



COMUNE DI SOMMARIVA PERNO

PROVINCIA DI CUNEO

✉ Piazza Marconi, 8 - C.A.P. 12040 - ☎ 0172.46021 FAX 0172.46658
E-MAIL comunedommarivaperno@pec.it

CAPITOLATO SPECIALE LOCAZIONE del PIANO TERRA E PERTINENZE DELL'IMMOBILE COMUNALE denominato "Centro Polivalente - ricreativo" DI PIAZZA TORINO - SOMMARIVA PERNO



CAPO I - CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Art. 1 – Oggetto della locazione è l'uso dei seguenti locali di proprietà del Comune di Sommariva e risultanti dalla **planimetria catastale allegata sotto A1)** al presente capitolato:

- locale situato al piano terreno con una superficie di circa mq 88,10 e annessa pertinenza esterna. L'immobile è iscritto al N.C.E.U al foglio 11 particella 993 inventariato al Patrimonio disponibile del Comune

Pur non essendo oggetto della presente procedura ad evidenza pubblica ciascun partecipante, per tramite dei modelli allegati al Bando di Gara, può già manifestare – anche per consentire all'amministrazione comunale eventuali ragionamenti sulla futura destinazione dei propri beni patrimoniali, anche nell'ambito dell'associazionismo - un potenziale ed eventuale desiderio, qualora risultasse aggiudicatario, ad estendere il contratto di locazione anche al piano primo dell'immobile.

La predetta manifestazione, non costituendo un obbligo a contrarre per l'Amministrazione, è subordinata alla presentazione di un'eventuale e futura istanza da parte del locatario – la cui

accettazione è subordinata alla sopraggiunta disponibilità in capo al Comune dei locali del piano primo, all'assenza di altri contratti in corso per i medesimi spazi, al rispetto delle normative vigenti e al contestuale adeguamento del canone locazione alla maggiore superficie oggetto di potenziale locazione – adeguamento che sarà da determinarsi in rapporto al canone offerto nell'ambito della presente procedura per il solo piano terra, farà fede quale metratura per il computo quella sussistente ante eventuali interventi di ampliamento -

L'Amministrazione comunale intende addivenire:

- a) ad una riqualificazione della predetta unità immobiliare e, per l'effetto, ampliare e adeguare la stessa alle recenti disposizioni normative, nei limiti massimi di cui alla **planimetria unita al presente capitolato su B1**), e offrire un miglior servizio agli usufruttori del Centro Polivalente – ricreativo.
- b) alla valorizzazione del proprio tessuto locale e turistico, anche mediante l'attuazione di un progetto gestionale innovativo capace di ridefinire uno spazio cittadino aggregativo, ludico e ricreativo, anche mediante l'eventuale e potenziale installazione di strutture prefabbricate leggere e/o eventuali Dehors;

Art. 2 – Durata della Locazione, proroga, cessione.

La locazione avrà una durata di anni 9 (nove), con decorrenza dalla firma del contratto, rinnovabile di ulteriori 9 (nove) anni fatta, salva la disdetta da parte del conduttore da comunicarsi con raccomandata a.r. entro 6 mesi prima della scadenza dello stesso.

È vietata la sub-locazione.

Art. 3 –CANONE

L'importo del canone di locazione annuo, (oltre IVA ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 26/10/1972, n. 633), escluse le spese per il consumo di energia elettrica e acqua, è pari a quello che risulterà dall'applicazione del rialzo unico e percentuale offerto sul canone posto a base di gara come da seguente prospetto:

	primi 9 anni	> 9 anni
Canone annuo a base di gara (soggetto a rivalutazione ISTAT)	3.840,00 €**	7.680,00 €

*** Al fine di sostenere le attività imprenditoriali e/o eventuali Start Up, anche in luogo della potenziale riqualificazione e/o ampliamento dell'immobile, il canone di locazione posto a base di bando dei primi 9 (nove) anni è scontato del 50%. Al valore predetto sarà comunque da applicarsi il rialzo unico e percentuale offerto dall'aggiudicatario.*

A decorrere dalla seconda annualità, su richiesta del Comune il canone verrà aggiornato annualmente nella misura della variazione, verificatesi nell'anno precedente, pari al 100% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e, comunque, in misura non superiore a quella prevista dalle leggi vigenti alla data odierna. Non si procederà all'adeguamento del canone laddove ci sia un indice Istat negativo.

