



# COMUNE DI MORMANNO

PROVINCIA DI COSENZA

*Area Tecnica*

C.F.: 83002000780  
P.IVA 00403460785

Via Alighieri 87026  
Tel. 0981/81008 – 9  
Fax 0981/841116

Prot. n. 7153 del 19.11.2019

## AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DELL'AREA PERILACUALE E DELLE ATTREZZATURE IVI INSISTENTI

In esecuzione della Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 108 del 19.11.2019 si avvisano tutti i soggetti interessati e legittimati che il Comune di Mormanno ha avviato la procedura aperta per la concessione dell'area perilacuale, dei fabbricati e delle attrezzature ivi insistenti

### 1. **Ente concedente**

Comune di Mormanno, con sede in Mormanno (CS) alla Via Alighieri n. 45, P.IVA 00403460785, C.F. 83002000780, Tel. 0981/81008-9, Fax. 0981/841116, email: utcmormanno@gmail.com, pec protocollo.mormanno@asmepec.it, sito internet www.comune.mormanno.cs.it

### 2. **Responsabile del procedimento**

Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Emidio Mastroianni.

### 3. **Atti di gara**

Gli atti di gara sono reperibili sul sito internet del Comune o presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

### 4. **Norme**

La presente procedura è disciplinata dal seguente avviso pubblico e dai regolamenti comunali vigenti; valgono altresì tutte le prescrizioni riportate nella convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune di Mormanno e la Società Enel Produzione s.p.a. per la gestione e l'utilizzo delle aree di cui in parola che qui si intende integralmente richiamata.

### 5. **Oggetto della concessione**

Gestione dell'area Perilacuale situata nel Comune di Mormanno alla località Pantano identificata per come evidenziato nella allegata planimetria catastale, nonché dei seguenti manufatti ed attrezzature ivi presenti:

- ✓ un fabbricato in muratura adibito a bar, servizi igienici e locale deposito;
- ✓ attrezzature del bar;
- ✓ n. 2 fosse settiche a tenuta per la raccolta dei reflui fognari;
- ✓ percorso vita;

- ✓ pista ciclopedonale;
- ✓ aiole;
- ✓ alberi di alto fusto;
- ✓ impianto di illuminazione esterna;
- ✓ aree picnic;
- ✓ area adibita a parcheggio;
- ✓ cestini portarifiuti, staccionate ed altri elementi di arredo urbano.

## **6. Obiettivi**

Con la presente procedura il Comune di Mormanno si propone di promuovere, sviluppare e riqualificare l'area suddetta, di garantire la sorveglianza degli spazi, lo stato di conservazione e di efficienza dell'area attrezzata compreso i manufatti, di motivare la frequentazione dell'ambiente e di offrire una opportunità di lavoro, oltre che garantire la gestione del punto ristoro.

La suddetta gestione complessiva (dell'area e dei manufatti ivi insistenti) potrà essere legata a qualsiasi attività di: ristorazione, bar, agrituristiche, sportive, ludico – ricreative ecc, purchè ecocompatibili ed effettuate nel rispetto delle normative vigenti in materia.

## **7. Requisiti di partecipazione**

Possono partecipare alla gara i soggetti che alla data di presentazione delle offerte posseggano i requisiti per poter contrarre con la pubblica amministrazione.

Si specifica che i concorrenti dovranno altresì dotarsi degli eventuali requisiti professionali necessari per lo svolgimento dell'attività proposta nell'offerta tecnica nonché per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande entro e non oltre giorni 60 dall'eventuale aggiudicazione, pena la decadenza della stessa.

