



DIPARTIMENTO III
C.d.R. Patrimonio

OGGETTO: Bando di gara per l'affidamento in sublocazione dell'immobile denominato Centro Sportivo Montagna.

Articolo 1 – Oggetto

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 21.04.2016 e della Determinazione Dirigenziale n. 3274 del 30.05.2016 è indetta gara mediante procedura aperta ad evidenza pubblica per l'affidamento in sublocazione dell'immobile denominato "Centro Sportivo Montagna" sito in viale Fieschi alla Spezia. La gara è finalizzata a valutare la migliore offerta tecnico-gestionale e di qualità progettuale per il miglioramento dell'impianto e dei servizi all'utenza cittadina.

Articolo 2 – Descrizione dell'immobile

Il Comune della Spezia è locatario del Centro Sportivo Montagna di proprietà del Demanio dello Stato Ramo Marina Militare, a seguito di contratto Repertorio 62889, stipulato con Difesa Servizi s.p.a. in data 27.07.2015 e con scadenza al 15.01.2034. Tale contratto, di cui è disponibile copia presso il Servizio Patrimonio Immobiliare, prevede una serie di clausole e impegni che il Comune deve rispettare nei confronti dell'Amministrazione Difesa, che dovranno totalmente essere rispettati dal sublocatario.

Il compendio è sito in La Spezia viale Fieschi, senza numero civico e identificato al Catasto al F.57 mappali 1518-69-755-734-1511-1512-616-88-754-739-738-741-742-743sub4-744-745-426-427-758-765, visibili nella planimetria Allegato 1 con colore blu. I mappali 68-615-733-413, visibili nella planimetria Allegato 1 con colore arancione, restano esclusi dalla sublocazione, pur facendo parte del compendio, in quanto dedicati esclusivamente all'atletica leggera e come tali gestiti direttamente dalla FIDAL (Federazione Italiana di Atletica Leggera), unitamente al magazzino adiacente alla centrale termica, presente nel mappale 616. All'interno del complesso, debitamente isolate con recinzione, vi sono alcuni fabbricati, visibili nelle planimetria Allegato 1 con colore rosso, che rimangono in uso alla Marina Militare.

Ai sensi dell'art. 5 punto c) del contratto di locazione citato, è consentita al Comune locatario la sublocazione esclusivamente con il permesso scritto del locatore, che potrà negarlo solo per comprovati e giustificati motivi.

Pertanto l'assegnazione in sublocazione al vincitore del presente bando è subordinata all'autorizzazione al Comune della Spezia da parte di Difesa Servizi s.p.a.

L'area è destinata dal Piano Urbanistico Comunale a Servizi Pubblici di Interesse Urbano –Zone Sportive e Ricreative US, articolo 24/4, con i seguenti indici e parametri:

[Art. 24](#) - Servizi pubblici

4. Le zone per servizi pubblici di interesse urbano (U) sono:

c) zone ricreative e sportive di interesse urbano (US)

- sono destinate alla realizzazione di parchi di interesse cittadino e impianti sportivi e ricreativi immersi nel verde, servizi agli utenti e al pubblico, uffici pubblici, attività commerciali e artigianato di servizio compatibili con la struttura e alloggio per il custode;
- nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:
 - per i servizi agli utenti e al pubblico, pubblici esercizi, club house, alloggio per il custode $U_f = 0,20$ mq/mq;
 - per gli impianti coperti $U_f = 0,50$;
 - parcheggi = - parcheggi = $100/100$ mq/mq della SUL con esclusione della SUL dei campi di gioco;
 - le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti.

Parte del compendio ricompreso sotto la denominazione “Ingresso principale e viali del Centro Sportivo Montagna”, come da planimetria Allegato 2 evidenziato in celeste con quadrettatura, sono stati dichiarati di interesse culturale, con foglio MBAC-DR-LIGTUT-BC 0004252 del 03.07.2015, ai sensi dell’art. 10 comma 1 del D.Lgs 22.01.2009 n.42 e s.m.i. dal Segretario Regionale per la Liguria del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo . Nel caso vengano previsti interventi in queste aree dovranno essere ottenute le necessarie autorizzazioni della competente Soprintendenza.

Parte del compendio sul fronte viale Fieschi risulta all’interno delle aree soggette a vincolo ambientale ai sensi del D. Lgs 42/2004 art.142. Nel caso si prevedano interventi in tali aree dovrà essere ottenuta l’autorizzazione paesaggistica.

Il Comune della Spezia ha in corso lavori debitamente autorizzati da Difesa Servizi s.p.a. per il rifacimento della pista di atletica e di ristrutturazione della tribuna e degli spogliatoi per un importo complessivo di 1,600 mln. I lavori termineranno entro l’anno 2016.

Il progetto è visionabile presso il C.d.R. patrimonio.

E’ disponibile inoltre presso lo stesso Servizio il rilievo in formato digitale del compendio.