L'importo del canone di locazione – così come da determinarsi ai sensi dei pregressi capoversi - deve essere corrisposto in 4 (quattro) rate trimestrali, da versare anticipatamente entro il giorno 5 (cinque) del primo mese di ogni trimestre. Su richiesta dell'Aggiudicatario, da formulare prima della stipula del contratto, è possibile optare per il versamento in rate mensili, da versare anticipatamente entro il giorno 5 (cinque) del mese.

Il parziale o mancato pagamento del corrispettivo alle scadenze convenute costituisce l'Aggiudicatario in mora, sempre e qualunque ne sia la causa. Sull'importo delle rate di canone non versate, sarà dovuto un interesse, nella misura legale vigente, senza che questo comporti per l'Ente Appaltante la rinuncia all'esercizio di ogni altra azione per la verificata inadempienza.

Al termine del contratto nessun indennizzo potrà spettare per titolo di avviamento dell'azienda o comunque per qualsiasi altro titolo.

Art. 4 – Requisiti di ammissione alla gara.

Potranno partecipare alla gara i soggetti con i seguenti requisiti:

- Assenza delle cause di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione di cui all'art. 32-quater del Codice Penale;
- iscrizione ad una “Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura”;

nell'eventualità in cui il partecipante intenda proporre, nell'ambito della propria offerta tecnica, eventuali attività che richiedono la somministrazione di alimenti e bevande lo stesso dovrà essere in possesso dei seguenti ed ulteriori requisiti:

- Possesso in capo al titolare dell'impresa individuale, o in caso di società, associazioni, organismi collettivi, in capo al legale rappresentante od ai loro delegati, dei requisiti di cui all'art. 71 del D.Lgs. n. 59 del 26/03/2010;

oppure

- di essere stato iscritto al Registro esercenti il Commercio (REC) per il commercio di generi alimentari (ex tab. I –VIII) e per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, salvo la cancellazione dal medesimo registro, volontaria o per perdita di requisiti ovvero di aver superato l'esame per l'iscrizione al detto registro.

Art. 5 – Oneri dell'Aggiudicatario.

L'Aggiudicatario è tenuto:

- alla riqualificazione dell'immobile come da “offerta tecnica presentata in sede di gara” e successivo progetto da depositarsi obbligatoriamente all'ufficio tecnico comunale entro 60 giorni dall'aggiudicazione. Il predetto progetto dovrà essere redatto nel rispetto della normativa vigente, corredato da idoneo computo metrico atto a comprovare le spese che verranno sostenute dall'aggiudicatario nell'ambito dell'eventuale progetto di riqualificazione/ampliamento, e dovrà essere avvallato dall'Amministrazione Comunale prima della sua attuazione.
- a presentare copia di tutte le fatture comprovanti l'avvenuto pagamento dei lavori realizzati e la relativa certificazione di regolare esecuzione degli stessi, entro 200 giorni dalla firma del contratto. La presentazione di tali documenti è finalizzata alla dimostrazione dell'effettiva esecuzione delle opere.
- a fronte delle opere realizzate l'aggiudicatario entro 250 giorni dalla stipula del contratto dovrà a propria cura e spese commissionare ad idoneo professionista la redazione dell'“Attestazione prestazione energetica (APE)” dell'immobile, consegnandone copia al Comune di Sommariva Perno.
- L'Aggiudicatario non avrà diritto al rimborso di eventuali maggiori costi sostenuti rispetto al progetto depositato. Al termine della locazione le opere realizzate rimarranno in proprietà del Comune, senza che questi possa vantare alcun diritto. In caso di cessazione anticipata non è previsto alcun rimborso dei lavori realizzati e degli arredi e attrezzature fornite;
- possedere i requisiti e le autorizzazioni previste dalle leggi e dai regolamenti per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande nelle sedi indicate nel presente capitolato;
- ad impegnarsi, a propria cura e spese, ad espletare sollecitamente le necessarie formalità presso gli Enti preposti per consentire l'avvio dell'attività;
- ad effettuare gli acquisti esclusivamente a proprio nome, riconoscendo la completa estraneità dell'Ente Appaltante all'attività commerciale svolta;
- ad avviare l'esercizio dell'attività d'impresa entro 90 giorni dalla firma del contratto, data entro la quale dovranno essere presentate le denunce d'inizio attività previste per legge;
- conservare nel massimo ordine i locali assegnatigli e provvedere alle pulizie giornaliere e straordinarie (pavimenti, vetri, infissi, suppellettili, arredi, attrezzature, ecc. ...);
- condurre l'esercizio con diligenza e decoro e secondo le disposizioni del presente capitolato, svolgendo le connesse attività con la massima diligenza e responsabilità;
- non cedere in tutto o in parte l'esercizio, né adibire i locali ad un uso diverso da quello contrattuale senza l'esplicito e preventivo consenso da parte dall'Amministrazione Comunale;

- consegnare alla scadenza, o nei casi di revoca o risoluzione, i locali, gli arredi e le attrezzature come indicate nel verbale sottoscritto in contraddittorio a seguito dei lavori offerti ed eseguiti, in perfetto stato di manutenzione, liberi da cose e persone, salvo il normale degrado d'uso;
- rispettare tutti gli obblighi verso i propri dipendenti, risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali ed assumere a proprio carico tutti gli oneri relativi. L'Aggiudicatario deve infatti attuare nei confronti dei propri dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili, alla data del contratto, alla categoria e alla località in cui si svolgono le prestazioni, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni e ogni altro contratto collettivo, successivamente stipulato. Le presenti disposizioni si applicano anche ai soci delle Cooperative;
- rispettare la vigente normativa in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro e assumere gli obblighi relativi alla gestione della sicurezza dei locali concessi;
- rispettare la normativa vigente in materia fiscale;
- stipulare, prima della sottoscrizione del contratto, idonea polizza assicurativa di Responsabilità Civile verso Terzi. Tale assicurazione dovrà avere una durata coincidente con quella della locazione e dovrà prevedere un massimale unico adeguato al rischio e comunque non inferiore a Euro 1.000.000,00= per ogni sinistro. Tale importo non rappresenta un limite alla responsabilità dell'Appaltatore;
- stipulare, prima della sottoscrizione del contratto, idonea garanzia per il rischio locativo dovuto all'incendio con massimale minimo pari ad Euro 300.000,00=;
- ricevere le segnalazioni provenienti dall'utenza al fine di favorire un'ottimizzazione del servizio sotto il duplice profilo qualitativo e organizzativo;
- denunciare i locali ai fini dell'assoggettamento al pagamento delle imposte e tasse dovute per legge per il relativo utilizzo;
- somministrare prodotti e generi di consumo di qualità e completamente rispondenti alle disposizioni di legge vigenti in materia;
- a non utilizzare attrezzature non compatibili con il tipo di attività oggetto del presente capitolato nonché attrezzature tipo videopoker, video giochi e/o simili;
- a curare che il personale ed i collaboratori si comportino con la più assoluta attenzione nell'espletamento del servizio e che si presentino costantemente nello stato di più assoluta pulizia.

Art. 6 – Responsabilità per l'uso dell'immobile.