## **8. Condizioni della concessione**

- ✓ la concessione avrà durata fino al 02/02/2022 (durata della convenzione vigente tra il Comune ed Enel); la concessione è prorogabile ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione per un periodo massimo di anni 7 (sette) previa sottoscrizione di una o più convenzioni tra le stesse parti; resta inteso che qualsiasi proroga concessa sarà comunque vincolata alla durata delle varie convenzioni in atto;
- ✓ le attività legate alla gestione del manufatto dovranno garantire l'apertura dello stesso almeno dal 1 aprile al 31 ottobre di ogni anno oltre che nei periodi festivi;
- ✓ la fruizione delle aree ed attrezzature esistenti (pista ciclabile, percorso vita, aree a verde, aree picnic ecc) dovrà essere disponibile per tutti a titolo assolutamente gratuito;
- ✓ il Comune di Mormanno potrà organizzare sulle aree pubbliche di cui al presente Avviso Pubblico manifestazioni pubbliche;
- ✓ con la concessione viene consentito l'utilizzo dei manufatti e dell'area nello stato in cui gli stessi si trovano;
- ✓ saranno a carico del soggetto concessionario: le spese per le attrezzature necessarie all'attività, per le utenze (elettricità e acqua), gli oneri e gli adempimenti in materia di sicurezza, lo sfalcio dell'erba, la potatura degli alberi, la regolare pulizia e la manutenzione dell'intera area verde e dei percorsi ciclopedonali, la manutenzione ordinaria dei vialetti e del parcheggio pubblico; la mancata esecuzione di una o più attività o il mancato pagamento di una delle spese di cui in precedenza causerà la decadenza della concessione;
- ✓ l'eventuale esercizio dell'attività di vendita e/o somministrazione di alimenti e bevande dovrà avvenire nel rispetto delle norme igienico sanitarie, edilizie e urbanistiche;
- ✓ dovrà essere fornita garanzia di mantenimento dell'area e dei manufatti dati in concessione in perfetto stato di conservazione ed efficienza;

- ✓ dovrà essere corrisposto un canone concessorio annuale base pari a euro 1.000,00, soggetto a rialzo;
- ✓ dovrà essere costituita Polizza RCT con massimale di Euro 500.000,00 che preveda la copertura assicurativa per i rischi derivanti dalla conduzione e gestione dei fabbricati, attrezzature ed impianti e dell'attività complessivamente svolta;
- ✓ il concessionario prima di avviare le attività di cui al presente avviso pubblico nonché prima di esercitare ogni altra attività nell'area oggetto di concessione (quali ad esempio attività di pubblico spettacolo/trattenimento, giochi gonfiabili ecc.) dovrà ottenere il conseguimento delle necessarie abilitazioni/autorizzazioni e presentare apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) nel rispetto di tutte le vigenti normative applicabili per le singole attività;
- ✓ la concessione sarà cedibile previa autorizzazione dei competenti Uffici Comunali;
- ✓ per effetto della già richiamata convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune di Mormanno e la Società Enel Produzione s.p.a., il concessionario è tenuto a comunicare preventivamente eventuali attività che possono influire a qualsiasi titolo la gestione del bacino idrico; a tale scopo valgono per il concessionario tutte le limitazioni e prescrizioni riportate nella suddetta Convenzione;
- ✓ Il concessionario dovrà garantire la disponibilità dell'area per eventuali manifestazioni annue da organizzarsi a cura e spese del Comune o patrocinate dallo stesso;
- ✓ in caso di gravi inadempienze, il Comune potrà recedere in qualsiasi momento prima della scadenza.

#### 9. Documentazione da presentare

- ✓ domanda di partecipazione con allegato un documento di identità del sottoscrittore;
- ✓ documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti professionali necessari per lo svolgimento dell'attività oppure impegno a presentare gli stessi entro e non oltre giorni 60 dall'eventuale aggiudicazione, pena la decadenza della stessa;
- ✓ Relazione esplicativa delle attività proposte dal concorrente (offerta tecnica);
- ✓ offerta al rialzo del canone base annuo di concessione da corrispondere all'amministrazione concedente (offerta economica).

La predetta documentazione dovrà essere prodotta nei modi e nei termini di cui ai successivi paragrafi.