Articolo 3 –Modalità di gestione

Il Centro Sportivo A.Montagna deve mantenere le caratteristiche attuali di parco pubblico e impianto sportivo multidisciplinare aperto a tutti, attraverso anche forme di utilizzo gratuito per alcuni sport in quanto collegati alle attività scolastiche e di libera fruizione della cittadinanza. Dovrà essere garantito l’orario minimo di apertura e quindi di utilizzo del compendio, dalle 7.00 alle 21.00 nei mesi da maggio a settembre e dalle 8.00 alle 18.00 nei mesi da ottobre ad aprile. Il sublocatario dovrà farsi carico dell’apertura e chiusura dei cancelli. L’attività dell’atletica leggera avrà una sua autonomia di orari di cui il sublocatario non dovrà farsi carico e non ne sarà responsabile.

Dovranno essere rispettate tutte le condizioni di cui all’art. 8 del contratto di locazione citato, relative ad eventuali interferenze delle attività con il complesso militare. In particolare all’interno del complesso, debitamente isolati con recinzione, vi sono alcuni fabbricati che rimangono in uso alla Marina Militare, e che accederanno in propria autonomia ed in qualsiasi orario, senza alcuna responsabilità da parte del sublocatario.

Il Comune mantiene la disponibilità degli impianti in caso di organizzazione diretta o patrocinata di manifestazioni sportive che non interessino impianti a pagamento e per quanto eventualmente necessario per gli incontri del campionato di calcio che si svolgono allo Stadio Alberto Picco. Il Comune, concordandoli con il sublocatario, potrà realizzare interventi in forma diretta per pubblica necessità .

La tariffa degli impianti a pagamento dovrà essere quella di mercato, fermo restando quanto previsto all'art.7 del citato contratto di locazione nei confronti del personale dell'Amministrazione Difesa e familiari, e di convenzioni da stipularsi con scuole e università. Quanto sopra sarà oggetto di apposito regolamento che l'aggiudicatario dovrà predisporre ed il Comune verificarne la rispondenza.

Ogni forma di pubblicità all'interno delle strutture e impianti sportivi, oggetto della presente convenzione, è consentita nel rispetto delle vigenti norme di legge e della pertinente regolamentazione comunale, ad eccezione della pubblicità sonora. E' comunque consentita la diffusione sonora di comunicazioni di servizio, di comunicazioni inerenti l'attività del concessionario e di comunicazioni sulle attività istituzionali del Comune.

Il sublocatario ha facoltà e diritto esclusivo di installare materiale pubblicitario e cartellonistica, esporre targhe, scritte ed insegne pubblicitarie sull'arredo, all'interno ed entro il perimetro delle strutture e impianti sportivi. Gli oneri conseguenti sono a carico del sublocatario.

I contenuti dei messaggi pubblicitari non devono essere contrari alla morale ed all'ordine pubblico.

Nessuna responsabilità fa carico al Comune per eventuali manomissioni del materiale pubblicitario.

Il sublocatario ha l'obbligo di richiedere l'autorizzazione al Comune e di osservare le disposizioni impartite dai competenti Servizi comunali, in ordine alla ubicazione ed alle modalità di collocazione e di esecuzione della pubblicità, nonché di attenersi a tutte le prescrizioni che si rendono necessarie per conservare la funzionalità ed il decoro delle strutture sportive.

Il sublocatario è tenuto a comunicare di volta in volta all'Amministrazione l'avvenuta installazione dei cartelli o pannelli pubblicitari fissi.

Tutta la pubblicità effettuata all'interno dell'impianto è soggetta al pagamento dell'imposta di pubblicità a norma delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. In caso di conclusione di contratti con ditte specializzate per la gestione della pubblicità, tali contratti non possono avere una durata superiore a quella di cui al presente rapporto.

Articolo 4 - Durata

La durata della sublocazione è di anni nove, decorrenti dalla data stabilita nel provvedimento di aggiudicazione, rinnovabili, qualora vi sia piena soddisfazione del servizio prestato per gli ulteriori anni di validità del contratto di locazione tra Difesa Servizi spa e Comune. L'offerente può comunque richiedere in sede di offerta una durata della sublocazione più lunga ma non eccedente la durata del contratto di locazione tra Comune e Difesa Servizi s.p.a.

Articolo 5- Importo a base di gara

Il canone annuo posto a base di gara è di € 1.000,00 (mille/00).

Articolo 6 - Soggetti ammessi alla gara

Alla gara possono partecipare:

- a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, le società commerciali, le società cooperative;
- b) i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro;

- c) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro;
- d) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui alle lettere a), b) e c), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- e) i consorzi ordinari di concorrenti costituiti tra i soggetti di cui alle lettere a), b) e c) anche in forma di società;
- e-bis) le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete;
- f) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE);
- f-bis) operatori economici, stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi;
- g) società sportive, associazioni ed enti di promozione affiliati al Coni.

