



## 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 duemilaventi, addì 12 (dodici) del mese di Marzo alle ore 12:00 in Scheggino, Via del Comune, 11, nella Sede del Comune di Scheggino,

PREMESSO che:

- 1) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 23.01.2020 si è stabilito:
  - di avanzare richiesta di acquisto dei beni mobili di proprietà del Fallimento Activo s.r.l. presenti all'interno dell'Area del Parco;
  - di richiedere al Fallimento Activo S.r.l., in attesa della definizione della procedura di vendita dei beni mobili, la disponibilità alla sottoscrizione di un contratto di comodato, avente ad oggetto l'utilizzo a titolo gratuito dei beni mobili dettagliatamente elencati nell'allegato inventario, al fine di poterli affidare a terzi, unitamente all'area del parco di proprietà dell'Ente, mediante procedura ad evidenza pubblica;
  - di dare mandato all'Ufficio Tecnico di avviare la procedura di evidenza pubblica per l'affidamento per la stagione 2020, della 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, subordinando l'aggiudicazione definitiva alla concessione da parte del Fallimento Activo del contratto di comodato d'uso gratuito dei beni mobili presenti all'interno della struttura;
- 2) con Determinazione a contrarre del Responsabile dell'Area Tecnica n. 7 del 03.02.2020 è stata indetta "Procedura aperta" per la concessione in locazione commerciale/affitto 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, per un periodo di mesi SETTE a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto, e comunque non oltre la data del 30.11.2020 approvando il relativo schema di bando comprensivo di tutti gli allegati;
- 3) con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 26 del 25.02.2020 sono state apportate rettifiche ed integrazioni al bando indetto con D.D. 74/2020 e sono stati prorogati i termini di scadenza dello stesso;
- 4) con Determinazione n. 34 del 12/03/2020 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;

## CIO' PREMESSO

La Dott.ssa Roberta Isidori, in qualità di Presidente della commissione di gara, alla presenza dei membri della commissione, dichiara aperta la seduta.

Si constata che entro il termine delle ore 10.00 del 12.03.2020, stabilito all'art. "12 – TERMINE ULTIMO PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE, INDIRIZZO, LINGUA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA", così come rettificato con Determinazione dell'Area Tecnica n. 26/2020, sono pervenute all'Ufficio Protocollo del Comune di Scheggino, n. 01 offerte relative alla gara di cui all'oggetto presentata dal seguente operatore economico:

<b>Operatore Economico</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>P.IVA</b>
Arborea SRL	Via Valcasanasnc 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;
- Ricevuta di Pagamento dell'importo di € 198,00 mediante bonifico bancario a favore del Comune di Scheggino (Allegato "C" – Garanzia);
- Attestato di Sopralluogo (Allegato "D");
- Informativa sul diritto alla protezione dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679;
- Protocollo d'Intesa per la legalità e la prevenzione dei tentativi di infiltrazione criminale tra la Prefettura di Perugia e il Comune di Scheggino;

e pertanto la Commissione 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 viene integralmente riportato:

**"17.1 ELEMENTI E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE.**

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 simili 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	Modalità di attribuzione
1	Rialzo percentuale sul canone di gestione  <b>Max punti 50</b>	$X = \frac{Ri}{Rmax} \times 50$ <p>dove:</p> <p><i>X</i> = è il punteggio da assegnare</p> <p><i>Ri</i> = è il rialzo offerto dal concorrente in esame</p> <p><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	Punteggi massimi attribuibili
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

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 destinatari individuato.	Quantità delle attività proposte, con riferimento al parco rese fruibili alle eventuali nuove attività proposte.	Punti 2 per ogni attrazione fruibile per un max di punti 28 Punti 2 per ogni nuova attività proposta fino a un massimo di punti 12
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.	Max punti 15 determinati con la seguente formula  $X = \frac{Ti}{Tmax} \times 50$  dove:  X = punteggio da assegnare  Ti = sono i giorni di riduzione proposti  Tmax = è il massimo periodo di riduzione dei tempi espresso in giorni proposti da tutti i concorrenti
5	Relazione tecnico - descrittiva riguardante gli interventi di 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 presente bando;  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 rappresentati 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 evidenze 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 € 9.800,00;
- 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 i.v.a esclusa per l'intero periodo con un aumento di € 700,00 del prezzo posto a base di gara;

**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 economiche produttive similari a quella oggetto di concessione (gestione parchi, ecc.) e della ristorazione/somministrazione di cibi e bevande.	Max punti 10

I commissari valutando 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	Punteggio massimo attribuibile
--	---------	------------------------	--------------------------------

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 destinatari individuato.	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 e 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 (n. 13 attività) ed il numero delle nuove attività proposte (n. 6 nuove attività) assegnano alla Ditta Partecipante **38 punti (26 punti relativi alle attrazioni rese fruibili e 12 punti relativi a nuove attività)**.

	Oggetto	Criteri di valutazione	Punteggio massimo attribuibile
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 e di 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. 5 eventi/iniziativa) ed il numero delle campagne pubblicitarie (n. 7 azioni) assegnano alla Ditta Partecipante il punteggio massimo previsto dal bando pari a **20 punti**.

	Oggetto	Criteri di valutazione	Punteggio Massimo attribuibile
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.	Max punti 15 determinati con la seguente formula  $X = \frac{Ti}{Tmax} \times 50$ dove: <b>X</b> = punteggio da assegnare <b>Ti</b> = sono i giorni di riduzione proposti <b>Tmax</b> = è il massimo periodo di riduzione dei tempi espresso in giorni proposti fra tutti i concorrenti

La commissione rileva che per quanto concerne l'elemento di valutazione sopra indicato nella trascrizione

della formula di determinazione del punteggio, riportata nel bando di gara approvato con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 7/2020, è stato erroneamente riportato il valore di 50 anziché quello corretto relativo al punteggio massimo applicabile di 15 indicato in calce alla formula stessa. La corretta trascrizione della formula per la determinazione del punteggio risulta essere la seguente:

$$X = \frac{Ti}{Tmax} \times 15$$

La commissione prende atto che relativamente all'elemento "Cronoprogramma dei tempi previsti per l'apertura al pubblico del parco", in presenza di una sola offerta sono attribuiti alla ditta proponente il punteggio massimo previsto dal Bando pari a 15 punti. La ditta partecipante ha previsto l'apertura del parco in dieci giorni lavorativi decorrenti dal primo giorno di disponibilità della struttura con una riduzione di giorni 50 rispetto ai tempi massimi riportati all'art. 3 del Bando (60 giorni); **alla Ditta viene pertanto assegnato un punteggio pari a 15.**

	Oggetto	Criteri di valutazione	Punteggiomassi moattribuibile
5	Relazione tecnico descrittiva riguardante gli interventi di lavori di manutenzione e di valorizzazione dell'area delle strutture ludiche (piano delle manutenzioni cronoprogramma di attuazione degli interventi).	Fattibilità degli interventi previsti e compatibilità con la destinazione del bene e dell'area oggetto del presente bando;  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:

<b>Operatore economico</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>P.IVA</b>
----------------------------	------------------	--------------

Arborea Srl	Via Valcasana, snc06040 – Scheggino (PG)	03443110543
-------------	--	-------------

Alle ore 13:30 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**

F.to Dott.ssa Roberta Isidori \_\_\_\_\_

**I COMPONENTI:**

F.to Ing. Pamela Virgili \_\_\_\_\_

F.to Geom. Pompili Danilo \_\_\_\_\_