I locali verranno consegnati all'Aggiudicatario nello stato di fatto in cui si trovano e verrà redatto apposito verbale in contraddittorio.

Al momento del collaudo/ritiro delle certificazioni di quanto realizzato per la riqualificazione dei locali (vedere art. "Oneri dell'Aggiudicatario"), verrà redatto un nuovo verbale in contraddittorio.

Ogni spesa od onere di qualsiasi natura relativa alla gestione dei locali è a carico dell'Aggiudicatario, ivi comprese le spese relative al personale ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'arredamento, delle attrezzature e degli impianti, con obbligo di riconsegnare il tutto al termine del contratto pienamente funzionante, restando a suo carico ogni rischio di gestione.

E' altresì onere dell'Aggiudicatario sostituire arredi e attrezzature trafugate o danneggiate a seguito di atti di vandalismo, compreso l'eventuale rimozione e smaltimento degli arredi attualmente esistenti.

L'Aggiudicatario sarà in ogni caso responsabile degli eventuali danni arrecati al patrimonio del Comune.

Le riparazioni ordinarie di tutti i beni mobili ed immobili utilizzati saranno a suo totale carico del conduttore.

I dipendenti comunali addetti al controllo hanno ampio diritto di accesso ai locali, per vigilare sull'andamento dell'esercizio e per accertare l'osservanza delle clausole di cui al presente capitolato.

L'Aggiudicatario è responsabile sia verso il Comune che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dei locali concessi e dei suoi impianti e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, per spandimento di acqua, per fughe di gas, ecc..

Per qualsiasi danno a terzi, intendendosi per tali anche il Comune di Sommariva ed il personale dello stesso, cagionato da fatto doloso o colposo, da mancato rispetto di prescrizioni normative, o per altre cause comunque conseguenti all'esecuzione del servizio oggetto del presente appalto, l'Aggiudicatario rimane l'unico soggetto responsabile penalmente e civilmente, sollevando da ogni responsabilità, anche

solidale, l'Ente ed il personale incaricato dallo stesso ad effettuare i controlli sul rispetto delle condizioni contrattuali.

La gestione dei servizi, nonché la funzionalità dei locali e delle attrezzature così come indicate nel presente capitolato, rimangono a totale carico dell'Aggiudicatario. L'Ente Appaltante rimane sollevato da qualsivoglia responsabilità, diretta o indiretta, per l'interruzione incolpevole del servizio.

E' a carico dell'Aggiudicatario l'assicurazione per i danni derivati dall'uso dei locali senza che, in caso di sinistro, si possa accampare alcun diritto a carico del Comune.

Alla scadenza del contratto, le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dall'Aggiudicatario resteranno acquisite al Comune senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 cod. civile fatto salvo il diritto dell'Ente Appaltante di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile.

L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa dell'Aggiudicatario.

Art. 7 – Cauzioni.

L'Aggiudicatario, all'atto della sottoscrizione del contratto dovrà costituire **apposito deposito definitivo pari al valore di numero nove annualità** offerta:

- bonifico bancario su BANCA D'ALBA - CODICE IBAN IT68J0853046880000350800002 da dimostrarsi allegando l'originale della ricevuta, completata sul retro con le coordinate bancarie e numero di conto corrente su cui effettuare la restituzione a mezzo mandato, a data e firma del Legale Rappresentante del concorrente;
oppure:
- assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale,
oppure:
- fideiussione bancaria. La garanzia deve prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta della stazione appaltante.

L'Aggiudicatario è tenuto a mantenere il summenzionato deposito definitivo nell'ammontare stabilito per tutta la durata del contratto, per cui egli rimane obbligato a reintegrarlo a mano a mano che l'Ente Appaltante dovesse operare su di esso prelevamenti nel corso dell'esecuzione del contratto per fatti connessi al contratto stesso, tra cui il mancato pagamento dei canoni e/o l'applicazione delle penali di cui ai punti successivi.