E' vietato partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora si partecipi anche in raggruppamento, pena l'esclusione. E' vietata altresì la partecipazione alla gara di imprese che si trovano fra loro in una delle posizioni di controllo di cui all'art.2359 del Codice Civile

In caso di raggruppamento temporaneo da costituirsi legalmente, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i componenti del raggruppamento. In caso di raggruppamento costituito l'offerta è sottoscritta dal capogruppo e corredata da mandato collettivo di rappresentanza.

Non sono ammessi a partecipare alla gara soggetti che abbiano debiti pregressi nei confronti dell'Amministrazione Comunale o che risultino inadempienti a disposizioni contrattuali, purché formalmente contestate.

Articolo 7 - Requisiti di partecipazione

1) Requisiti di ordine generale:

Assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 80 del D.Lgs n. 50/2016

2) Requisiti di idoneità professionale di cui all'art. 83 comma 1 lettera a) del D.Lgs 50/2016.

E' richiesta l'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (oppure in uno dei registri professionali o commerciali istituiti presso altro Stato membro) per attività inerenti l'oggetto della presente sublocazione; per le società Cooperative è richiesta l'iscrizione all'Albo della società cooperative tenuto dal Ministero delle Attività Produttive ai sensi del D.M. 23/06/04, per attività inerenti l'oggetto della sublocazione; per le società sportive e le associazioni iscrizione agli organismi ufficiali di riferimento (Federazione, Lega, ecc.);

3) Requisiti tecnici:

Esperienza nella gestione di parchi sportivi o impianti sportivi di proprietà pubblica o privata. Detta esperienza dovrà essere riferita, pena l'esclusione dalla gara, a realtà che, per dimensioni e tipologia degli impianti, hanno un vasto bacino di utenza. Non sarà ritenuta pertanto idonea, ai fini dell'ammissione alla gara, esperienza maturata nella gestione di piccole realtà che, per dimensione e bacino di utenza, hanno interesse limitato a quartieri o singole zone del tessuto urbano.

4) Requisiti economici:

Fatturato minimo di € 100.000,00 (centomila/00) nel triennio 2012-2014 nella gestione di impianti sportivi o parchi pubblici.

I concorrenti non devono trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta o di concordato preventivo né avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni. Non sono ammessi a partecipare alla gara soggetti che abbiano debiti pregressi nei confronti dell'Amministrazione Comunale o che risultino, a seguito di procedimenti formali, inadempienti a disposizioni contrattuali.

Articolo 8 – Modalità di esperimento della gara - importo a base di gara e criterio di aggiudicazione

La gara sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi degli artt. 94 e 95 del D.Lgs n. 50/2016 e dell'art. 120 del D.P.R. n. 207/2010 secondo i seguenti elementi di valutazione

| ELEMENTI DI VALUTAZIONE | PUNTEGGIO MASSIMO |
|--|--------------------------|
| OFFERTA ECONOMICA | 5 |
| OFFERTA TECNICA: PROGETTO GESTIONALE E DI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DEGLI IMPIANTI ESISTENTI | 75 |
| ESPERIENZA LAVORATIVA NEL CAMPO DELLA GESTIONE IMPIANTI SPORTIVI | 20 |
| Punteggio totale | 100 |

Gli elementi di valutazione ed i relativi punteggi sono specificati come segue:

A – OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica consisterà in una relazione progettuale corredata di grafici riguardante gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile, ed in un progetto gestionale, improntati a:

- Miglioramento e salvaguardia della struttura con mantenimento della caratteristica complessiva di impianto sportivo/parco;
- Promozione di attività ricreative e sportive multidisciplinari.

Restano a carico del sublocatario tutte le autorizzazioni e le variazioni progettuali e catastali che si rendessero necessarie.

L'offerta Tecnica, deve essere sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa concorrente o da un suo procuratore; in caso di raggruppamenti d'impresa o consorzi ordinari non ancora costituiti o aggregazioni d'impresе aderenti al contratto di rete, o GEIE non costituito, l'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, oltre che dall'impresa capogruppo/organo comune, da tutte le imprese raggruppate (legale rappresentante o procuratore).

Quanto esposto nell'offerta tecnica sarà vincolante per l'aggiudicatario. Gli interventi previsti di nuova costruzione, prima dell'inizio dei lavori, dovranno essere garantiti da polizza fideiussoria sulla base del crono programma presentato.

L'offerta tecnica deve essere costituita da n. 3 Relazioni, una per ciascun elemento di valutazione (A1-A2-A3) come meglio di seguito precisato, ciascuna costituita da un massimo di 5 (cinque) facciate A4, escluse eventuali copertine, allegati ed elaborati grafici. Le relazioni dovranno essere redatte in modo da esplicitare al meglio le migliorie o proposte tecniche che l'impresa offre con riferimento a ciascuno dei sub-elementi sottoelencati.

