizioni, i vincoli e gli obblighi e le clausole stabilite dal presente bando di gara, dalla nota integrativa, dal capitolato, dalla convenzione e da altra eventuale documentazione di gara, nessuna esclusa.

L'esito della gara verrà pubblicato, ad avvenuta aggiudicazione definitiva, sul sito [www.comune.gardoneriviera.bs.it](http://www.comune.gardoneriviera.bs.it) - sezione "Bandi di gara" nella home page.

## **19. AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI**

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

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.

L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto oppure, se aggiudicata, di non stipulare il contratto.

L'Amministrazione appaltante si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto da parte dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro nonché di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

È espressamente stabilito che l'impegno dell'impresa decorre dal momento stesso dell'offerta, mentre per il Comune decorrerà dalla avvenuta approvazione degli atti da parte degli organi competenti.

Il concorrente resta vincolato con la propria offerta per 180 (centottanta) giorni dalla data della gara.

Il verbale di gara non costituisce contratto; sarà predisposta apposita determinazione dirigenziale di aggiudicazione provvisoria, previa verifica della dichiarazione sostitutiva unica prodotta dal soggetto collocatosi al primo posto della graduatoria provvisoria di aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica della dichiarazione sostitutiva unica e istanza di ammissione alla gara, sia riscontrato il mancato possesso dei requisiti ivi prescritti, si procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente medesimo.



# COMUNE DI GARDONE RIVIERA

Provincia di Brescia  
Ufficio Tecnico

In tale ipotesi, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al soggetto collocatosi successivamente nella graduatoria provvisoria, previo positivo riscontro del possesso dei medesimi requisiti.

L'aggiudicatario provvisorio potrà richiedere la consegna anticipata della disponibilità dell'immobile senza che da ciò possano derivare richieste di risarcimento danni in capo all'Amministrazione nel caso di mancata aggiudicazione definitiva.

## 20. STIPULA DEL CONTRATTO

Ai fini della stipula del contratto di concessione nella forma pubblica- amministrativa il servizio contratti provvederà, quindi, a richiedere all'aggiudicatario tutti i documenti necessari per la stipulazione del contratto, con invito ad effettuare il pagamento delle spese contrattuali ed a depositare la cauzione definitiva prevista.

La mancata stipula del contratto comporta la revoca dell'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione al concorrente che segue in graduatoria.

L'aggiudicatario dovrà altresì depositare la cauzione definitiva e le polizze assicurative previste dal capitolato di gara.

## 21. PUBBLICITA'

Il presente bando integrale è in pubblicazione all'albo comunale e sul sito internet dell'Amministrazione.

## 22. 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 risulta pervenuto entro la data di scadenza indicata nel presente disciplinare di gara;
- se risulta pervenuto in modo difforme da quello prescritto;
- sul quale non siano apposti il mittente e la specificazione dell'oggetto della gara;
- che non è 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..

Lì

*Il Responsabile Area Tecnica  
geom. Giacomo Frigerio*

*Allegati:*

*All. A) - Domanda di partecipazione con dichiarazioni richieste.*

*All. B) - Dichiarazione offerta tecnica*

*All. C) - Scheda dell'offerta economica*

*All. D) - Planimetrie immobile oggetto di concessione e aree esterne*

*All. E) - Capitolato prestazionale*

*All. G) - Disciplinare di gara*