La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali (pagamento del canone, pagamento dei servizi/delle forniture, ed eventuali risarcimento danni alla proprietà comunale), anche dopo la scadenza del contratto.

Al fine di assicurare la corretta realizzazione degli interventi migliorativi offerti l'aggiudicatario dovrà costituire apposita e separata **“garanzia definitiva”** a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità definite per la cauzione, pari al 20% dell'importo dei lavori e comunque ad almeno **Eu 50.000,00**.

La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento degli impegni assunti in sede di gara.

La garanzia summenzionata cessa di avere effetto solo alla data di verifica della regolare esecuzione degli interventi eseguiti sull'immobile locato.

Art. 8 – Penali.

Per ogni inadempienza o irregolarità degli obblighi contrattuali che sia stata riscontrata e formalmente contestata all'Aggiudicatario, si prevedono le seguenti penali quantificate in:

- Euro 500,00= in caso di mancata produzione al Comune del Progetto di riqualificazione dell'immobile entro i termini stabiliti dal presente capitolato;
- Euro 200,00= al giorno in caso di mancata produzione entro i termini assegnati delle fatture e/o delle pezze giustificative e annesse certificazioni dei lavori svolti.

- Euro 200,00= in caso di mancata produzione entro 250 giorni dalla stipula del contratto dell'Attestato di certificazione Energetica

L'Aggiudicatario avrà facoltà di presentare entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della contestazione eventuali controdeduzioni.

In caso di mancato riscontro ovvero qualora le giustificazioni siano ritenute insufficienti, l'Ente Appaltante assumerà il provvedimento di applicazione della penale che verrà formalmente trasmessa all'Aggiudicatario del servizio.

L'ammontare della penale potrà essere dedotto da importi eventualmente dovuti al locatore oppure trattenuto sul deposito definitivo.

Art. 9 – Cause di risoluzione.

L'accertamento di gravi e reiterate violazioni delle norme e delle disposizioni sopra richiamate o il protrarsi di un grave disservizio o il continuo ripetersi del medesimo nella gestione del bene comunale daranno facoltà all'Ente di risolvere il contratto, previa diffida e assegnazione di congruo termine per controdedurre e per ripristinare le condizioni violate, fatte salve le penali indicate all'art. 10, oggetto della contestazione, e comunque con obbligo dell'Aggiudicatario, in caso di risoluzione, di risarcire ogni conseguente danno o spesa.

Costituisce causa di risoluzione di diritto:

- a) l'uso dei locali da parte dell'Aggiudicatario non conforme alla destinazione dell'immobile;
- b) non aver avviato l'esercizio dell'attività entro i 90 giorni successivi dalla firma del contratto;
- c) il mancato pagamento del canone nella misura superiore al 35% dell'importo annuale dovuto;
- d) il mancato reintegro del deposito definitivo di cui ai punti precedenti;
- e) il mancato rispetto degli obblighi previdenziali, assicurativi e a tutela della sicurezza, verso i propri dipendenti e/o soci di Cooperative, risultanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali ed assumere a proprio carico tutti gli oneri relativi.
- f) la chiusura anche temporanea dell'esercizio senza giustificato motivo o autorizzazione;
- g) la cessione a terzi del contratto;
- h) l'intervenuto fallimento e/o procedura concorsuale dell'Aggiudicatario. In caso di fallimento dell'appaltatore o di revoca della locazione l'Amministrazione si riserva la facoltà di ricorrere a quanto previsto;
- i) l'asporto o il grave danneggiamento degli arredi e delle attrezzature senza rimessa in pristino;
- j) il venir meno di uno dei requisiti indispensabili all'aggiudicazione della gara nonché il sorgere di qualsivoglia impedimento normativo successivo;
- k) la mancata realizzazione e attuazione, anche parziale, dell'offerta tecnica

Art. 10 – Revoca.