#### 10. Modalità di affidamento:

Criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo sulla base dei criteri di valutazione di seguito specificati ed alla relativa ponderazione attribuita a ognuno di essi:

<b>T</b>	<b>Offerta tecnica</b>	<b>70</b>
T1	Sub criterio 1 – PROGETTO DI PROMOZIONE TURISTICA	40
T2	Sub criterio 2 – LAVORI DI SISTEMAZIONE E MIGLIORAMENTO DELLA STRUTTURA E DELL'AREA ADIACENTE	30
<b>E</b>	<b>Offerta economica</b>	<b>30</b>
E1	Aumento percentuale sul canone a base d'asta	30
<b>PUNTEGGIO COMPLESSIVO</b>		<b>100</b>

Relativamente all'offerta tecnica il Concorrente dovrà presentare una relazione esplicativa delle

attività proposte.

Ai fini della valutazione delle offerte, i punteggi verranno espressi con tre cifre decimali.

L'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa verrà effettuata, relativamente all'offerta tecnica, con il metodo aggregativo compensatore, di cui all'allegato G, del D.P.R. n. 207/2010, attraverso l'utilizzo della seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [ W_i * V(a)_i ]$$

dove:

**C(a)** è il punteggio totale attribuito all'offerta (a);

**W<sub>i</sub>** è il peso o punteggio attribuito al requisito (i);

**V(a)<sub>i</sub>** è il coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno;

**Σ<sub>n</sub>** è il numero totale (sommatoria) degli elementi di valutazione.

Per formulare l'offerta tecnica l'operatore economico dovrà redigere una relazione tecnico – valutativa che valorizzi quanto indicato nei punti di seguito indicati.

In particolare, saranno valutati il livello di dettaglio, la chiarezza, l'esaustività e l'originalità della trattazione, la funzionalità, la coerenza con il progetto, la concretezza e la fruibilità delle soluzioni proposte.

La valutazione degli elementi tecnico/qualitativi avverrà sulla base delle specificazioni di seguito elencate:

<b>T1</b>	<b>Offerta tecnica</b>	<b>Sub criterio 1</b>
<b>Organizzazione del servizio: PROGETTO DI PROMOZIONE TURISTICA</b>		
<b>Punteggio massimo attribuibile = 35</b>		

Il presente sub criterio è relativo alla valutazione della struttura organizzativa che l'offerente si impegna a realizzare per l'erogazione del servizio.

Al fine dell'ottenimento del relativo punteggio il concorrente dovrà descrivere nella relazione descrittiva le attività che lo stesso intende esercitare, l'attività di promozione commerciale attraverso reti informative, la partecipazione o l'organizzazione di eventi, l'attività di promozione turistico-culturale in sinergia con le realtà locali e iniziative territoriali che si vuole mettere in atto, la proposta di gestione della struttura con indicazione dei periodi e degli orari di apertura struttura nonché i servizi che saranno offerti all'utenza.

La descrizione delle attività proposte dovrà essere effettuata con particolare riferimento alla compatibilità ambientale delle stesse.

L'attribuzione del punteggio avverrà con l'applicazione del seguente criterio:

<i>Giudizio</i>	<i>Attribuzione sul punteggio Massimo (35)</i>		
Ottimo	100%	Pari a punti	35
Più che buono	80%	Pari a punti	28
Buono	70%	Pari a punti	24,5
Discreto	60%	Pari a punti	21
Più che sufficiente	50%	Pari a punti	17,5
Sufficiente	40%	Pari a punti	14

Meno che sufficiente	30%	Pari a punti	10,5
Del tutto incongruo	0%	Pari a punti	0

<b>T2</b>	<b>Offerta tecnica</b>	<b>Sub criterio 2</b>	
<b>Organizzazione del servizio: LAVORI DI SISTEMAZIONE E MIGLIORAMENTO DELLA STRUTTURA E DELL'AREA ADIACENTE</b>			
<b>Punteggio massimo attribuibile = 35</b>			

Il presente sub criterio è relativo alla valutazione dei lavori di sistemazione e di miglioramento che il concorrente si impegna ad effettuare sulla struttura e sulle aree limitrofe alla stessa.