Eventuali elaborati grafici dovranno anche riportare il timbro e la firma del progettista che ha predisposto tali elaborati.

Dovrà anche essere prodotto un Piano economico finanziario commisurato alla durata del contratto di sublocazione, contenente per la parte attiva gli investimenti e il crono programma degli interventi:

- a) immobilizzazioni o investimenti a lungo termine quali interventi di ristrutturazione degli immobili, impianti, macchinari, attrezzature, licenze ecc.
 - b) attivo circolante o investimenti a breve termine quali rimanenze di magazzino, crediti verso clienti e altri crediti a breve termine, liquidità;
- per la parte passiva le fonti e le modalità di finanziamento:
- c) patrimonio netto
 - d) debiti a lungo termine (mutui, finanziamenti, ecc.)
 - e) debiti a breve termine (verso fornitori, banche, ecc)

A nessun concorrente verrà restituita la documentazione presentata e nessun compenso o rimborso spetta per le proposte tecniche presentate che rimarranno di proprietà della stazione appaltante.

Il concorrente è tenuto ad indicare analiticamente le parti dell'offerta contenenti segreti tecnici o commerciali, ove presenti, che intenda rendere non accessibili ad altri concorrenti, in ipotesi di richiesta di accesso agli atti da parte di questi ultimi.

Tale indicazione dovrà essere adeguatamente motivata ed il concorrente dovrà allegare ogni documentazione idonea a comprovare l'esigenza di tutela.

L'offerta tecnica verrà valutata attraverso i criteri e relativi punteggi per un massimo di 75 punti distinti come segue:

A1 – PROGETTO TECNICO GESTIONALE – max punti 30

Il progetto tecnico gestionale dovrà contenere una proposta relativa al miglioramento degli impianti e dei servizi resi alla cittadinanza per l'utilizzo del Centro Sportivo Montagna.

La Commissione valuterà applicando i seguenti sottocriteri:

| | |
|---|-----------------|
| A1.1 Proposte specifiche di attività collaterali (sportive, amatoriali, ricreative ,etc.), di gratuità di alcuni sport e di riduzioni tariffarie per studenti e categorie deboli. | Punti da 0 a 5 |
| A1.2 Metodi di gestione dei servizi (manutenzione, pulizia, guardiania e sorveglianza) evidenziando le modalità operative ed il personale impiegato. | Punti da 0 a 15 |
| A1.3 Miglioramenti delle prestazioni minime richieste circa la manutenzione del verde, la pulizia e gli orari | Punti da 0 a 10 |

A2 – PROGETTO DEGLI INTERVENTI MIGLIORATIVI – max punti 45

Dovrà essere predisposta una proposta corredata di grafici e di un valore degli investimenti che si intendono realizzare.

La Commissione valuterà secondo i seguenti sottocriteri:

| | |
|---|-----------------------------------|
| A2.1 Proposta di progetto di miglioramento degli impianti esistenti e realizzazione di nuovi impianti sportivi di servizi e ricreativi e/o di ristoro, anche in termini di investimento | punti da 0 a 35 |
| A2.2 Ampliamento dell'offerta impiantistico sportiva e ludica nell'ottica della multidisciplinarietà e della copertura delle più ampie fasce d'età | punti da 0 a 10 |
| A2.3 Richiesta di durata della sublocazione | Meno 0,5 punti oltre il nono anno |

A3 - ESPERIENZA LAVORATIVA MATURATA NEL CAMPO DELLA GESTIONE DI PARCHI SPORTIVI O IMPIANTI SPORTIVI - max punti 20

Ai fini dell'attribuzione del punteggio saranno valutati:

| | |
|--|-----------------|
| A3.1 Tipologia e dimensioni delle aree e degli impianti gestiti, durata, risultati conseguiti. | Punti da 0 a 20 |
|--|-----------------|

B - OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica sul canone di concessione (massimo punti 5) sarà valutata con il criterio proporzionale, assegnando il punteggio massimo (5) all'offerta più alta ed attribuendo gli altri punteggi in proporzione, sulla base della seguente formula:

$$Pe = Ci \times 5 / Cmax$$

Dove Cmax è il canone massimo offerto, mentre Ci e Pe sono rispettivamente il canone offerto ed il punteggio attribuito ad ogni concorrente con offerte inferiori a quella massima.

L'attribuzione dei punteggi relativi all'offerta economica avviene in seduta pubblica secondo tempi e modalità stabiliti nel presente bando.

In caso di discordanza tra offerta scritta in lettere ed in cifre prevarrà il prezzo indicato in lettere

L'attribuzione dei punteggi avverrà mediante i seguenti procedimenti/formule:

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa è effettuato con il metodo aggregativo-compensatore.

Il calcolo del punteggio totale di aggiudicazione si ottiene applicando la seguente formula:

$$PT + PE$$

Dove

PT = Punteggio complessivo dell'offerta tecnica

PE= Punteggio complessivo offerta economica

I punteggi da assegnare alla totalità degli elementi di valutazione sono complessivamente pari a 100.

