



COMUNE DI SCHEGGINO

UFFICIO TECNICO: AREA EDILIZIA, URBANISTICA, LL.PP.

VERBALE DI GARA PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DEL PARCO AVVENTURA SITO ALL'INTERNO DI UN COMPLESSO TURISTICO CON ARREDI LUDICI E FABBRICATO DESTINATO ALLA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE IN LOCALITA' VALCASANA DI SCHEGGINO.

L'anno duemiladiciannove, addì 26 (ventisei) del mese di Marzo alle ore 10:00 in Scheggino, Via del Comune, 11, nella Sede del Comune di Scheggino,

PREMESSO che:

- 1) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 04.04.2019 si è stabilito:
 - di procedere alla stipula di un contratto di comodato con il Fallimento Activo s.r.l., avente ad oggetto l'utilizzo a titolo gratuito dei beni mobili indicati nell'allegato inventario, al fine di poterli affidare a terzi, unitamente all'area del parco di proprietà dell'Ente, mediante procedura ad evidenza pubblica, per la prossima stagione primavera - estate 2019;
 - di approvare il testo del contratto di comodato allegato al presente atto, sì da costituirne parte integrante e sostanziale;
 - di autorizzare il Sindaco alla sottoscrizione del contratto.
 - di dare mandato al Responsabile dell'Area Tecnica di compiere i successivi atti per l'affidamento a terzi dell'area del parco di proprietà dell'Ente, unitamente ai beni nobili in essa contenuti, oggetto di comodato con il fallimento della società Activo s.r.l., mediante procedura ad evidenza pubblica.
- 2) con Determinazione a contrarre del Responsabile dell'Area Tecnica n. 28 del 04.04.2019 avente ad oggetto "Procedura aperta per la concessione in gestione del Parco Avventura sito all'interno di un complesso turistico con arredi ludici e fabbricato destinato alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in località Valcasana di Scheggino – Determina a Contrarre";
- 3) nella lettera d'invito è stato prescritto:
 - a. che le offerte dovessero pervenire entro le ore 9:00 del giorno 26 aprile 2019;
 - b. che la prima seduta di gara si sarebbe svolta il giorno 26/04/2019 alle ore 10:00;
- 4) con Determinazione n. 36 del 26/04/2019 è stata nominata la commissione di gara composta da:
 - Dott.ssa Roberta Isidori - Segretario del Comune di Scheggino - Presidente;
 - Dott. Ing. Pamela Virgili – Responsabile Area Tecnica Comune di Scheggino - Componente;
 - Geom. Danilo Pompili – Istruttore Tecnico Amministrativo Area Tecnica Comune di Scheggino - Componente;

D. Isidori

CIO' PREMESSO

Il Dott. Avv. Roberta Isidori, in qualità di Presidente della commissione di gara, alla presenza dei membri della commissione, dichiara aperta la seduta. Si da atto che assiste alle operazioni di gara il Sig. Luca Fagiani in qualità di legale rappresentante di Arborea S.r.l..

Si constata che entro il termine fissato nel bando di gara, giorno 26 aprile 2019 ore 9:00, come disposto nell'apposita Sezione del Bando di gara all'art. "12 – TERMINE ULTIMO PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE, INDIRIZZO, LINGUA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA", sono pervenute all'Ufficio Protocollo del Comune di Scheggino, n. 01 offerte relative alla gara di cui all'oggetto presentata dal seguente operatore economico:

Operatore Economico	Indirizzo	P.IVA
Arborea SRL	Via Valcasana snc - Scheggino (PG)	03443110543

Il Presidente, procede quindi alla consultazione dell'offerta pervenuta, verificando e attestando la presenza delle sotto elencate buste:

- Busta A, "Documentazione amministrativa";
- Busta B "Offerta Economica, progettuale di gestione e tecnico-organizzativa".

Il Presidente procede all'apertura della Busta A "Documentazione amministrativa" onde verificare l'assenza di cause di esclusione, nonché al controllo delle dichiarazioni presentate dal soggetto partecipante, sui requisiti di partecipazione in termini di completezza e regolarità formale.

Si attesta che l'operatore economico ha presentato tutta la documentazione richiesta, corretta ed idonea alla qualificazione della gara:

- Allegato "A" e Allegato "A1" – Domanda di partecipazione e dichiarazione unica, Dichiarazione del preposto all'attività Commerciale;
- Allegato "B" – Dichiarazione sostitutiva del casellario giudiziale e carichi pendenti;
- Bonifico a favore del Comune di Scheggino dell'importo di € 140,00 (Allegato "C" – Garanzia);
- Attestato di Sopralluogo (Allegato "D");
- Informativa sul diritto alla protezione dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679;
- Intesa per la legalità e la prevenzione dei tentativi di infiltrazione criminale tra la Prefettura di Perugia e il Comune di Scheggino;

e pertanto il Presidente ammette la medesima al proseguito della gara.