Al fine dell'ottenimento del relativo punteggio il concorrente dovrà pertanto descrivere nella relazione la tipologia dei lavori che lo stesso intende effettuare sulla base del progetto di gestione presentato.

L'attribuzione del punteggio avverrà con l'applicazione del seguente criterio:

<i>Giudizio</i>	<i>Attribuzione sul punteggio Massimo (35)</i>		
Ottimo	100%	Pari a punti	35
Più che buono	80%	Pari a punti	28
Buono	70%	Pari a punti	24,5
Discreto	60%	Pari a punti	21
Più che sufficiente	50%	Pari a punti	17,5
Sufficiente	40%	Pari a punti	14
Meno che sufficiente	30%	Pari a punti	10,5
Del tutto incongruo	0%	Pari a punti	0

**Relativamente all'offerta economica**, il punteggio dei singoli concorrenti verrà invece calcolato attraverso la relazione:

$$\mathbf{RPx/RPmax}$$

con approssimazione al terzo decimale, dove **RPmax** è il valore corrispondente al ribasso massimo offerto e **RPx** è il valore del ribasso relativo all'offerta oggetto di valutazione;

Il concorrente dovrà compilare l'apposito modello "Offerta Economica" allegato al presente disciplinare, indicando il canone annuo offerto espresso in aumento rispetto all'importo a base d'asta.

Il concorrente, nel formulare l'offerta economica, dovrà garantire sempre il rispetto della retribuzione dei lavoratori secondo quanto previsto dai contratti nazionali di categoria.

L'offerta economica dovrà essere controfirmata dal Rappresentante Legale o Procuratore autorizzato dell'offerente o del Capogruppo in caso di R.T.I. già formalmente costituito. In caso di raggruppamento temporaneo non ancora formalmente costituito, gli atti dovranno essere sottoscritti congiuntamente dai Legali Rappresentanti o procuratori di tutti i soggetti raggruppati.

In caso di altra forma di aggregazione, gli atti dovranno essere sottoscritti dal Legale rappresentante dell'aggregazione, se esistente, ovvero dai legali rappresentanti dei singoli operatori aggregati.

L'eventuale mancata sottoscrizione non potrà essere sanata con la procedura di "soccorso istruttorio" ai sensi dell'art. 83, c. 9, del D. Lgs. n. 50/2016, trattandosi di irregolarità attinente l'offerta.

<b>E1</b>	<b>Offerta economica</b>	Ribasso
rialzo percentuale sull'importo a base d'asta		
<b>Punteggio massimo attribuibile = 30</b>		

Offerta economica (determinata mediante rialzo percentuale del canone annuo posto a base di gara) - Punti 30.

Il coefficiente (offerta economica) è attribuito prendendo in considerazione il rialzo offerto dai concorrenti all'interno della "Busta C".

La determinazione del coefficiente offerta economica avviene come segue:

$$\text{offerta economica} = \mathbf{Ri/Rmax}$$

dove:

- (Ri) è la percentuale di rialzo offerto sul canone posto a base di gara;
- (Rmax) è la percentuale di massimo rialzo sul prezzo indicato nel bando, tra le offerte presentate.

In caso di rialzo percentuale uguale a zero per cento (0%) verrà attribuito il valore parametrico pari a zero.

#### **11. Sopralluogo**

Il sopralluogo sull'immobile interessato al servizio e sulle aree limitrofe è obbligatorio.

Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo, i concorrenti dovranno concordare con l'Area Tecnica del Comune di Mormanno data ed ora del sopralluogo.