La sublocazione sarà aggiudicata al concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo. L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di presentazione di una sola offerta, se ritenuta valida e conveniente. Non saranno prese in considerazione offerte incomplete o irregolari, parziali o che presentino osservazioni, restrizioni o riserve, non saranno altresì prese in considerazione offerte economiche in diminuzione rispetto ai prezzi a base di gara. Nel caso di offerte con uguale punteggio, sarà considerata economicamente più vantaggiosa l'offerta che presenti il maggior punteggio relativo al "valore tecnico". Qualora anche i punteggi attribuiti al "valore tecnico" dovessero essere uguali, l'offerta economicamente più vantaggiosa sarà individuata tramite sorteggio ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924.

Determinazione di PT

PT= Sommatoria di A1 (determinato dalla somma dei parziali A.1.1, A.1.2, A.1.3) +A2 (determinato dalla somma dei parziali A.2.1, A.2.2, A.2.3) +A.3.1 risultante dal peso/punteggio attribuito ai singoli sub- elementi moltiplicato il coefficiente variabile tra 0 e 1 secondo quanto indicato.

Con riferimento a ciascuno dei sub-elementi di valutazione di natura qualitativa che compongono gli elementi A1-A2-A3, si procederà, per ciascun commissario, alla somma dei valori attribuiti a ciascun concorrente mediante il confronto a coppie ed alla trasformazione di tali punteggi in coefficienti compresi tra 0 ed 1 attribuendo il coefficiente pari ad 1 al concorrente che ha conseguito il valore più elevato e proporzionando ad esso il valore conseguito dagli altri concorrenti; le medie dei coefficienti determinati da ciascun commissario verranno trasformate nei coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando ad essa le altre.

In esito a tale operazione si determinerà l'ordine di graduatoria riguardante la componente tecnica PT.

Nelle operazioni di valutazione di cui sopra si procederà con massimo 2 decimali con arrotondamento del 3° decimale:

da 0 a 5 = unità inferiore;

da 6 a 10 = unità superiore.

L'attribuzione dei punteggi nell'ambito del "confronto a coppie" avviene sulla base dei seguenti criteri di preferenza:

preferenza massima = 6

preferenza grande = 5

preferenza media = 4

preferenza piccola = 3

preferenza minima = 2

parità = 1

Si fa presente che, qualora le offerte da valutare siano inferiori a tre, ai fini della valutazione sarà utilizzata la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

In tal caso, per ciascuno dei sub-elementi di valutazione di natura qualitativa, si calcolerà la media dei coefficienti variabili tra 0 e 1, attribuiti discrezionalmente da ciascun commissario componente la commissione sulla base delle valutazioni indicate nella griglia sotto-riportata:

| Giudizio | Ottimo | Molto Buono | Buono | Discreto | Insufficiente |
|------------------------------|--------|-------------|-------|----------|---------------|
| Valore preliminare assegnato | 1,00 | 0,75 | 0,50 | 0,25 | 0 |

Per l'attribuzione del punteggio si procederà ad effettuare la media dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari a seguito di valutazione individuale, moltiplicata per il punteggio attribuito a ciascun sub-elemento di valutazione.

Il punteggio attribuito ad ogni soggetto concorrente per l'offerta tecnica presentata sarà computato sommando i punti attribuiti dalla Commissione giudicatrice in base a ciascuno elemento/sub-elemento sopra esplicitati.

Se si procede col metodo della media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente, al fine di non alterare i pesi stabiliti per i vari elementi di valutazione se nessun concorrente ottiene sul singolo sub-elemento di valutazione tecnica il punteggio pari al peso assegnato allo stesso, è effettuata la c.d. "riparametrazione", assegnando al concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto il massimo punteggio e alle altre proposte un punteggio proporzionale decrescente.

A seguito della riparametrazione la somma dei punteggi degli elementi qualitativi come sopra calcolati costituisce il punteggio dell'offerta tecnica.

La Civica Amministrazione, in ogni caso, si riserva di non procedere ad aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 50/2016.

Con riferimento all'attribuzione dei singoli punteggi saranno considerate le prime due cifre dopo la virgola con arrotondamento del 3° decimale:

da 0 a 5 = unità inferiore;

da 6 a 10 = unità superiore.

Articolo 9 – Periodo di vincolo dell’offerta

Gli operatori partecipanti alla gara saranno vincolati all’offerta formulata per 180 giorni a decorrere dalla data di scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte .

Art. 10 - Modalità di presentazione delle offerte

La documentazione richiesta per la partecipazione alla presente gara deve essere contenuta in tre distinti plichi, sigillati con nastro adesivo e controfirmati su tutti i lembi di chiusura, riportanti le seguenti diciture:

- a. plico n. 1 “documentazione amministrativa”**
- b. plico n. 2 “offerta tecnica”**
- c. plico n. 3 “offerta economica”**

I tre plichi dovranno essere contenuti in un’unica busta, sigillata con nastro adesivo e controfirmata su tutti i lembi di chiusura.