Si procede successivamente con l'apertura, in seduta privata, della busta "B" contenente la proposta progettuale di gestione e tecnico-organizzativa e l'offerta economica.

La commissione prende atto degli elementi di valutazione, previsti dettagliatamente all'art. 17 del Bando di gara, che di seguito si riportano:

"La gestione del complesso turistico verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base dei criteri di seguito riportati.

La valutazione delle offerte e la formazione della graduatoria sarà operata da parte di una Commissione giudicatrice appositamente istituita, con provvedimento del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Scheggino.

Il concorrente, ai fini della valutazione, potrà produrre il curriculum, comprovante i servizi e le attività similari già svolti in precedenza, nonché nell'offerta di servizi aggiuntivi oltre quelli obbligatori, specificandone esattamente la tipologia ed assumendosi l'impegno irrevocabile ad effettuarli.

Il criterio di aggiudicazione sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa e verrà determinata sulla base dei criteri di seguito indicati, per un punteggio massimo complessivo punti 100.

L'attribuzione dei punteggi verrà effettuata sulla base dei seguenti criteri:

1. Offerta economica(Max punti 50)

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

n°	criteri di valutazione	Modalita' di attribuzione
1	Rialzo percentuale sul canone di gestione Max punti 50	$X = \frac{Ri}{Rmax} \times 50$ <p>dove: <i>X</i> = è il punteggio da assegnare <i>Ri</i> = è il rialzo offerto dal concorrente in esame <i>Rmax</i> = è il rialzo più alto offerto fra tutti i concorrenti</p>

2. Offerta Progettuale di gestione e tecnico-organizzativa(Max punti 50), secondo i seguenti criteri:

	Oggetto	Criteri di valutazione	Punteggiomassi moattribuibile
1	Presentazione del soggetto proponente e dell'equipe di lavoro, con l'indicazione delle attività già svolte e delle collaborazioni in corso(curriculum).	Esperienza nel settore delle attività economico-produttive similari a quella oggetto di concessione (gestione parchi, ecc.) e della ristorazione/somministrazione di cibi ebevande.	Max punti10
2	Obiettivi e finalità del progetto, con la formulazione del piano delle attività da realizzare all'interno dell'area oggetto di affidamento e del target dei destinatariindividuato.	Quantità delle attività proposte, con riferimento al n. delle attrazioni già presenti all'interno del parco rese fruibili e alle eventuali nuove attività proposte.	Punti 2 per ogni attrazione resa fruibile per un max di punti 28 Punti 2 per ogni nuova attività proposta fino a un massimo di punti 12

Debito Orsini

3	Eventi ed iniziative di carattere culturale, sociale, ricreativo, ludico e sportive che si prevede di svolgere. Rilavano la quantità, e la qualità delle iniziative, anche in relazione alla gratuità, ovvero al pagamento o all'offerta libera e le modalità di comunicazione/promozione/pubblicità degli eventi.	Capacità di attrazione e di partecipazione dei cittadini ed attendibilità delle iniziative. Forme e modalità di comunicazione/promozione/pubblicità degli eventi.	Max punti 5 per ogni evento o iniziativa con un incremento di punti 5 per ogni iniziativa gratuita e punti 2 per ogni campagna pubblicitaria su quotidiani locali e radio fino ad un massimo di punti 20
4	Cronoprogramma dei tempi previsti per l'apertura al pubblico del parco	Rileva la riduzione dei tempi del periodo massimo concesso per l'apertura del parco all'art. 3 del bando.	$X = \frac{Ti}{Tmax} \times 50$ dove: X = punteggio da assegnare <i>Ti</i> = sono i giorni di riduzione proposti <i>Tmax</i> = è il massimo periodo di riduzione dei tempi espresso in giorni proposto fra tutti i concorrenti
5	Relazione tecnico - descrittiva riguardante gli interventi ed i lavori di manutenzione e di valorizzazione dell'area e delle strutture ludiche (piano delle manutenzioni con cronoprogramma di attuazione degli interventi).	Fattibilità degli interventi previsti e compatibilità con la destinazione del bene e dell'area oggetto del presentebando; Tempestività degli interventi e di possibilità di utilizzo/valorizzazione dell'area.	Max punti 15