#### **12. Modalità e termini di presentazione dell'offerta e sottoscrizione dei documenti di gara**

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire per posta ordinaria, o a mano con consegna all'Ufficio Protocollo, oppure ancora tramite PEC all'indirizzo protocollo.mormanno@asmepec.it, la di cui al punto precedente entro le ore 12:00 del giorno 02.12.2019.

Tutta la documentazione deve essere inserita in un plico chiuso e sigillato, con l'indicazione esterna del mittente e la dicitura "NON APRIRE - GARA PER LA CONCESSIONE DELL'AREA PERILACUALE E DELLE ATTREZZATURE INSISTENTI"; detto plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione, le seguenti buste:

- Busta A – Documentazione amministrativa;
- Busta B – Offerta tecnica;
- Busta C – Offerta economica

Il contenuto di ciascuna delle buste è descritto approfonditamente di seguito.

L'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti non contenuti nella busta dedicata all'offerta economica costituirà causa di esclusione.

In caso di offerta via PEC la documentazione richiesta dovrà essere allegata in modalità telematica con

la stessa suddivisione allegando n. 3 (tre) file o cartelle compresse organizzati come di seguito indicato: un primo file o una cartella compressa denominato "Busta A – Documentazione amministrativa", un secondo file o una cartella compressa denominato "Busta B – Offerta tecnica" ed un terzo file o una cartella compressa denominato "Busta C – Offerta economica"; ciascuna file o cartella compressa dovrà essere firmato digitalmente a pena di esclusione.

Le offerte tardive saranno escluse.

**Nella busta A – Documentazione amministrativa – devono essere contenuti i seguenti documenti:**

- Istanza di ammissione alla procedura di selezione, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000, in bollo, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante, con allegata copia di un documento di identità personale in corso di validità e redatta secondo il modello 1 allegato. Nel caso l'istanza sia sottoscritta da un procuratore, occorre allegare copia della procura.
- copia statuto e atto costitutivo per le associazioni/organizzazioni di volontariato e altri soggetti senza scopo di lucro;
- Copia del documento di identità del sottoscrittore.

**Nella busta B – Offerta tecnica – deve essere contenuta la documentazione costituente l'OFFERTA TECNICA;** detta documentazione è costituita da una relazione tecnica esplicativa delle attività che il concorrente vuole realizzare sull'area e sulla struttura nonché dei lavori che il concorrente realizzerà sull'area a propria cura e spese; detta relazione dovrà essere firmata dal concorrente.

La documentazione tecnica dovrà essere priva, a pena di esclusione dalla gara, di qualsiasi indicazione (diretta o indiretta) di carattere economico.

Si specifica sin da ora che i lavori offerti dovranno essere realizzati entro il termine di anni 1 (uno) a partire dalla data di affidamento e che i lavori eseguiti resteranno di proprietà dell'Amministrazione al termine della concessione (anche anticipata o conseguente a revoca) senza che possano essere riconosciuti al concessionario riconoscimenti in denaro o sconti sul canone offerto in sede di gara.

**Nella busta C – Offerta economica – dovrà essere contenuto il modello allegato al presente disciplinare di gara,** e sottoscritto dal concorrente.

L'offerta ECONOMICA, redatta in lingua italiana, dovrà essere formulata in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza fra la formulazione in cifre e quella in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più conveniente per l'Amministrazione.

Con il solo fatto della presentazione dell'offerta s'intendono accettati da parte dei concorrenti tutti gli oneri, atti e condizioni del disciplinare di gara, del disciplinare tecnico e degli allegati ad essi annessi.

Non saranno ritenute ammissibili le offerte contenenti riserve o condizioni.

### **13. Commissione giudicatrice**

La Commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche. Essa sarà nominata allo scadere del termine per la presentazione delle offerte e sarà formata da 3 componenti.

