



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
(Provincia di Arezzo)

DISCIPLINARE DI GARA

PER LA “LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE” DI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE COMUNALE E POSTO IN VIALE EUROPA, ALL’INTERNO DEL PARCO “TIZIANO TERZANI”, DA DESTINARE AD ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE CON PRESTAZIONI ACCESSORIE PER IL PARCO

SOMMARIO

PREMESSA.....	2
1. DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI.....	2
1.1 DOCUMENTI DI GARA.....	2
1.2 CHIARIMENTI.....	2
2. SOPRALLUOGO.....	2
3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA E DEI DOCUMENTI.....	3
4. SOCCORSO ISTRUTTORIO.....	3
5. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.....	4
6. OFFERTA TECNICA.....	4
7. OFFERTA ECONOMICA.....	4
8. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.....	4
8.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DELL’OFFERTA TECNICA.....	5
8.2 ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO DELL’OFFERTA TECNICA.....	6
8.3 ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO DELL’OFFERTA ECONOMICA.....	7
8.4 METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI.....	7
9. COMMISSIONE GIUDICATRICE.....	7
10. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA.....	8
11. AGGIUDICAZIONE STIPULA DEL CONTRATTO.....	8
12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....	8



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
(Provincia di Arezzo)

PREMESSA

La procedura di cui all'avviso indicato in epigrafe è finalizzata all'aggiudicazione di un contratto di locazione commerciale, e dunque di un contratto "attivo", estraneo all'ambito di applicazione del D.lgs 50 del 2016 (codice dei contratti pubblici) e soggetta ai soli principi della trasparenza e pubblicità degli affidamenti.

L'affidamento avviene con trasmissione cartacea della documentazione richiesta da parte dei concorrenti e con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo (progetto tecnico e canone soggetto a rialzo).

1. DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI

1.1 DOCUMENTI DI GARA

La documentazione di gara comprende:

- a) avviso di gara;
- b) disciplinare di gara;
- c) dichiarazione;
- d) dichiarazione di avvalimento
- e) offerta economica;
- f) schema di contratto;
- g) studio di fattibilità dei Lavori;
- h) capitolato speciale delle Prestazioni accessorie.

La documentazione di gara è accessibile gratuitamente, per via elettronica, sul sito Istituzionale del Comune.

1.2 CHIARIMENTI

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare almeno **cinque giorni** prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte mediante l'indirizzo di PEC indicato nell'avviso.

2. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è obbligatorio. Il sopralluogo si rende necessario per la necessità di prendere visione dello stato dei luoghi e la formulazione dell'offerta. La mancata effettuazione del sopralluogo è causa di esclusione dalla procedura di gara. Il sopralluogo è effettuato accedendo di persona nelle aree oggetto di sopralluogo. La richiesta di sopralluogo deve essere presentata tramite posta elettronica certificata all'indirizzo indicato nell'avviso di gara entro **dieci giorni** prima della scadenza del termine presentazione delle offerte e deve riportare il nominativo e la qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo. Data, ora e luogo fisico del sopralluogo sono comunicati ai concorrenti con almeno 24 ore di anticipo. Viene rilasciata attestazione di avvenuto svolgimento del sopralluogo.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto diverso rappresentante del concorrente purché



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
(Provincia di Arezzo)

in possesso di apposita delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante.

Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti. In tal caso il Comune non rilascia la relativa attestazione ad alcuno dei soggetti deleganti.

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E DEI DOCUMENTI

Il plico idoneamente chiuso contenente la documentazione di seguito indicata deve pervenire al Comune all'indirizzo di cui al punto 1 dell'avviso, mediante raccomandata A\R, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata entro il termine indicato nell'avviso. È ammessa la consegna a mano del plico nell'orario di apertura del protocollo comunale fino al termine di ricezione delle offerte indicato nell'avviso.

Fermo restando le indicazioni tecniche riportate all'articolo 1 le modalità di caricamento dell'Offerta sono riportate nella stessa Piattaforma.

L'“**OFFERTA**” è composta da:

- A – Documentazione amministrativa;**
- B – Offerta tecnica;**
- C – Offerta economica.**

Si precisa inoltre che:

- l'offerta è vincolante per il concorrente;
- con la trasmissione dell'offerta, il concorrente accetta tutta la documentazione di gara, allegati e chiarimenti inclusi.

4. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti al contenuto sostanziale dell'offerta economica e dell'offerta tecnica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'articolo 83, comma 9 del Codice. L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagna ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione e dell'offerta è sanabile;

Ai fini del soccorso istruttorio il Comune assegna al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine, il Comune procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
(Provincia di Arezzo)

5. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA - SCADENZA.

