



CITTA' DI COPERTINO

- Provincia di Lecce -

73043 COPERTINO (Lecce) – Via Malta, 10

Tel: 0832/ 938311 - Fax 0832/933522 - C. F. 80008830756 - P. IVA 02255920759

PEC: comunecopertino@pec.rupar.puglia.it

www.comune.copertino.le.it

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E OO.PP.

BANDO DI GARA mediante Procedura Aperta

PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEL PARCO DELLA GROTTELLA e DEL CHIOSCO-BAR SITO PRESSO IL SUDETTO PARCO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO RENDE NOTO

che è indetta procedura aperta per l’affidamento della concessione di utilizzo dell’area del “Parco della Grottella” e del servizio di gestione del chiosco uso bar ivi ubicato, entrambi di proprietà del Comune di Copertino, alle condizioni di cui al presente bando e di cui al capitolato speciale approvati con determinazione n. 620 del 23/06/2023 esecutiva ai sensi di legge.

AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Copertino, via Malta, 10 Copertino – tel. +39 0832938342 sito internet <http://www.comune.copertino.le.it> – PEC comunecopertino@pec.rupar.puglia.it

RESPONSABILE PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento: Arch. Francesco Calasso,
e-mail: francesco.calasso@comune.copertino.le.it

BREVE DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO

La presente procedura ha per oggetto l’affidamento in concessione del Parco della Grottella per il periodo di 10 anni, per le finalità e alle condizioni di cui al disciplinare di concessione.

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Procedura: Aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs n. 50/2016

Criterio: Offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016.

N.B.: SARANNO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO.

SUBCONCESSIONE

Sono suscettibili di subaffidamento soltanto i servizi di guardiania, manutenzione del verde,

realizzazione interventi edili.

DOCUMENTAZIONE DI GARA:

ai sensi dell'art. 74 del Codice i documenti di gara sono disponibili in formato digitale liberamente scaricabili al seguente sito internet www.comune.copertino.le.it e comprendono:

- **Bando di gara**
- **Disciplinare di gara**
- **Disciplinare di concessione**
- **Allegato A: Istanza di Partecipazione;**
- **Allegato B: Offerta Economica;**
- **Allegato C: Dichiarazione per partecipazione in forma congiunta;**
- **Allegato D: Planimetria e Piante Chiosco e Servizi igienici**
- **Allegato E: Computo metrico dei lavori obbligatori**

TITOLO 1 – ELEMENTI ESSENZIALI DELLA CONCESSIONE

1.1 OGGETTO E FINALITA'

Il presente affidamento ha per oggetto la concessione del servizio di gestione dei seguenti immobili di proprietà comunale:

- area del "Parco della Grottella", comprensivo di chiosco ad uso bar per come presente alla data del presente bando e per l'esercizio del servizio di somministrazione di alimenti e bevande nei confronti di un pubblico indifferenziato e per il quale l'Affidatario deve essere in possesso dell'abilitazione alla somministrazione di alimenti e bevande di tipo B, il tutto distinta in catasto al fg 44 p.la 1377, estesa 7.060,79 mq, come meglio individuata nell'allegata planimetria e negli allegati estratti ortofotosatellitari;

L'obiettivo del Comune di Copertino è quello di trasformare l'area in un luogo di aggregazione collettiva, soprattutto delle famiglie con minori e/o disabili e contestualmente di conferire nuovo impulso al turismo religioso che si registra intorno al Santuario della Grottella, mediante l'utilizzo a scopo ludico-culturale-ricreativo dell'area medesima e l'uso a fini commerciali del chiosco ad uso bar ivi insistente.

Il servizio sarà regolato conformemente alle previsioni di cui al disciplinare di concessione predisposto da questa Stazione Appaltante da considerarsi quale parte integrante e sostanziale del presente bando.

1.2 DURATA

La concessione della gestione avrà la durata di 10 (dieci) anni.

Il concessionario non avrà diritto, alla scadenza della concessione, sia in caso di scadenza naturale che di revoca, ad alcuna buona uscita o indennizzo per le eventuali migliorie apportate.

È facoltà del Comune concedente di richiedere al Concessionario l'eventuale proroga della concessione, alle medesime condizioni di gestione in corso, nelle more dell'espletamento delle procedure di evidenza pubblica funzionali all'individuazione del nuovo concessionario.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di revocare in qualsiasi momento il presente bando di affidamento senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

È esclusa, nel corso della durata dell'affidamento, la possibilità di subentro da parte di soggetto diverso.