Nella busta ed in ogni plico dovranno essere riportate le indicazioni riguardanti il mittente, l’indirizzo del Comune della Spezia – Archivio e Protocollo Generale - Piazza Europa n. 1 – 19124 La Spezia e la dicitura **“procedura aperta per l’affidamento in sublocazione dell’immobile denominato Centro Sportivo Montagna”** .

La busta chiusa contenente la documentazione richiesta per la presente gara, dovrà pervenire all’Ufficio Archivio e Protocollo Generale del Comune in Piazza Europa n. 1, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 28.07.2016**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione entro il termine ultimo precisato.

Precisazioni e riserve

- 1) Le offerte recapitate non potranno essere ritirate o sostituite. Non sarà tenuto conto delle offerte presentate dopo il termine stabilito, anche se sostitutive o aggiuntive di offerte già pervenute.
- 2) Non sarà ammessa alla gara l’offerta, nel caso in cui manchi o risulti incompleta od irregolare e non sia contenuta in apposita busta debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e recante le diciture sopraindicate
- 3) Saranno valutate anche le dichiarazioni contenenti irregolarità formali, purché sanabili e non espressamente decisive ai fini dell’esatta valutazione dell’offerta presentata, nel rispetto della par condicio tra tutti i concorrenti
- 4) In sede di gara potrà essere acquisito il parere degli Uffici competenti, dandone comunicazione ai presenti
- 5) L’aggiudicazione potrà essere effettuata anche in presenza di una sola offerta valida.

PLICI N. 1 “documentazione amministrativa”

- a) ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA, da redigersi sulla base del modello (**ALLEGATO A**), debitamente sottoscritta dai soggetti-persone fisiche partecipanti, ovvero dal legale rappresentante dell’Impresa/Associazione/Ente, in caso di R.T.C. l’offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante di ciascun concorrente raggruppato il quale dovrà, a pena di esclusione, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000.
 - avere allegata una fotocopia di un documento di riconoscimento del firmatario in corso di validità, ai sensi dell’art. 38 del D.P.R. 445/2000.
 - allegare piano economico finanziario commisurato alla durata del contratto di cui all’Articolo 7 – Requisiti di partecipazione.
 - contenere tutte le dichiarazioni ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. 445/2000 di cui all’**ALLEGATO A**).

Qualora i documenti amministrativi e/o l'offerta economica siano sottoscritti da un procuratore, dovrà essere prodotta la relativa procura.

- b) **REFERENZA BANCARIA** rilasciata da primario Istituto di Credito con cui si è instaurato un rapporto fiduciario cliente/banca ed allegata all'istanza di partecipazione
- c) **CAUZIONE PROVVISORIA** (in caso di R.T.C., la cauzione provvisoria, che deve essere rilasciata in favore di tutte le imprese temporaneamente raggruppate, va allegata dalla sola Capogruppo).

A garanzia dell'offerta dove essere prodotta una quietanza comprovante il deposito cauzionale vincolato infruttifero di € **500,00 (Euro cinquecento/00)** , da effettuare nei seguenti modi:

a. in contanti, previo ritiro di documentazione presso il C.d.R. Patrimonio, versato alla Tesoreria del Comune - Banca UNICREDIT - Via Domenico Chiodo n. 61 – angolo Via del Prione – La Spezia sul seguente codice **IBAN: IT 74 J 02008 10700 000103984800**

b. mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa fidejussoria, rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 D. Lgs 385/93 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La garanzia deve prevedere, a pena di esclusione, l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 Cod. Civ., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune, l'impegno del fidejussore a rilasciare la garanzia definitiva per l'esecuzione del contratto.

La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

La stessa deve avere validità non inferiore a 180 giorni a decorrere dalla data di scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte e contenere la clausola che comunque, anche oltre il suddetto termine, cesserà di essere operante solo a seguito di lettera liberatoria del Comune della Spezia.

Ai non aggiudicatari la cauzione verrà restituita entro 30 giorni dal provvedimento di aggiudicazione definitiva.

PLICO N. 2 “Offerta tecnica”

Il concorrente deve inserire in un plico recante la dicitura “offerta tecnica”, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dal soggetto partecipante, ovvero dal legale rappresentante dell'Impresa/Associazione/Ente, un elaborato progettuale con il progetto gestionale, la relazione progettuale e lo studio di fattibilità che dovrà contenere quanto riportato nei suindicati punti dell'Art. 8 del bando:

| |
|--|
| A1 - PROGETTO TECNICO GESTIONALE |
| A2 – PROGETTO DEGLI INTERVENTI MIGLIORATIVI |
| A3 – ESPERIENZA LAVORATIVA MATURATA NEL CAMPO DELLA GESTIONE DI IMPIANTI SPORTIVI |

PLICO N. 3 “Offerta economica”

Il concorrente deve inserire in un plico recante la dicitura “offerta economica” sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dal soggetto partecipante, l'offerta redatta su carta bollata da Euro 16,00

L'offerta, compilata secondo il **Modulo 2 "Offerta Economica"** allegato, dovrà indicare in cifre ed in lettere:

l'importo del canone annuo offerto in aumento rispetto al canone annuo di Euro 1.000,00.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello in lettere, sarà ritenuto valido ai fini della gara, il prezzo espresso in lettere.