Il concorrente deve presentare un unico PLICO idoneamente chiuso, recante indicazione del mittente e la dicitura esterna “AVVISO PER LA “*LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE*” DI UN IMMOBILE, FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE COMUNALE E POSTO IN VIALE EUROPA, ALL'INTERNO DEL PARCO “TIZIANO TERZANI” – *NON APRIRE*”, contenente:

- 1) la **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** composta da:
 - a) la **dichiarazione** preferibilmente predisposta sul modello allegato agli atti di gara, con allegato il documento di identità del dichiarante;
 - b) la **garanzia provvisoria** richiesta dall'avviso di gara, anche senza l'impegno del garante a rilasciare la fideiussione definitiva;
 - c) l'**attestato di sopralluogo**, rilasciato dal Comune;
- 2) una busta idoneamente chiusa contenente l'**OFFERTA TECNICA**;
- 3) una busta **idoneamente chiusa**, pena l'esclusione, contenente l'**OFFERTA ECONOMICA**, preferibilmente predisposta sul modello allegato agli atti di gara.

La suddetta documentazione unitamente all'offerta tecnico-economica deve essere presentata *brevi manu* in modalità “cartacea” come sopra riportato, consegnando il Plico all'ufficio Protocollo dell'ente (che rilascerà apposita ricevuta) entro i termini di cui al punto 10) dell'Avviso di gara (ovvero entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 26/06/2023).

L'ufficio protocollo è sito nel Palazzo comunale “A” – Pizza della repubblica, 16 – Piano Terra.

6. OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, deve contenere il **progetto di utilizzo degli immobili** articolato in non più di **20 pagine** in formato A4, carattere *times new roman*, corpo 12, interlinea 1,5, margini 2 cm, senza note a piè di pagina e senza allegati. Il progetto contiene una proposta tecnico-organizzativa che illustra le modalità di utilizzo degli immobili, delle modalità di progettazione ed esecuzione dei lavori, nonché di esecuzione delle Prestazioni accessorie, con riferimento ai criteri e sub-criteri di valutazione indicati nella tabella di cui al successivo **punto 8**. Il documento deve essere articolato per paragrafi coincidenti con i criteri e sub-criteri di cui al successivo punto 8.

7. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta tecnica, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, deve contenere il **rialzo** percentuale sul canone mensile di locazione a base d'asta (al netto dell'IVA), indicato nell'avviso.

8. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica è effettuata in base ai seguenti punteggi.



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
(Provincia di Arezzo)

	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	90 punti
Offerta economica	10 punti
TOTALE	100

8.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella riportata, con la relativa ripartizione dei punteggi.

Il concorrente è escluso dalla gara nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla soglia minima di **sbarramento** pari a **54 punti**. Il superamento della soglia di sbarramento è calcolato prima della riparametrazione di cui al punto 8.2.

N.	CRITERIO	PUNTEGGI	
		Ripartizione	Max
1	ESPERIENZA: dimostrazione dell'aver esercitato, attività di somministrazione di alimenti e bevande similari a quelle che si intende esercitare all'interno degli immobili concessi in locazione di valorizzazione.	Da 2 a 3 anni 5 punti	15
		Da 3 a 5 anni 10 punti	
		Oltre 5 anni 15 punti	
2	ESPERIENZA: dimostrazione dell'esperienza acquisita negli ultimi 5 anni in prestazioni similari a quelle che il locatore è tenuto ad erogare per le Prestazioni Accessorie descritte ai punti 2 e 3 del Capitolato Speciale dei Servizi Accessori allegato agli atti di gara		20
3	PRESTAZIONI ACCESSORIE: Previsione e descrizione delle modalità di coordinamento tra l'attività di somministrazione di alimenti e bevande esercitata negli immobili con le Prestazioni Accessorie descritte ai punti 2 e 3 del Capitolato di gestione allegato agli atti di gara		5
4	PRESTAZIONI ACCESSORIE: presenza di progetti educativi per i giovani orientati verso la prevenzione di fenomeni di utilizzo di droga, alcool e guida non responsabile, nonché di educazione ambientale e alimentare		8
5	PRESTAZIONI ACCESSORIE: presenza di specifici progetti con le finalità di cui all'art. 1 c.2 del Capitolato Speciale dei Servizi Accessori		7
6	PRESTAZIONI ACCESSORIE: presenza di accordi di collaborazione con enti e associazioni che operano sul territorio comunale già sottoscritti alla data di presentazione dell'offerta finalizzati a	1 accordo 1 punti	5
		2 accordi 2 punti	



