



COMUNE DI STIO

(Provincia di Salerno)

UFFICIO TECNICO

DISCIPLINARE DI GARA

ACCLUSO AL BANDO DI GARA N.: 3032 DEL 31/10/2013

PER L'APPALTO DELLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE GIA' MATTATOIO COMUNALE IN LOCALITA' FIERA FRIERI IN AGRO E DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI STIO

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per prendere parte alla gara l'offerente dovrà predisporre 4 buste distinte, sigillate con ceralacca e controfirmate dal legale rappresentante sui lembi di chiusura, recanti l'indicazione dell'oggetto della gara, dell'Impresa offerente e del contenuto, contenenti ciascuna quanto di seguito specificato:

1. busta "A", riportante all'esterno la seguente dicitura:

- busta "A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"
- GARA PER L'APPALTO DELLA "CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE GIA' MATTATOIO COMUNALE IN LOCALITA' FIERA-FRIERI IN AGRO E DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI STIO"

contenente la documentazione di seguito elencata:

- a. istanza di ammissione alla gara, in bollo, con a seguire dichiarazione sostitutiva di atto notorio, conforme allo schema predisposto accluso (allegato "A-B"), resa e sottoscritta dal Legale Rappresentante e da chiunque abbia poteri di rappresentanza dell'impresa offerente, ai sensi degli artt.46 e 47 DPR 28/12/2000 n.: 445, attestante quanto in essa riportato;
- b. cauzione provvisoria di € **1.404,00** (millequattrocentoquattrp/00), pari cioè al 2% dell'importo complessivo determinato, in ragione della durata dell'appalto, con assegno circolare non trasferibile intestato a "Comune di Stio - Servizio Tesoreria", ovvero con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa;

2. busta "B", riportante all'esterno la seguente dicitura:

- busta "B - OFFERTA TECNICA"
- GARA PER L'APPALTO DELLA "CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE GIA' MATTATOIO COMUNALE IN LOCALITA' FIERA-FRIERI IN AGRO E DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI STIO"

contenente la documentazione di seguito elencata:

- relazione, di max 20 pagine in formato A4 , a cui poter aggiungere grafici esplicativi per un numero non superiore a 5 e schede illustrative senza limitazioni purché connesse all'offerta praticata, contenente lo studio degli atti di gara, e dalla quale si evinca sia pur sinteticamente come l'offerente intenda far crescere l'attività, in particolare:
 - a. curriculum da cui si possano evincere esperienze maturate in attività analoghe a quella oggetto di gara;
 - b. progetto di gestione, circa il modello organizzativo gestionale da rivolgere alla maggiore utenza potenziale ed ai criteri di efficacia ed efficienza, ivi comprese le metodologie gestionali che si intendono adottare con riferimento alla struttura;
 - c. programmazione di eventi e iniziative eventuali;
 - d. piano di manutenzione della struttura;
 - e. progetto di promozione e valorizzazione del prodotto carne o del prodotto connesso all'attività di competenza.-

3. busta "C", riportante all'esterno la seguente dicitura:

- busta "C - OFFERTA TEMPO"
- GARA PER L'APPALTO DELLA "CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE GIA' MATTATOIO COMUNALE IN LOCALITA' FIERA-FRIERI IN AGRO E DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI STIO"

contenente la documentazione di seguito elencata:

A pena di esclusione, indicare in cifra e lettere, sull'apposito modulo "scheda offerta tempo" il numero degli anni naturali e consecutivi inerenti la locazione.- Si informa che il tempo previsto dalla stazione appaltante è di anni 9 (nove) corrispondenti a 3285 giorni, naturali e consecutivi, a far data dalla registrazione del contratto di locazione. Il tempo offerto non potrà essere comunque inferiore a quello fissato: offerte tempo inferiori saranno ricondotte al tempo minimo di anni 9 (nove) corrispondenti a 3285 giorni; offerte tempo superiori a quanto previsto dalla stazione appaltante comportano l'esclusione automatica dell'impresa offerente dalla gara.-