L'offerta economica dovrà essere incondizionata e sottoscritta dal soggetto partecipante, ovvero dal legale rappresentante. In caso di R.T.C. l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante di ciascun concorrente raggruppato.

All'offerta economica dovrà essere allegato un piano economico finanziario commisurato alla durata del contratto di cui all'Articolo 7 – Requisiti di partecipazione

Art. 11 - Modalità di svolgimento della gara

L'apertura del plico contenente la documentazione attestante i requisiti di ammissibilità alla gara in oggetto avverrà in seduta pubblica, presso la sala Multimediale (Palazzo Civico, piano I) il giorno 01.08.2016 alle ore 10,00 durante la quale si procederà:

- alla verifica della documentazione amministrativa ed alle conseguenti operazioni di ammissione.
- alla successiva apertura delle buste contenenti le offerte tecniche, al solo scopo di verificare la presenza della documentazione prescritta dal bando di gara

Sono ammessi ad assistere alla gara i legali rappresentanti dei concorrenti, ovvero persone autorizzate munite di apposita procura speciale.

La Commissione esaminatrice, nominata con Determinazione Dirigenziale del Direttore del DIPARTIMENTO III – Pianificazione Territoriale – Patrimonio – Progetti Speciali, effettuerà in una o più sedute riservate, la valutazione dell'offerta tecnica e dell'esperienza lavorativa ed assegnerà i relativi punteggi, sulla base dei criteri di valutazione specificati all'Articolo 8 del presente bando.

Terminata la valutazione, la Commissione esaminatrice, in seduta pubblica, la cui data ed ora verrà comunicata ai diretti interessati con preavviso di 5 giorni, mediante fax o e-mail, renderà noto il punteggio assegnato a ciascun partecipante e procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica del canone. Quindi la Commissione, previa verifica delle offerte economiche, procederà a formare la graduatoria finale sulla base dei relativi punteggi complessivi ottenuti sommando i punteggi relativi all'offerta gestionale, all'offerta tecnica, all'offerta economica ed all'esperienza lavorativa maturata. Risulterà aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

In caso di parità fra concorrenti relativamente al punteggio complessivo ottenuto, sarà considerato miglior offerente il concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio nella valutazione dell'offerta tecnica e dell'esperienza lavorativa maturata. In caso di ulteriore parità si procederà con sorteggio.

La Commissione procederà quindi, alla proposta di aggiudicazione.

La proposta di aggiudicazione sarà approvata con determinazione dirigenziale (art. 32 del D.Lgs n. 50/2016).

Tutte le comunicazioni inerenti i soggetti ammessi alla gara, le date di svolgimento delle sedute successive alla prima, i punteggi assegnati e la graduatoria verranno pubblicate sul sito internet del Comune della Spezia, nel medesimo spazio in cui è pubblicato il presente bando, pertanto i soggetti interessati sono tenuti a prenderne visione.

Ai sensi della normativa vigente il Comune della Spezia ha facoltà di procedere ad idonei controlli e verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive, in qualsiasi momento successivo all'apertura della busta relativa alla documentazione amministrativa, sulla base delle dichiarazioni rese dai concorrenti in sede di gara.

L'offerta presentata è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario.

La presente gara non vincola il Comune della Spezia che si riserva la facoltà di sospendere o annullare la procedura di gara in qualsiasi fase precedente alla sottoscrizione del contratto.

In caso di annullamento e/o revoca della gara nessun indennizzo sarà riconosciuto ai partecipanti alla gara.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente bando si applica la normativa vigente sulla contabilità generale dello Stato. Ove richiamate si applicano le norme del D.Lgs n. 50/2016 e della normativa vigente in materia di appalti.

Art. 12 - Aggiudicazione della sublocazione.

L'aggiudicazione definitiva della gara sarà formalizzata con provvedimento del Direttore del Dipartimento III – Pianificazione Territoriale – Patrimonio – Progetti Speciali, soltanto dopo che il Comune della Spezia avrà effettuato con esito positivo le verifiche ed i controlli in capo all'aggiudicatario circa il possesso di tutti i requisiti di partecipazione richiesti dal presente bando, nonché quelli richiesti dalle vigenti disposizioni normative per la stipulazione di contratti con le Pubbliche Amministrazioni.