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
(Provincia di Arezzo)

	quanto previsto dall'art. 1 c.2 del Capitolato Speciale dei Servizi Accessori.	3 accordi 3 punti	
7	PRESTAZIONI ACCESSORIE: Descrizione della proposta di intervento di riqualificazione del bagno pubblico attraverso il rifacimento di finiture e impianti		15
8	LAVORI: migliorie rispetto alle linee guida alla progettazione esecutiva fornite nello studio di fattibilità che il Condatore fornirà ai progettisti chiamati a redigere il progetto esecutivo dei Lavori con particolare riferimento a:		15
	Migliorie relative al consumo dell'acqua - <i>adozione di una o più soluzioni tecniche migliorative per la gestione delle acque piovane sia per uso irriguo che per uso interno</i>	3	
	Gestione del cantiere - <i>abbattimento del rumore e delle vibrazioni</i> - <i>abbattimento delle polveri e dei fumi</i> - <i>riduzione delle interferenze rispetto ai fruitori abituali del parco</i> - <i>realizzazione di demolizione selettiva tramite individuazione degli spazi per la raccolta dei materiali da avviare a preparazione per il riutilizzo, il recupero e il riciclo</i> - <i>implementazione della raccolta differenziata nel cantiere</i>	7	
	Caratteristiche materiali da costruzione - <i>prestazioni ambientali migliorative con percentuale di materiale riciclato superiori a quanto previsto dai minimi previsti come obbligatori dal Par.2.5. ("Specifiche tecniche per i prodotti da costruzione") del Decreto del Ministero della Transizione Ecologica n.256 del 23 giugno 2022 recante "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi"</i>	1 punto per l'uso di ogni singolo materiale con percentuale di materiale riciclato superiore ai minimi obbligatori per legge fino ad un massimo di 5	

8.2 ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA

A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale, è attribuito un coefficiente sulla base del metodo dell'attribuzione discrezionale di un coefficiente variabile da zero ad uno da parte di ciascun commissario. La commissione calcola la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all'offerta in relazione al sub-criterio in esame, al



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
(Provincia di Arezzo)

fine di ottenere il coefficiente medio da applicare al medesimo. Per ciascun subcriterio può essere espresso un unico coefficiente laddove i commissari raggiungano l'unanimità.

I coefficienti saranno attribuiti sulla scorta delle seguenti indicazioni: Ottimo = 1; Molto Buono = 0,9; Buono = 0,8; Discreto = 0,7; Sufficiente = 0,6; Scarso = 0,5; Molto scarso = 0,4; Insufficiente = 0,3; Gravemente insufficiente = 0,2; Del tutto insufficiente = 0,1; Non valutabile = 0.

8.3 ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Quanto all'offerta economica, è attribuito all'elemento economico un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato come segue

$$C_i = (R_a/R_{max})$$

dove:

- C_i** = coefficiente attribuito al concorrente *i*-esimo;
- R_a** = rialzo percentuale dell'offerta del concorrente *i*-esimo;
- R_{max}** = rialzo percentuale dell'offerta più conveniente;

8.4 METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi, procede, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il seguente metodo:

$$P_i = \sum_{x=1}^n C_{xi} \cdot P_x$$

dove

P_i = punteggio del concorrente *i*-esimo

C_{xi} = coefficiente criterio di valutazione X per il concorrente *i*-esimo

P_x = punteggio criterio X

X = numero di criteri di valutazione previsti dalla tabella riportata al punto 8.1.

[I riparametrazione] Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto per il criterio il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

[II riparametrazione] Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel punteggio per l'offerta tecnica complessiva nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene nuovamente riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio complessivo più alto per l'offerta tecnica il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

9. COMMISSIONE GIUDICATRICE

La commissione giudicatrice è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a n. 3 membri.



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
(Provincia di Arezzo)

10. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA

La prima **seduta pubblica** ha luogo il giorno ed alle ore indicate nell'avviso di gara. Tale seduta, se necessario, è aggiornata ad altra ora o a giorni successivi. Le ulteriori **sedute riservate** di valutazione delle offerte tecniche si terranno in date successive. Al termine di valutazione delle offerte tecniche sarà convocata la **seduta pubblica** di apertura dei plichi contenenti le offerte economiche.

11. AGGIUDICAZIONE STIPULA DEL CONTRATTO

Il RUP formula la proposta di aggiudicazione al Comune, il quale provvede ad assumere la formale aggiudicazione, anche condizionata all'esito positivo delle verifiche di legge, qualora ritenga la procedura legittima e l'offerta ricevuta valida e conveniente.

Il contratto di locazione sarà predisposto dal Comune alle condizioni indicate nell'avviso ed in base all'offerta ricevuta. Il contratto potrà essere firmato fino a 365 giorni successivi alla scadenza del termine fissato per la formulazione delle offerte indicato nell'avviso. Laddove l'aggiudicatario non si presenti alla firma del contratto nella data indicata dal Comune lo stesso potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione, impregiudicate le responsabilità di legge.

12. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione.

Terranuova Bracciolini, addì 05.06.2023

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
ARCH. MARCO NOVEDRATI**