4. busta "D", riportante all'esterno la seguente dicitura:

- o busta "D - OFFERTA ECONOMICA"
- o GARA PER L'APPALTO DELLA "CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE GIA' MATTATOIO COMUNALE IN LOCALITA' FIERA-FRIERI IN AGRO E DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI STIO"

contenente la documentazione di seguito elencata:

- o nella busta "D" deve essere inserita unicamente l'offerta economica, redatta su carta bollata o resa legale, esclusivamente in lingua italiana, contenente l'offerta in aumento rispetto al canone annuo minimo posto a base di gara, che dovrà essere versato al Comune.- A pena di esclusione, l'offerta dovrà essere incondizionata e il canone offerto dovrà essere espresso, oltre che in cifre, anche in lettere.- In caso di difformità tra le due indicazioni, sarà tenuta ferma l'offerta espressa in lettere.- L'offerta indicata solo in cifre o solo in lettere comporta l'esclusione della ditta dalla gara.- Detta offerta deve essere firmata da parte dal legale rappresentante dell'impresa offerente.- Nel caso di concorrenti costituiti da imprese riunite o associate o da riunirsi o da associarsi, l'offerta deve essere sottoscritta, a pena di esclusione dalla gara, da tutti i soggetti facenti parte della predetta associazione.- Nel caso in cui l'offerta sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante, questa deve essere corredata dalla relativa procura.-

A pena di esclusione, le 4 (quattro) buste, contenenti quanto sopra indicato, dovranno essere introdotte in un plico unico, sigillato con ceralacca e controfirmato anch'esso sui lembi di chiusura, sul quale dovrà essere specificato il mittente ed apposta la seguente scritta:

"OFFERTA PER LA GARA DEL GIORNO 05/12/2013 PER L'APPALTO DELLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE GIA' MATTATOIO COMUNALE IN LOCALITA' FIERA-FRIERI IN AGRO E DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI STIO" e dovrà essere indirizzato a "COMUNE DI STIO - Ufficio Protocollo, Via Trieste e Trento 14, 84075 Stio".-

Il recapito dell'offerta entro il termine perentorio previsto dal bando resterà ad esclusivo rischio del mittente, qualunque sia il motivo per il quale essa non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.-

L'offerta potrà essere fatta pervenire, oltre che per mezzo del servizio postale (spedizione di plico raccomandato o posta celere-corriere espresso), anche mediante consegna diretta, o tramite agenzia di recapito autorizzata, all'Ufficio Protocollo Generale del Comune, che provvederà al rilascio di ricevuta.-

Non saranno considerate valide altre modalità di recapito dell'offerta.-

Oltre il termine sopra indicato, non sarà considerata valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.- In particolare, verrà esclusa l'offerta pervenuta fuori termine, ancorché spedita a mezzo del servizio postale in tempo utile.-

In caso di raggruppamento temporaneo:

- la dichiarazione sostitutiva contenuta nella busta 1 "documentazione" per l'ammissione, deve essere presentata da tutti i soggetti partecipanti al raggruppamento;

- deve inoltre essere allegata una dichiarazione a firma congiunta di tutti i legali rappresentanti, contenente:
 - la designazione dell'Associazione/Ente capogruppo;
 - l'indicazione delle parti del servizio che, in caso di aggiudicazione, saranno eseguite da ciascun membro del raggruppamento;
 - l'impegno a conformarsi, in caso di aggiudicazione, alla disciplina di cui all'art. 37 del Decreto Legislativo 12/04/2006 n.: 163.-

Qualora il raggruppamento sia già formalmente costituito, in luogo della dichiarazione di cui sopra dovrà essere allegata copia dell'atto costitutivo del raggruppamento stesso.-

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara sarà tenuta con le modalità di cui all'art. 81, comma 1, del Decreto Legislativo n.: 163/2006 (offerta economicamente più vantaggiosa).- L'appalto sarà aggiudicato all'offerta economicamente più vantaggiosa formulata, valutandosi le offerte presentate in base ai seguenti elementi:

- a. offerta economica: massimo punti 50;
- b. qualità del progetto di gestione: massimo punti 50;

A) CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA - MAX 50 PUNTI:

Il punteggio per il canone annuo d'affitto offerto, che non potrà essere inferiore:

- ad € 7.800,00 (settemilaottocento/00) annui, corrispondente al canone mensile di € 650,00 (seicentocinquanta/00),

sarà assegnato come segue:

- 50 punti, al miglior canone annuo offerto;
- un punteggio proporzionale agli altri canoni offerti, determinato secondo la seguente formula:

$$Pa = cc \times Pm / ca$$

dove:

- Pa = punteggio da assegnare;
- Pm = punteggio massimo attribuibile;
- Ca = canone più alto tra tutte le offerte pervenute;
- Cc = canone per il quale si calcola il punteggio;

B) CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA - MAX 50 PUNTI:

1. curriculum del gestore (esperienze maturate in attività analoghe a quella della presente gara): massimo punti 10;
2. progetto di gestione redatto attraverso una relazione sintetica di un modello organizzativo di gestione rivolto alla maggiore soddisfazione delle tipologie e di utenza potenziale ed ai criteri di efficacia ed efficienza individuando le metodologie gestionali che si intendono adottare per la struttura: massimo punti 5;
3. programmazione di eventi e iniziative di competenza: massimo punti 10;
4. piano di manutenzione della struttura: massimo punti 5;

5. progetto di promozione e valorizzazione
incentivazione del prodotto locale "carne":
massimo punti 20;

La Commissione di gara, prima dell'apertura della documentazione tecnica potrà dettagliare ulteriormente i criteri di valutazione stabiliti.- In particolare:

- curriculum del gestore (B/1): sarà valutata l'esperienza maturata in attività analoghe, le strutture gestite, i risultati conseguiti, la durata delle attività svolte;
- procedure e metodologie che si intendono adottare per la gestione della struttura (B/2): saranno valutate sulla peculiarità e sulla esclusività della proposta con particolare riferimento:
 - alla coerenza con la finalità della gestione, definita nello schema di convenzione ed in particolare la connotazione con la quale il gestore intende caratterizzare l'attività dell'immobile (attività di lavorazione, vendita, promozione delle carni);
 - calendario ed orari di apertura dei servizi;
- programmazione di eventi (B/3): sarà valutato sulla peculiarità e sulla esclusività della proposta con particolare riferimento a:
 - numero e descrizione degli eventi ed iniziative, finalizzate alla promozione del prodotto locale, cui il concorrente si impegna ad organizzare annualmente, anche in relazione ad altre iniziative già in essere (sagra dei piatti poveri, festa della castagna, Fiera della Croce, ecc.);
- piano di manutenzione della struttura (B/4): sarà valutato con particolare riferimento a:
 - mantenimento del livello di efficienza e funzionalità degli ambienti;
 - mantenimento e/o miglioramento impiantistica ed arredi-attrezzature;
 - funzionalità degli spazi;
- modalità di promozione, valorizzazione incentivazione del prodotto locale "carne", sarà valutata:
 - l'iniziativa finalizzata alla produzione locale delle carni: allevamenti, pascoli e quanto ivi connesso;
 - l'eventuale coinvolgimento di giovani, con potenziale ricaduta sull'occupazione;

ALTRE CONDIZIONI:

Il Comune si riserva di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta valida;

Il Comune si riserva, inoltre, di escludere i partecipanti, il cui progetto si ritenga non sufficiente a garantire il livello qualitativo del servizio richiesto e che, comunque, abbiano presentato un'offerta non completa rispetto a quanto richiesto.-

Per gli elementi da (B/1) a (B/5), alle singole offerte verrà assegnato un punteggio commisurato in base al grado di rispondenza delle medesime rispetto alle caratteristiche ed esigenze del servizio.-

Il punteggio verrà attribuito per ogni punto come segue:

- progetto ottimo, punteggio massimo;
- progetto distinto, punteggio massimo defalcato del 20%;
- progetto buono, punteggio massimo defalcato del 40%;
- progetto sufficiente, punteggio massimo defalcato del 60%;
- progetto insufficiente, punteggio massimo defalcato del 90%.-