È ammessa invece la facoltà di recesso da parte del Concessionario, da far valere con preavviso scritto di almeno 6 (sei) mesi da inviare al Servizio Patrimonio dell'Ente, senza nulla pretendere in merito a quanto previsto dall'apporto delle migliorie costruttive e organizzative previste dal presente avviso e dal capitolato d'onori ivi allegato. In tale ipotesi, l'Area tecnica provvederà a nuova concessione previa indizione di nuova gara ad evidenza pubblica, salvo che il competente organo esecutivo dell'Ente non opti all'occorrenza per lo scorrimento della graduatoria. In entrambi i casi, è possibile

per l'affidatario rinunciatario far valere il diritto a vedersi corrisposto dal nuovo concessionario il valore delle sole opere strutturali (edilizie e architettoniche) non ancora ammortizzate

La concessione in oggetto soggiace alle seguenti condizioni:

- onere del concessionario di garantire l'apertura quotidiana per almeno 6 (sei) giorni a settimana;
- onere di eseguire le migliorie costruttive e gestionali previste dal capitolato d'oneri accluso al presente avviso;
- onere di eseguire le manutenzioni ordinarie sulla struttura data in concessione;
- pagamento di un canone annuale da riconoscere al Comune di Copertino con decorrenza dalla stipula del contratto di concessione per gli anni della concessione, non inferiore al corrispettivo di cui al successivo art. 3, fatta salva la maggiorazione riveniente dal rialzo d'asta.

1.3 CANONE CONCESSORIO E VALORE AFFIDAMENTO

Il canone annuo posto a base di gara è pari ad **€ 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00)**, per il quale sono ammesse solo offerte in aumento o pari a detto importo.

Il valore della concessione per il periodo di durata (10 anni) è pari a € 340.000,00, tenuto conto che il fatturato medio annuo di un esercizio bar è pari a € 38.000,00 (38.000,00 x 10 = 380.000,00) e che le spese per lavori di manutenzione straordinaria come da computo metrico sono pari a € 40.000,00 (380.000,00-40.000,00 = € 340.000,00).

Il corrispettivo è stato determinato anche in funzione dei seguenti parametri:

1. piena cognizione da parte della S.A. dei reali proventi registrati dalla struttura nel corso dell'ultimo decennio di gestione;
2. potenzialità dell'area in termini di ricettività sotto il profilo della dotazione di infrastrutture (parcheggi, aree attrezzate, servizi, ecc.);
3. capacità attrattiva verso target di utenti oggettivamente molto ampi (famiglie, giovani, scolaresche, turisti, religiosi, ecc.);

1.4 INCARICHI A TERZI E SUB-CONCESSIONE

Per le attività e servizi di animazione, di custodia, di pulizia, previa autorizzazione dell'Amministrazione e nel rispetto della normativa vigente, il Concessionario potrà avvalersi della collaborazione di enti o organizzazioni terze. Non è consentita la sub-concessione totale.

La violazione di tale divieto comporterà l'immediata decadenza del contratto e l'incameramento nelle casse comunali del deposito cauzionale di cui al successivo, senza pregiudizio di ogni altra ragione od azione verso la concessionaria medesima.

1.5 SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande da effettuarsi nel chiosco-bar, sarà rilasciata al Concessionario apposita autorizzazione di tipo "B" prevista dalla Legge n. 287/1991, ove occorra anche in deroga ai parametri numerici vigenti al momento del rilascio.

resta inteso che detta autorizzazione rilasciata in applicazione della sopra citata deroga non può essere trasferita e sarà valida per il periodo della concessione, essendo a quest'ultima subordinata.

1.6 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare al bando le persone fisiche o giuridiche, le associazioni riconosciute, le imprese, già iscritte o che si iscriveranno alla C.C.I.A.A., le A.T.S. (associazioni temporanee di scopo) già costituite o da costituire. Per le persone giuridiche è necessario in ogni caso individuare nel proprio organico un soggetto interessato che sia già in possesso dei requisiti professionali previsti dalla normativa vigente per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

In particolare l'art. 71 del d.lgs. n. 59/2010 prevede che per l'esercizio, in qualsiasi forma, di un'attività di commercio o di somministrazione di alimenti e bevande è necessario possedere uno dei seguenti requisiti, articolo 2, comma 4 e 5:

- avere frequentato, con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituto o riconosciuto dalle regioni o dalle province autonome di

Trento e Bolzano;

- avere prestato la propria opera, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, presso imprese esercenti l'attività nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o alla amministrazione o alla preparazione degli alimenti o in qualità di socio lavoratore o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale;
- essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione degli alimenti.