Valutazione dell'offerta di gestione e tecnico-organizzativa con riferimento ai punti 5) e 1):

Ciascun componente della commissione attribuirà, sulla base della propria discrezionalità tecnica, un coefficiente compreso tra 0 e 1, espresso in valori centesimali, a ciascun elemento di valutazione secondo la tabella seguente:

GIUDIZIO	Coeff.	Criterio/motivazione del giudizio
Eccellente	1,00	Del tutto coerente con gli obiettivi fissati dal Comune con l'applicazione di strumenti, metodi, modelli organizzativi, capaci di assicurare il conseguimento dei risultati proposti ed offerti
Buono	0,80	Sostanzialmente coerente con gli obiettivi fissati dal Comune, prevede l'applicazione di strumenti, metodi e modelli organizzativi sostanzialmente capaci di assicurare il conseguimento dei risultati richiesti anche se non rappresentanti la soluzione migliore
Sufficiente	0,60	Non totalmente coerente con gli obiettivi fissati dal Comune, prevede l'applicazione di strumenti, metodi e modelli organizzativi apparentemente capaci di assicurare il conseguimento dei risultati richiesti anche se evidenziano limiti e rischi
Insufficiente	0,30	Non appare in molti aspetti coerente con gli obiettivi fissati dal Comune, prevede l'applicazione di strumenti, metodi e modelli organizzativi apparentemente non capaci di assicurare il conseguimento dei risultati con evidenza di incoerenza tra i risultati richiesti/proposti e l'organizzazione prevista

Non valutabile	0,00	Non risponde ai requisiti fissati dal Comune, non presenta sostanziale capacità di conseguire gli obiettivi assegnati al servizio, prevede l'applicazione di strumenti, metodi e modelli organizzativi non credibili e/o non capaci di assicurare il conseguimento dei risultati con evidenza di incoerenza tra i risultati richiesti/proposti e l'organizzazione prevista, non conforme agli standard correnti per il settore
----------------	------	--

La graduatoria conclusiva sarà formulata dalla commissione giudicatrice sulla base del punteggio dato all'offerta progettuale di gestione e tecnico-organizzativa, determinato con il metodo sopra indicato.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà dunque a favore dell'operatore economico che, a seguito del perfezionamento delle operazioni di gara con formulazione della graduatoria conclusiva dei concorrenti e redazione del relativo verbale, avrà conseguito il punteggio più elevato."

La commissione:

- prende atto che relativamente all'elemento economico verranno attribuiti 50 punti alla migliore offerta. L'operatore economico partecipante dovrà formulare un'offerta con aumento minimo di € 100,00 sul prezzo posto a base di gara di € 7.000,00 i.v.a. di legge esclusa;
- procede all'esame della proposta economica presentata dalla Ditta Arborea S.r.l. e prende atto che l'offerta è pari a € 10.500,00 per l'intero periodo;

Alla Ditta viene pertanto assegnato automaticamente un punteggio nell'offerta economica pari a 50.

La commissione procede alla valutazione del progetto di gestione e assegna i seguenti punteggi:

	Oggetto	Criteri di valutazione	Punteggio Massimo attribuibile
1	Presentazione del soggetto proponente e dell'equipe di lavoro, con l'indicazione delle attività già svolte e delle collaborazioni in corso(curriculum).	Esperienza nel settore delle attività economico-produttive similari a quella oggetto di concessione (gestione parchi, ecc.) e della ristorazione/somministrazione di cibi e bevande.	Max punti 10

I commissari valutate l'esperienza pluriennale della Ditta partecipante nella gestione di parchi e della somministrazione di cibi e bevande assegnano all'unanimità un coefficiente pari a 0,80 e pertanto il **punteggio raggiunto è pari a 8.**

	Oggetto	Criteri di valutazione	Punteggiomassi moattribuibile
2	Obiettivi e finalità del progetto, con la formulazione del piano delle attività da realizzare all'interno dell'area oggetto di affidamento e del target dei destinatariindividuato.	Quantità delle attività proposte, con riferimento al n. delle attrazioni già presenti all'interno del parco rese fruibili e alle eventuali nuove attività proposte.	Punti 2 per ogni attrazione resa fruibile per un max di punti 28 Punti 2 per ogni nuova attività proposta fino a un massimo di punti 12

I commissari valutate il numero delle attrazioni già presente all'interno del parco che verranno rese fruibili

Delella D.L.

(n. 13 attività) ed il numero delle nuove attività proposte (n. 6 nuove attività) assegna alla Ditta Partecipante **38 punti**.