L'attribuzione dei punteggi alle offerte avrà luogo ad opera di apposita Commissione giudicatrice.-

Nel giorno stabilito per lo svolgimento della prima seduta, si procederà pubblicamente all'apertura dei plichi-offerta pervenuti ed all'ammissione dei concorrenti alla gara, previa verifica del possesso dei requisiti richiesti e della regolarità e conformità della documentazione per l'ammissione presentata (busta n.: 1), secondo le prescrizioni del bando e del presente disciplinare.- La Commissione di gara avrà facoltà di richiedere chiarimenti o effettuare verifiche sul contenuto della documentazione, qualora lo ritenga necessario od opportuno per valutare l'ammissibilità del concorrente.-

In prosieguo alla fase dell'ammissione, con la verifica della documentazione amministrativa contenuta nelle buste "A", la Commissione procederà, sempre in seduta pubblica, all'apertura delle

buste "B" (contenenti l'offerta tecnica), per la verifica della presenza dei documenti prodotti, in conformità all'art. 120, 2° comma ed all'art. 283, 2° comma Regolamento, DPR 05/10/2010 n.: 207, procedendo in ordine cronologico di provenienza, alla numerazione, elencazione e sigla dei documenti presenti nelle predette buste "B", prodotti dalle imprese offerenti risultate ammesse nella prima fase.-

La Commissione giudicatrice procederà quindi, in una o più sedute riservate, alla valutazione ed esame delle offerte tecniche, attribuendo i relativi punteggi mediante analisi comparativa delle varie proposte, secondo la metodologia che la Commissione stessa avrà provveduto a definire anteriormente all'apertura delle buste.- Sempre anteriormente all'apertura delle buste, la Commissione potrà eventualmente suddividere gli elementi di valutazione in sub-elementi, ripartendo fra gli stessi il punteggio complessivo assegnabile.- La Commissione di gara avrà facoltà di richiedere chiarimenti sul contenuto dell'offerta, o anche l'invio di documentazione integrativa, a cura e spese dell'offerente, qualora, a proprio insindacabile giudizio, lo ritenga necessario per la valutazione delle caratteristiche dell'offerta.

Si procederà nuovamente in seduta pubblica per l'apertura delle buste:

- busta "C" contenente l'offerta tempo;
- busta "D" contenente l'offerta economica

e, dunque, per l'assegnazione dei relativi punteggi.-

L'appalto sarà aggiudicato al soggetto che, avendo formulato offerta valida ed adeguata, avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.- In caso di parità fra due o più concorrenti, si ricorrerà al sorteggio.-

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, qualora questa sia ritenuta tecnicamente adeguata alle esigenze dell'Ente.-

AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO

L'aggiudicazione disposta dalla Commissione di gara è provvisoria e subordinata all'adozione di apposito successivo provvedimento da parte dei competenti organi dell'Ente il quale si riserva, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, di non dare corso all'affidamento dell'appalto.- L'aggiudicazione diventa efficace per l'Ente dopo l'adozione del provvedimento mentre il concorrente è vincolato sin dal momento dell'inizio della presentazione dell'offerta.-

L'aggiudicazione definitiva è comunque subordinata alla positiva verifica sulla sussistenza dei requisiti dichiarati per l'ammissione alla gara, da esperirsi nelle forme e nei modi di legge.-

L'aggiudicazione è inoltre subordinata al positivo espletamento delle verifiche previste dalla normativa antimafia.- Laddove risultino provvedimenti o procedimenti a carico dell'aggiudicatario ostativi alla stipulazione del contratto, l'aggiudicazione si considererà non perfezionata ed il rapporto si estinguerà "ope legis".-

In tal caso l'Ente potrà non addivenire alla stipulazione del contratto, riservandosi il diritto al risarcimento dei danni derivati dalla mancata stipulazione.-

Farà seguito stipulazione di apposito contratto, in forma pubblico - amministrativa, con spese a carico dell'aggiudicatario.-