Nel caso di società i requisiti di cui al presente articolo, devono essere posseduti dal legale rappresentante o da altra persona specificamente preposta all'attività;

I partecipanti dovranno essere inoltre in possesso dei seguenti requisiti:

- Non trovarsi in alcune delle clausole di esclusione di cui all'articolo 80 del D.Lgs. n.50/2016 e in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dalla gara e/o incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione; in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio detto requisito dovrà essere posseduto da ciascun soggetto:
- essere in regola con le disposizioni dettate dalla legge n. 68 del 12/03/1999 recante "norme per il diritto al lavoro dei disabili";
- essere in regola con gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- non avere, alla data di presentazione della domanda, debiti di natura tributaria e/o patrimoniale nei confronti dell'Ente, né pendenze economico-finanziarie di qualsivoglia natura;
- in caso di cooperative sociali, iscrizione allo specifico albo regionale delle cooperative sociali e all'albo delle cooperative;
- impegno da parte delle A.T.I./A.T.S., in caso di aggiudicazione:
 - A) a conformarsi alla disciplina prevista dall'art. 48 del D.Lgs. n.50/2016;
 - B) a costituire mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito al legale rappresentante, dall'impresa designata quale capogruppo ai sensi del citato art. 48 del D.Lgs. n.50/2016.

1.7 TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire, entro e non oltre le ore 12,00 del 18/07/2023 un plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente, indirizzato al COMUNE DI COPERTINO, Via Malta, 10 – Ufficio Protocollo, con la seguente dicitura:

- "Offerta per l'affidamento della concessione dell'area del Parco della Grottella e del servizio di gestione del chiosco uso bar";

Il plico dovrà contenere la documentazione di seguito specificata, a sua volta contenuta in n. 3 buste, contrassegnate rispettivamente con le lettere A, B e C, e le diciture rispettivamente:

A – "documentazione amministrativa"

B - "offerta tecnica migliorativa"

C – "proposta economica"

Sono ammesse quali modalità di spedizione e consegna quella a mano ed a mezzo del servizio postale. In caso di spedizione postale fa fede il timbro dell'ufficio postale accettante.

In caso di spedizione a mezzo del servizio postale, il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa ogni responsabilità della stazione appaltante qualora il plico non giunga a destinazione in tempo utile.

La mancata indicazione sul plico esterno generale della dicitura sopra indicata e/o l'apposizione di indicazioni totalmente errate o generiche, al punto che non sia possibile individuare il plico pervenuto come contenente l'offerta relativa al presente avviso, comporta l'irricevibilità dell'offerta medesima.

1.7.1 – BUSTA “A”

Nella busta contrassegnata con la lettera A) debitamente chiusa in modo da garantire l'integrità della stessa e controfirmata sui lembi di chiusura e recante all'esterno la dicitura “documentazione amministrativa per la concessione del chiosco uso bar del Parco della Grottella”, dovrà essere inclusa, a pena di esclusione, la domanda di partecipazione alla selezione sottoscritta dal legale rappresentante e contestuale dichiarazione, redatta ai sensi del D.P.R. n.445/2000 ed in lingua italiana, sottoscritta con firma per esteso, secondo il contenuto riportato nel modello di partecipazione allegato che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso (allegato A), a cui deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Il concorrente è obbligato ad indicare il domicilio eletto per le comunicazioni e l'indirizzo di posta elettronica certificata o il numero di fax al fine dell'invio delle comunicazioni.

Il mancato possesso anche di uno solo dei requisiti così come risultanti da dichiarazione o da documentazione comporta l'esclusione del partecipante dalla presente gara.