In particolare il soggetto aggiudicatario, entro il più breve tempo possibile, comunque non superiore a 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di aggiudicazione dovrà produrre con le modalità in essa contenute:

- tutta la documentazione richiesta dal Comune a dimostrazione del possesso dei requisiti dichiarati a mezzo autodichiarazioni
- presentazione della cauzione definitiva pari ad una annualità del canone complessivo offerto
- presentazione polizze assicurative annuali, da rinnovare ogni anno per l'intera durata contrattuale, ovvero polizze della durata di sei anni da rinnovare in caso di prosecuzione del contratto.
- deposito di tutte le spese contrattuali e fiscali inerenti e conseguenti alla stipula del contratto

Successivamente, e una volta ottenuto il permesso scritto da parte di Difesa Servizi, fra il concorrente aggiudicatario della gara ed il Comune verrà stipulato contratto di sublocazione previa adozione di apposito provvedimento.

Nel caso in cui l'aggiudicatario:

- a. non esegua tempestivamente gli adempimenti richiesti secondo l'offerta presentata e il relativo crono programma.
- b. non si presenti nel luogo ed alla data fissata per la stipula del contratto definitivo
- c. rinunci alla concessione aggiudicatasi.
- d. al momento della stipula del contratto, non risulti possedere i requisiti richiesti ai fini della partecipazione alla gara ovvero il possesso di tali requisiti non risulti conforme alla dichiarazioni presentate.

Il Comune della Spezia si riserva la facoltà di dichiararlo decaduto e di aggiudicare la sublocazione al successivo miglior offerente in graduatoria, applicando nei suoi confronti quanto previsto ai precedenti capoversi, ovvero di indire nuova gara.

Nel caso di cui sopra si provvederà ad incamerare anche a mezzo escussione, la cauzione provvisoria.

Art. 13 - Documenti di gara ed informazioni

Il presente Bando di Gara, comprensivo degli allegati, nonché il relativo Capitolato di Gara, la planimetria dell'immobile, l'Avviso di Gara, sono pubblicati nella loro versione integrale e con accesso libero, diretto e completo all'Albo Pretorio del Comune della Spezia e sul sito internet del Comune all'indirizzo www.comune.sp.it nella sezione: Bandi di gara ed appalti

Quesiti riguardanti il Capitolato di Gara ed il Bando di Gara potranno essere richiesti al C.d.R. Patrimonio del Comune della Spezia – Piazzale Giovanni XXIII n. 7 , tutti i giorni (sabato incluso) dalle ore 8,00 alle ore 12,00, contattando:

- *Istruttore Direttivo Amm.vo* - Lia Tonelli 0187/727916

lia.tonelli@comune.sp.it

- *Istruttore Direttivo Tecnico* - dott. Luca Ghelardi 0187/727919

luca.ghelardi@comune.sp.it

Le risposte ai quesiti nonché eventuali comunicazione da parte della stazione appaltante verranno pubblicati sul sito internet del Comune all'indirizzo www.comune.sp.it nella sezione: Bandi di gara ed appalti.

I sopralluoghi obbligatori della struttura, assistiti dal Tecnico del C.d.R. Patrimonio Dr. Luca Ghelardi, per l'accertamento delle condizioni manutentive e per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed oggettivi necessari alla formulazione dell'offerta, verranno effettuati esclusivamente nei giorni 22.06.2016, 24.06.2016 e 05.07.2016 dalle ore 10,00 alle ore 12,00

Si precisa, che il mancato sopralluogo assistito sarà causa di esclusione dalla gara

Art. 14 - Trattamento dei dati personali

1) Ai sensi dell'art. 13, comma 1 del D.Lgs 196/2003, in ordine al procedimento instaurato da questo bando si informa che:

a. i dati conferiti saranno raccolti, elaborati, archiviati ed altrimenti trattati anche con strumenti informativi, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale vengono resi per tutti gli adempimenti connessi all'appalto di cui all'oggetto del bando

b. il conferimento dei dati ha natura obbligatoria ai fini della partecipazione alla gara o dell'aggiudicazione della stessa

c. la conseguenza di un eventuale rifiuto a rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dell'aggiudicazione

d. i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:

- il personale interno dell'Amministrazione implicato nel procedimento

- i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara

- ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1991, n. 241

e. potranno essere diffusi esclusivamente i dati necessari alla pubblicità dell'esito della gara

2) Ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 196/2003, l'interessato ha diritto di ottenere:

a. la conferma dell'esistenza o meno dei dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intellegibile

b. l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati

c. la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono raccolti o successivamente trattati

d. l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere b) e c) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato

Il titolare dei dati è il Comune della Spezia, il responsabile dei dati è l'arch. Emilio Erario – Direttore del Dipartimento III - Pianificazione Territoriale – Patrimonio – Progetti Speciali

La Spezia, lì 30.05.2016

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO III
(Arch. Emilio Erario)