ULTERIORI NORME ED AVVERTENZE

Per informazioni o chiarimenti in merito alla procedura di gara, rivolgersi all'Ufficio Tecnico e/o all'Ufficio di Segreteria (tel. 0974 990034) dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,00.-

Il termine ultimo per la richiesta di chiarimenti è fissato al terz'ultimo giorno antecedente la gara.-

Fermo restando quanto previsto nei paragrafi precedenti, sarà causa di esclusione dalla gara:

- la mancata presentazione, in tutto o in parte, della documentazione amministrativa richiesta dal presente disciplinare, ovvero la presentazione di documentazione affetta da irregolarità non sanabili;
- l'irregolare modalità di predisposizione, presentazione o formulazione dell'offerta;
- la presenza nell'offerta di riserve o condizioni di validità;
- la presentazione di più offerte oppure di offerte che rechino più soluzioni alternative, essendo richiesto agli offerenti di individuare una ed una sola proposta tecnica.-

Sono comunque fatte salve le altre specifiche fattispecie di inammissibilità od esclusione del partecipante o dell'offerta previste dal bando, dal presente disciplinare o dalle altre norme applicabili alla presente gara.-

In ordine alla veridicità delle dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti di ammissione alla gara, la Stazione Appaltante potrà procedere a verifiche sia in corso di gara, sia successivamente all'aggiudicazione, anche nei confronti dei concorrenti non aggiudicatari.-

Si rammenta che la falsa dichiarazione resa in fase di gara:

- comporta la decadenza dall'eventuale aggiudicazione e l'applicazione di sanzioni penali (artt.75 e 76 DPR 28/12/2000 n.: 445);
- costituisce causa d'esclusione dalla partecipazione a successive gare per ogni tipo d'appalto (art.38, comma 1, lett. h) D.Lgs. n.163/2006).-

L'offerta presentata dall'aggiudicatario costituirà parte integrante e sostanziale delle condizioni contrattuali e sarà pertanto vincolante a tutti gli effetti di legge nello svolgimento delle prestazioni oggetto di affidamento.-

Tutte le comunicazioni relative allo svolgimento della presente gara saranno inviate esclusivamente al recapito appositamente dichiarato dai concorrenti.-

L'eventuale rinvio delle sedute pubbliche verrà reso noto mediante avviso affisso all'Albo Pretorio dell'Ente ed inserito nel sito Internet del Comune.-

Si informa che ai sensi del Decreto Legislativo n.: 196/2003, "Codice in materia di protezione dei dati personali" i dati relativi alle Associazioni/Ente partecipanti di cui il Comune verrà in possesso, verranno trattati su supporti cartacei ed informatici esclusivamente per lo svolgimento delle funzioni istituzionali connesse con la procedura di affidamento dell'appalto e di stipulazione del contratto, in caso di aggiudicazione.- I dati rilevanti ai fini della qualificazione delle Associazioni/Enti potranno essere altresì archiviati ed utilizzati in altri procedimenti per verifiche o riscontri nei confronti delle Associazioni/Enti cui si riferiscono.- I dati medesimi potranno essere comunicati agli Enti competenti ai fini della verifica della veridicità delle autodichiarazioni rese, agli organismi cui compete la vigilanza sull'attività contrattuale dell'Amministrazione, nonché ai soggetti cui debba essere riconosciuto il diritto di accesso alla documentazione di gara, nelle forme ed entro i limiti previsti dalla normativa in materia.- Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria, essendo necessario ai fini della verifica del possesso dei requisiti di ammissione alla gara; pertanto, la mancata comunicazione comporterà esclusione dalla gara medesima.- I soggetti cui i dati si riferiscono possono esercitare i diritti di cui all'art. 7 del predetto Decreto Legislativo n.: 196/2003.-

Per quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare e/o nel bando di gara, si fa riferimento alla normativa vigente in materia.-



Il Responsabile dell'U.T.C.
del servizio e del procedimento
(Geom. Stefano Trotta)