1.7.2 – BUSTA B

La busta “B” debitamente chiusa in modo da garantire l'integrità della stessa e controfirmata su entrambi i lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura “offerta tecnica migliorativa di gara per la concessione del chiosco uso bar del Parco della Grottella”, dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- progetto esecutivo, sottoscritto da tecnico abilitato, comprensivo degli interventi migliorativi ed aggiuntivi proposti dal concorrente e delle attrattive da installarsi all'interno dell'area e indicante le modalità nonché i tempi di realizzazione degli interventi descritti nella relazione tecnica dell'U.T.C. del 06/03/2008;
- programma delle iniziative volte a favorire in modo deciso e inclusivo l'aggregazione sociale, che dovranno essere - ad insindacabile giudizio della commissione valutatrice - compatibili con la vicinanza del santuario. Le iniziative di cui trattasi dovranno essere rivolte in via peculiare, sebbene non esclusiva, ai nuclei familiari con bimbi piccoli, alla fascia di giovani dai 12 ai 18 anni, alle associazioni senza fini di lucro ed alle utenze fragili (anziani, disabili, invalidi temporanei, ecc.) con relativi nuclei di appartenenza;
- elenco delle attrattive compatibili con i destinatari delle iniziative indicati nel precedente punto.

1.7.3 - BUSTA C

Nella busta contrassegnata dalla lettera C debitamente chiusa in modo da garantire l'integrità della stessa e controfirmata su entrambi i lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura “offerta economica di gara per la concessione del chiosco uso bar del Parco della Grottella”, dovrà essere inclusa, a pena di esclusione, apposita dichiarazione redatta ai sensi del D.P.R. n.445/2000 ed in lingua italiana, sottoscritta con firma per esteso, secondo il contenuto riportato nel modello allegato che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso (allegato B), a cui deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore, contenente l'aumento offerto rispetto al canone annuale base stabilito.

Il valore della proposta di aumento non potrà essere inferiore ad euro 600,00 (seicento/00) ed eventuali suoi multipli.

L'offerta formulata in cifre ed in lettere da indicare nel modulo Allegato B dovrà essere pertanto comprensiva sia del canone annuo base stabilito sia dell'aumento offerto (esempio: canone base € 8.400,00; proposta di aumento € 1.200,00; offerta da indicare € 9.600,00).

In caso di discordanza sarà ritenuta valida l'indicazione dell'offerta più vantaggiosa per la Stazione Appaltante.

Le offerte condizionate sono nulle.

L'offerta deve essere sottoscritta, con firma per esteso, dalla persona che riveste la qualifica di legale rappresentante del soggetto concorrente.

Nel caso in cui l'offerta sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante o del titolare, occorre allegare la relativa procura.

Non sono ammesse offerte economiche:

- parziali o espresse in modo indeterminato;
- relative ad altra gara o che richiamino documenti allegati ad altra gara;

- contenenti condizioni concernenti modalità di pagamento, termini di consegna, limitazioni di validità o altri elementi in contrasto con le prescrizioni poste dal capitolato.

1.8 VALUTAZIONE OFFERTA MIGLIORATIVA

L'appalto è aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 2 del Codice.

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

Offerta tecnica	70 punti
Offerta economica	30 punti
TOTALE	100 punti

1.8.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica si compone della seguente documentazione:

- progetto esecutivo, sottoscritto da tecnico abilitato, per la realizzazione degli interventi descritti nel computo metrico dei lavori del per un importo di € 40.000,00, posto a base di gara, comprensivo degli eventuali interventi migliorativi ed aggiuntivi proposti dal concorrente, indicante le modalità e i tempi di realizzazione degli interventi stessi;
- programma delle iniziative da svolgersi annualmente ed obbligatoriamente presso la struttura;
- servizi aggiuntivi offerti (es. vendita gadgets e prodotti artigianali);
- piano economico di gestione del Parco (considerando il canone posto a base di gara).

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

Offerta tecnica	Criteri di valutazione	PUNTEGGIO max punti 70
Progetto esecutivo dei lavori	- Adeguatezza dell'elaborato e conformità alle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici 8; - minore tempistica di esecuzione 6; - interventi aggiuntivi 6:	20
Programma delle iniziative da svolgersi annualmente ed obbligatoriamente	- Adeguatezza rispetto alla sacralità dei luoghi attigui (Santuario della Grottella) 7; - Individuazione dei principali destinatari delle iniziative nei soggetti fragili (minori di età e disabili) 7; - Numero di iniziative 6.	20
Servizi aggiuntivi	- Adeguatezza rispetto alla sacralità dei luoghi attigui (Santuario della Grottella) 8; - Individuazione di minori e disabili quali principali destinatari dei servizi 7.	15
Piano economico di gestione del Parco	- Dettaglio delle indicazioni 8; - Adeguatezza rispetto ai prezzi di mercato 7.	15
	totale	70