	Oggetto	Criteri di valutazione	Punteggiomassi moattribuibile
3	Eventi ed iniziative di carattere culturale, sociale, ricreativo, ludico e sportive che si prevede di svolgere. Rilavano la quantità, e la qualità delle iniziative, anche in relazione alla gratuità, ovvero al pagamento o all'offerta libera e le modalità di comunicazione/promozione/pubblicità degli eventi.	Capacità di attrazione e di partecipazione dei cittadini ed attendibilità delle iniziative. Forme e modalità di comunicazione/promozione/pubblicità degli eventi.	Max punti 5 per ogni evento o iniziativa con un incremento di punti 5 per ogni iniziativa gratuita e punti 2 per ogni campagna pubblicitaria su quotidiani locali e radio fino ad un massimo di punti 20

I commissari valutate il numero degli eventi ed iniziative da realizzare (n. 6 eventi/iniziative) ed il numero delle campagne pubblicitarie (n. 7 azioni) assegna alla Ditta Partecipante **20 punti**.

	Oggetto	Criteri di valutazione	Punteggiomassi moattribuibile
4	Cronoprogramma dei tempi previsti per l'apertura al pubblico del parco	Rileva la riduzione dei tempi del periodo massimo concesso per l'apertura del parco all'art. 3 del bando.	$X = \frac{Ti}{Tmax} \times 50$ <p>dove: X = punteggio da assegnare Ti = sono i giorni di riduzione proposti Tmax = è il massimo periodo di riduzione dei tempi espresso in giorni proposto fra tutti i concorrenti</p>

La commissione rileva che per quanto concerne l'elemento di valutazione sopra indicato non risulta riportato il punteggio massimo applicabile; tale punteggio massimo è inequivocabilmente determinabile, nella misura di 15 punti, per differenza tra 100 (punteggio massimo attribuibile all'offerta progettuale di gestione e tecnico-organizzativa che avrà un peso pari al 50% rispetto all'ulteriore 50% dato dall'offerta economica) e la sommatoria dei punteggi massimi riportato per ogni elemento.

La commissione prende atto che relativamente all'elemento "Cronoprogramma dei tempi previsti per l'apertura al pubblico del parco" verranno attribuiti 15 punti alla ditta proponente la riduzione maggiore dei tempi per l'apertura del parco. La ditta partecipante ha previsto l'apertura del parco in sei giorni lavorativi decorrenti dal primo giorno di disponibilità della struttura con una riduzione di giorni 24 rispetto ai tempi massimi riportati all'art. 3 del Bando (30 giorni); **alla Ditta viene pertanto assegnato un punteggio pari a 15.**

	Oggetto	Criteri di valutazione	Punteggiomassi moattribuibile
--	---------	------------------------	-------------------------------

5	Relazione tecnico - descrittiva riguardante gli interventi ed i lavori di manutenzione e di valorizzazione dell'area e delle strutture ludiche (piano delle manutenzioni con cronoprogramma di attuazione degli interventi).	Fattibilità degli interventi previsti e compatibilità con la destinazione del bene e dell'area oggetto del presentebando; Tempestività degli interventi e di possibilità di utilizzo/valorizzazione dell'area.	Max punti 15
---	--	---	--------------

I commissari valutati gli interventi di manutenzione previsti dalla Ditta partecipante ed il relativo crono programma di attuazione assegnano all'unanimità un coefficiente pari a 1,00 e pertanto il **punteggio raggiunto è pari a 15.**

La Commissione rileva che la sommatoria dei punti attribuiti ai singoli elementi valutativi dell'"Offerta Progettuale di gestione e tecnico-organizzativa" è pari a 96 su 100. **Tale punteggio viene ricondotto a quello massimo (Max. 50 Punti) con la seguente formula:**

$$Punteggio = \frac{96}{100} \times 50$$

La commissione assegna all'Offerta Progettuale di gestione e tecnico-organizzativa presentata dalla Ditta Arborea Srl Punti 48.

Alla ditta Arborea S.r.l viene pertanto assegnato un punteggio totale di 98/100.

La graduatoria della gara di cui all'oggetto, pertanto, risulta essere la seguente:

Operatore economico	Indirizzo	P.IVA
Arborea Srl	Via Valcasana, snc 06040 – Scheggino (PG)	03443110543

Alle ore 12:00 vengono conclusi i lavori.

Il Presidente dichiara chiusa la seduta di gara.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale e previa lettura e conferma viene sottoscritto come appresso.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

Dott.ssa Roberta Isidori



I COMPONENTI:

Ing. Pamela Virgili



Geom. Pompili Danilo