L'Ente Appaltante potrà revocare il presente contratto per ragioni di pubblico interesse, salvo eventuale corresponsione di equo indennizzo.

Art. 11 – Spese contrattuali.

Ogni spesa inerente e conseguente al contratto che ne regolerà patti e condizioni è a totale carico dell'Aggiudicatario.

Art. 12 – Trattamento dei dati personali.

L'Ente Appaltante si obbliga al trattamento dei dati personali di cui entra legittimamente in possesso per i soli fini dedotti nel contratto e limitatamente al periodo di vigenza del medesimo. In particolare la comunicazione e la diffusione dei dati personali sarà disposta in attuazione di adempimenti legislativi o regolamentari, come da informativa allegata all'avviso pubblico.

Art. 13 – Controversie.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con la Ditta aggiudicataria, in relazione al contratto, si adirà l'Autorità Giudiziaria del Foro di Asti.

CAPO II - MODALITÀ' RELATIVE ALL'ASSEGNAZIONE DEL PUNTEGGIO.

Art. 14 - Modalità di attribuzione punteggi e modalità di aggiudicazione.

L'appalto sarà aggiudicato a favore dell'offerta più vantaggiosa, valutata sulla base dei seguenti elementi:

A. PERCENTUALE DI RIALZO SUL CANONE POSTE A BASE DI GARA

(punteggio Max Punti 20)

dove il punteggio sarà attribuito in funzione del valore unico percentuale al rialzo come da seguente formula:

$$PE = PE_{max} \times \frac{S_o}{S_{max}}$$

Ove :

PE = Punteggio attribuito al concorrente Xesimo

PE_{max} = Punteggio massimo attribuito (20 punti)

S_{max} = Rialzo unico percentuale massimo offerto

S_o = Rialzo unico percentuale del singolo concorrente

B. MIGLIORIE SULL'IMMOBILE e PROGETTO GESTIONALE

(punteggio Max punti 80)

L'offerta tecnica consisterà in un elaborato articolato per punti secondo lo schema sotto illustrato. Nell'elaborato dovranno essere sviluppati i singoli elementi dei vari punti sottoenunciati in forma sintetica ed esaustiva.

DA 0 A 80 PUNTI:

Presentazione di un progetto nel quale si dovranno indicare le riqualificazioni e/o le ristrutturazioni e la modalità di gestione che s'intendono attuare per promuovere la struttura e creare le condizioni per uno sviluppo stabile e duraturo della stessa

Il punteggio verrà assegnato sulla scorta della tabella che segue:

CRITERIO	DESCRIZIONE	PUNTI	QUALITATIVO/QUANTITATIVO	MEZZI DI PROVA
B.1	Riqualificazione/Ristrutturazione/Ampliamento dell'immobile. In particolare sarà valutata l'attinenza e la conformità dell'offerta dal punto di vista paesaggistico. Saranno valorizzate le proposte progettuali che più si avvicineranno alla volumetria ed alla superficie definita nell'elaborato fornito dall'Amministrazione Comunale e posto a base di gara, nonché quelle che sapranno sviluppare soluzioni progettuali ad alto efficientamento energetico e/o di ammodernamento delle pertinenze connesse all'immobile, compresa l'eventuale e potenziale installazione di strutture quali eventuali Dehors	30	QUALITATIVO	<ul style="list-style-type: none">- Relazione tecnica di numero massivo n. 2 (due) pagine A4- n. 6 (sei) rendering in formato A3 (di cui n. 4 – quattro – dovranno evidenziare i quattro lati dell'intero fabbricato e le correlate aree esterne)- massimo n. 2 piante del fabbricato in scala 1:100- numero 4 (quattro) prospetti del fabbricato- numero 1 (uno) particolare costruttivo di facciata in scala 1:20- numero 1 (uno) planimetria di insieme della struttura e