OFFERTA ECONOMICA

Quantitativo	H) - Rialzo UNICO (espresso in forma percentuale alla seconda cifra decimale, con troncamento senza arrotondamento delle eventuali ulteriori cifre oltre la seconda) sul valore nominale del canone annuo specificato nei documenti di gara. Il punteggio verrà attribuito attraverso la seguente formula quadratica: Offerta = 30 Pi/Pmax dove: P_i = il rialzo percentuale contenuto nell'offerta economica dell'i-simo concorrente; P_{max} = il rialzo percentuale massimo offerto fra tutti i concorrenti;	30
	Totale	30

1.8.2 SOGLIA DI SBARRAMENTO

Il Concorrente che non raggiungerà almeno il punteggio di 42/70 sul merito tecnico, non sarà ammesso alla valutazione della propria offerta economica (c.d. "soglia di sbarramento" di tipo escludente).

1.9 DATA DELLA GARA

L'apertura del plico e della busta A contenente la documentazione amministrativa sarà esperita il giorno 20/07/2023 in seduta pubblica dinanzi all'apposita Commissione di gara, presso la sede del Comune di Copertino in via G.B. Del Prete, 10 presso U.T.C.. In tale seduta saranno individuati i soggetti ammessi alla gara. La gara proseguirà con l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica (busta B) in seduta pubblica; qualora sarà effettuata in data successiva la stessa verrà comunicata preventivamente ai partecipanti ammessi.

L'Amministrazione, a seguito dell'aggiudicazione provvisoria, procederà alla verifica della documentazione presentata e dell'effettivo possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara, e con determinazione del Responsabile di Settore, provvederà ad aggiudicare definitivamente la concessione in oggetto.

L'aggiudicazione provvisoria del servizio verrà pronunciata a favore del partecipante che avrà ottenuto il punteggio più elevato. In caso di parità di punteggio si procederà in seduta pubblica mediante sorteggio.

L'esito definitivo della gara sarà comunicato all'aggiudicatario nei modi e termini di legge.

1.10 ADEMPIMENTI A CARICO DELL' AGGIUDICATARIO

Il soggetto risultato aggiudicatario dovrà firmare il contratto relativo alla concessione dell'immobile nel giorno e nell'ora che verranno indicati con apposita comunicazione, con avvertenza che, in caso contrario, l'Amministrazione potrà procedere allo scorrimento della relativa graduatoria con affidamento al concorrente che segue.

La stipula del contratto avverrà in forma pubblico-amministrativa con oneri a carico dell'aggiudicatario ed è subordinato alla produzione della seguente documentazione relativa all'intera durata della concessione:

- cauzione/fidejussione bancaria o assicurativa pari € 40.000,00 (quarantamila/00) a favore del Comune per tutta la durata dell'appalto. Tale cauzione/fidejussione potrà essere estinta solamente ad avvenuto controllo, alla cessazione della concessione, da parte degli organi comunali, che attestino le perfette condizioni delle strutture, nonché il regolare versamento del canone e delle spese.
- polizza con massimale non inferiori a € 2.500.000,00 per danni a persone, cose e animali, per garantire una congrua copertura assicurativa relativa a Responsabilità Civile verso terzi e verso il Comune nello svolgimento della concessione;

I contratti di assicurazione suddetti dovranno essere stipulati con compagnie di primaria importanza.

- altra documentazione che dovesse essere richiesta formalmente dall'ufficio/servizio comunale competente.

1.11 AVVERTENZE

L'aggiudicazione potrà essere effettuata anche in presenza di una sola offerta.

Il responsabile del presente procedimento al quale potranno essere richiesti chiarimenti e delucidazioni inerenti gli aspetti amministrativi del presente bando di gara è il Responsabile del Servizio Urbanistica Arch. Francesco Calasso, tel. +39 0832933565, email: francesco.calasso@comune.copertino.le.it.

Ai sensi del D.Lgs. n.196/2003 si informa che i dati richiesti alle ditte partecipanti sono raccolti esclusivamente per le finalità inerenti la procedura di gara.

Il presente bando viene pubblicato all'Albo pretorio e sul sito internet istituzionale del Comune di Copertino.

Dalla residenza municipale, 28 giugno 2023

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Francesco Calasso