Gli adempimenti che espletterà la Commissione giudicatrice sono i seguenti:

- in seduta pubblica aprirà le buste contenenti le offerte tecniche al fine di verificare unicamente

il corredo documentale;

- in una o più sedute riservate valuterà le offerte tecniche e procederà all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri indicati nel presente disciplinare di gara;
- in seduta pubblica, darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche sulla base della sommatoria dei punteggi attribuiti a ciascun candidato, aprirà le buste contenenti le offerte economiche e procederà ad assegnare loro i punteggi; sulla base della sommatoria dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche e alle offerte economiche procederà alla formazione della graduatoria provvisoria.

#### **14. Procedura di gara.**

La gara sarà espletata telematicamente alle ore 15:30 del giorno 09.12.2019 presso la sede Comunale in seduta pubblica ove verranno rese note le informazioni relative alle imprese partecipanti.

Nel corso della seduta la commissione prenderà atto dei plichi pervenuti, procederà alla verifica dei plichi pervenuti nei termini, all'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa ed alla verifica della correttezza formale della stessa nonché all'apertura delle buste contenenti le offerte tecniche, al solo scopo di verificarne il contenuto.

Successivamente le offerte tecniche verranno esaminate, in una o più sedute riservate, dalla Commissione Giudicatrice, al fine dell'attribuzione dei punteggi secondo i criteri di valutazione precedentemente esposti.

Successivamente verrà comunicata agli operatori economici concorrenti la data della seduta pubblica ove la Commissione renderà pubblici i punteggi attribuiti alle offerte tecniche e procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche per l'attribuzione dei relativi punteggi; si procederà pertanto alla formazione della graduatoria provvisoria sommando i punteggi relativi all'offerta tecnica e a quella economica di ogni concorrente ammesso, e all'individuazione del migliore offerente.

La valutazione della congruità sarà effettuata dal RUP prima dell'approvazione della proposta di aggiudicazione.

Sono ammessi a presenziare allo svolgimento delle operazioni di gara esclusivamente i titolari, i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti, i procuratori o persone da essi delegati muniti di apposita documentazione da cui risulti il conferimento della procura o della delega. E' ammesso l'accreditamento di un solo delegato per ciascun soggetto partecipante.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'affidamento allorché nessuna delle offerte pervenute non soddisfi le condizioni contrattuali stabilite nel presente avviso pubblico.

Non sono ammesse offerte condizionate ed espresse in modo indeterminato né quelle sostitutive o aggiuntive.

Sarà escluso dalla gara il soggetto concorrente la cui documentazione o le dichiarazioni sostitutive non siano conformi a quanto richiesto nel presente avviso pubblico.

#### **15. Norme finali**

Il Comune si riserva il diritto di sospendere in qualsiasi fase la procedura, senza che i candidati possano pretendere alcunché, a qualsiasi titolo.

#### **16. Trattamento dei dati personali**

Il trattamento dei dati personali è finalizzato alla gestione della procedura concorsuale ed all'eventuale conseguente rapporto di concessione, sarà effettuato sia in forma cartacea che con l'ausilio di mezzi elettronici o automatizzati, comprenderà le operazioni previste dall'art. 4 comma I,

lettera a) del D. Lgs. 196/2003, sarà effettuato nel rispetto della sicurezza e della riservatezza necessarie e nei limiti di quanto disposto dallo stesso D.Lgs. Il conferimento dei dati è facoltativo, ma necessario e indispensabile per l'ammissione al concorso. I dati potranno essere diffusi e comunicati a terzi, nei limiti necessari a garantire l'imparzialità e la trasparenza della procedura, nel rispetto dei principi di necessità e non eccedenza. Chi ne ha interesse può in ogni momento esercitare il diritto di accesso, rettifica, aggiornamento, integrazione, cancellazione, opposizione al trattamento dei dati, con le modalità e termini previsti dal codice per la protezione dei dati personali. Titolare del trattamento dati è il Comune di Mormanno; Responsabile: Ing. Emidio Mastroianni.

Mormanno, 19/11/2019

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Ing. Emidio Mastroianni