				dell'eventuale riqualificazione esterna dell'area
B. 2	Riqualificazione dell'impianto di riscaldamento esistente , anche mediante sezionamento dello stesso tra piano terra e primo. Sarà valutata, trattandosi di criterio quantitativo e non qualitativo, la sola sussistenza o meno della riqualificazione in sede di offerta e di proposta di gestione.	20	QUANTITATIVO SI= 20 punti NO= 0 punti	Relazione Tecnica a firma di tecnico abilitato di numero massivo 2 (due) pagine A4 contenente le specifiche costruttive e tecniche dell'impianto offerto, nonché le modalità di gestione.
B. 3	Progetto/idea di gestione del sito: L'offerente dovrà presentare un progetto gestionale contenente una proposta di gestione dell'attività, ovvero una proposta operativa relativa all'attività, corredata da tutta la documentazione ritenuta necessaria e atta a dimostrare quanto proposto. In particolare saranno valutati l'organizzazione, l'innovazione, la capacità di creare una correlata valorizzazione delle realtà locali, le eventuali partnership sul territorio comunale e la capacità di creare rete e/o indotto turistico.	30	QUALITATIVO	Relazione del progetto gestionale di massimo n. 4 pagine in formato A4 e n. 3 tavole grafiche e/o rendering e/o altri documenti di corredo in formato A3

I punteggi, relativi agli elementi di natura qualitativa saranno attribuiti da una commissione tecnica sulla base della media dei valori attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. In dettaglio, per singola offerta e per ciascun sottocriterio individuato, ciascun membro della Commissione attribuirà un valore compreso tra 0 e 1 utilizzando la seguente scala di valutazione:

- non valutabile 0,0
- appena valutabile 0,1
- minimo 0,2
- molto limitato 0,3
- limitato 0,4
- non completamente adeguato 0,5
- sufficiente 0,6
- più che sufficiente 0,7
- buono 0,8
- più che buono 0,9
- ottimo 1,0

Una volta terminata la procedura di attribuzione dei coefficienti si procederà, per ciascun sottocriterio, a trasformare i coefficienti attribuiti in punteggi definitivi come da seguente formula:

$$\text{Punteggio Sottocriterio} = \frac{\text{coefficienti attribuiti} \times \text{Punt max attribuito al sottocriterio}}{\text{coefficienti attribuito massimo}}$$

Il punteggio totale (PTB) dell'offerta tecnica (Pi) del singolo concorrente sarà determinato con l'applicazione della seguente formula:

$$PT B (Pi) = Pt B.1(Pi) + Pt B.2 (Pi) + Pt B.3 (Pi)$$

dove:

PT B(Pi) = Punteggio assegnato al singolo concorrente relativo al criterio;

Pt B.1(Pi) = Punteggio assegnato al singolo concorrente relativo al sottocriterio 1;

Pt B.2(Pi) = Punteggio assegnato al singolo concorrente relativo al sottocriterio 2;

Pt B.3(Pi) = Punteggio assegnato al singolo concorrente relativo al sottocriterio 3;

Nell'applicazione dei criteri e della metodologia indicata saranno prese in considerazione solo le prime due cifre decimali dopo la virgola, senza procedere ad alcun arrotondamento.

ATTENZIONE: Saranno ammessi alla successiva fase di valutazione dell'Offerta economica i concorrenti che avranno ottenuto per l'offerta tecnica presentata un punteggio di almeno 48 punti su un massimo attribuibile di 80 punti;

PUNTEGGIO COMPLESSIVO DELL'OFFERTA

Il punteggio complessivo dell'offerta PTOT (Pi) del singolo concorrente sarà determinato con l'applicazione della seguente formula:

$$PTOT (Pi) = PE X (Pi) + PT B tot (Pi)$$

dove:

PTOT (Pi) = Punteggio complessivo assegnato al singolo concorrente

PE X (Pi) = Punteggio offerta economica assegnato al singolo concorrente

PT B tot (Pi) = Punteggio offerta tecnica assegnato al singolo concorrente

Nel caso di parità del punteggio complessivo si procederà all'aggiudicazione della locazione a favore del soggetto che ha offerto il maggior rialzo.

Nel caso di ulteriore parità si procederà all'aggiudicazione della locazione a seguito di sorteggio.

Art. 15 –SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI GARA:

APERTURA DELLA BUSTA A – VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La prima seduta pubblica avrà luogo il giorno 19.11.2020, alle ore 9.30, presso il Comune di Sommariva Perno cui potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

Tale seduta pubblica, se necessario, sarà aggiornata ad altra ora o a giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che saranno comunicati ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico del Comune almeno n. 1 giorni prima della data fissata.

Parimenti le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico del Comune almeno n. 1 giorni prima della data fissata.

Il Seggio di gara procederà, nella prima seduta pubblica, a verificare il tempestivo deposito e l'integrità dei plichi inviati dai concorrenti e, una volta aperti, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente il Seggio di gara procederà a:

- a) verificare la conformità della documentazione amministrativa

b) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;

La stazione appaltante, al fine di tutelare il principio di segretezza delle offerte, adotta le seguenti modalità di conservazione dei plichi e di trasferimento degli stessi dal RUP alla commissione giudicatrice: custodia in armadi chiusi.

COMMISSIONE GIUDICATRICE

La commissione giudicatrice è nominata dall'Ente dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a n. 3 membri, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione alla stazione appaltante.

La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti e fornisce ausilio al RUP

Il Comune, sul profilo di committente, nella sezione "amministrazione trasparente" pubblica la composizione della commissione giudicatrice e i curricula dei componenti:

APERTURA DELLE BUSTE B E C – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, il seggio di gara procederà a consegnare gli atti alla commissione giudicatrice.

La commissione giudicatrice, in seduta pubblica, procederà all'apertura della busta concernente l'offerta tecnica ed alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal disciplinare.

In una o più sedute riservate la commissione procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel bando e nel disciplinare.

In pubblica successiva, la commissione procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica e quindi alla relativa valutazione, che potrà avvenire anche in successiva seduta riservata-

Il Comune procederà dunque all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sul prezzo;

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

All'esito delle operazioni di cui sopra, la commissione, in seduta pubblica, redige la graduatoria e procede con la trasmissione degli atti al RUP per le incombenze successive.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, la commissione provvede a comunicare, tempestivamente al RUP i casi di esclusione da disporre per:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste A e B;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche;
- presentazione di offerte inammissibili in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi o ha verificato essere in aumento rispetto all'importo a base di gara.

Sono ammesse soltanto offerte pari o in rialzo sul valore del canone posto a base di gara.

Non sono ammesse offerte condizionate, parziali, alternative o incomplete e ciascun concorrente non può presentare più di un'offerta.

In caso di discordanza tra le offerte espresse in cifre e quelle espresse in lettere prevarranno quelle espresse in lettere.

L'offerta è vincolante per centottanta giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

L'offerta presentata sarà subito impegnativa per l'aggiudicataria provvisoria.

L'aggiudicazione non equivale ad accettazione dell'offerta. L'aggiudicazione definitiva diventa efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti.

L'Ente appaltante può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Art. 16 –Sopralluogo e presa visione dei locali

Con la presentazione dell'offerta ciascun concorrente dichiara di conoscere i locali nello stato di fatto in cui si trovano e di averne preso visione diretta.

L'Ufficio Tecnico è disponibile ad accompagnare i concorrenti che intendano effettuare il sopralluogo dei locali, che potrà avvenire, per l'intero periodo di apertura dei termini per la presentazione delle offerte e previo appuntamento, nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 10.00 alle ore 12.00.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 5 della legge 7 agosto 1990 n. 241, il responsabile del procedimento amministrativo è l'Ing. Solange Pennazio