

PROVINCIA DI MODENA

AVVISO PUBBLICO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE DELLA CONCESSIONE D'USO DELL'EDIFICIO POLIFUNZIONALE A SERVIZIO DEL PARCO PROVINCIALE DELLA RESISTENZA DI MONTE SANTA GIULIA A MONCHIO DI PALAGANO (MO)

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici , in esecuzione della Delibera di Consiglio Provinciale n. 3 del 16/02/2018 e della determinazione dell'Area Lavori Pubblici n. 74 del 16/04/2018

rende noto

che il giorno **14/05/2018 alle ore 9,30**, presso la sede provinciale di via J. Barozzi n. 340 a Modena, avrà luogo la gara pubblica con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'assegnazione della concessione d'uso dell'edificio polifunzionale e delle relative attrezzature di proprietà della Provincia situato a Monchio di Palagano (Mo) in via Monsignor Giuseppe Pistoni n.19 a ridosso del Parco Provinciale della Resistenza di Monte S. Giulia.

La concessione d'uso avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula dell'atto di concessione e sarà regolata dalle condizioni previste dallo schema di contratto reso disponibile tra i documenti di gara.

1) INFORMAZIONI GENERALI.

Il Parco Santa Giulia si estende su una superficie di 27 ettari, prevalentemente boschiva con querce, castagni, carpini e frassini e rappresenta un'area di pregio naturalistico. E' dedicato alla Resistenza e si erige nelle zone che furono teatro di feroci rappresaglie nazifasciste contro gli abitanti di Monchio, Susano e Costrignano, colpevoli di sostenere l'attività dei partigiani che costarono la vita di 129 persone con un importante complesso monumentale formato da quattordici giganteschi monoliti; al sommo del monte si eleva la pieve di Santa Giulia. La zona del parco si estende a cavallo tra la valle del Dragone e quella del Rossenna in località Monchio di Palagano. Ha un importante valore ambientale per la collocazione geografica e per lo sviluppo e la diversificazione della flora.

All'ingresso del Parco è presente un edificio polifunzionale destinato a Centro servizi del Parco stesso di proprietà provinciale, oggetto del presente avviso di concessione d'uso.

Il futuro concessionario del Centro servizi dovrà finalizzare la propria gestione al rispetto della memoria storica che connota tale sito e alla valorizzazione del più ampio accesso dei cittadini ad attività ricreative-storico- culturali- contenute all'interno del progetto di gestione proposto.

A carico del concessionario graveranno, oltre al canone annuo come determinato a seguito della gara, le utenze relative alla fornitura di energia elettrica, gas ed acqua potabile, l'imposta di igiene ambientale le spese di manutenzione ordinaria degli spazi concessi.

Le attività e gli obblighi previsti in capo al concessionario sono meglio descritti nello schema di atto di concessione.

Faranno parte degli impegni vincolanti a carico del concessionario anche le proposte presentate in sede di gara nell'ambito dell'offerta tecnica.

Ente concessionario è la PROVINCIA DI MODENA.

Responsabile del procedimento è il Direttore dell'Area Lavori Pubblici Ing. Alessandro Manni.

Per informazioni e per concordare sopralluoghi è possibile contattare telefonicamente o via mail il dr. Roberto Ori : tel 059.209425 email ori.r@provincia.modena.it.

2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE D'USO: Il presente bando ha per oggetto la concessione temporanea dell'immobile e le relative attrezzature di proprietà provinciale sito in comune di Palagano via Monsignor Giuseppe Pistoni n. 19, destinato a centro servizi, attività di bar – ristorante nonché attività di promozione culturale e ricreativa aperta al pubblico.

L'edificio polifunzionale è censito al Catasto Fabbricati di Palagano come segue:

- Foglio 5 mappale 169 sub.3 cat. C/1
- Foglio 5 mappale 169 sub.4 cat. A/3.

L'edificio ospita al piano terra e al primo piano dei locali destinati a bar, cucina e sale ristorazione e/o sale riunioni; al primo piano si trova anche un appartamento composto da ingresso, una camera da letto, bagno e sala pranzo – cucina.

La superficie dell'edificio è la seguente :

- piano terra C/1 mq 171 (sup. calpestabile) + mq 26 di vani accessori
- piano primo C/1 mq 157 (sup. calpestabile) + appartamento A/3 mq 41 (sup. calpestabile).

Nella concessione d'uso non è compresa la “sala riunioni” e il relativo bagno situati al primo piano; detti spazi (evidenziati in colore rosso nella planimetria resa disponibile tra i documenti di gara) restano nella diretta disponibilità della Provincia di Modena per lo svolgimento di proprie attività istituzionali.

La Provincia di Modena si riserva inoltre l'eventuale l'utilizzo della restante sala del primo piano (evidenziata in colore verde nella planimetria resa disponibile tra i documenti di gara) per un numero massimo di 10 giorni all'anno per lo svolgimento di iniziative connesse alla particolare natura commemorativa del Parco. La Provincia di Modena darà opportuna comunicazione al concessionario delle proprie esigenze di utilizzo di detta sala con un preavviso minimo di 20 giorni rispetto alla data di svolgimento dell'evento.

I locali in concessione, ad esclusione dell'appartamento, verranno consegnati con mobili, attrezzature, impianti ad uso bar ristorazione come elencati nell'inventario che sarà allegato all'atto di concessione. Al termine della concessione dovranno essere restituiti nello stesso stato del momento della consegna iniziale o potranno essere ammesse sostituzioni di parte ammalorate e non più funzionanti, in via equivalente previo consenso dell'amministrazione.

A carico del concessionario graveranno anche gli interventi di pulizia e manutenzione ordinaria dell'area del parco come descritti nell'atto di concessione.

3) DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

Il canone annuo posto a base di gara è pari a zero ed è soggetto ad offerte al rialzo. E' obbligatorio presentare offerte economiche con almeno un rialzo. Il rialzo minimo è pari a 100,00. Il pagamento del canone annuo dovrà avvenire in una rata anticipata annuale, la prima da versare al momento della sottoscrizione del contratto. Il corrispettivo da versare al verrà aggiornato annualmente decorso il primo anno di concessione, nella misura pari al 100% dell'ultima variazione Istat (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati). Eventuali migliorie, modifiche o trasformazioni, preventivamente autorizzate dall'Amministrazione, non potranno in nessun caso essere oggetto di riduzione del canone offerto o di rimborso. Tali opere , anche se autorizzate, alla scadenza della concessione saranno acquisite al patrimonio provinciale, senza che il concessionario nulla abbia a pretendere. La concessione non è soggetta ad I.V.A. in quanto non effettuata in esercizio d'impresa (articolo 4 del D.P.R. n. 633/1972 e successive modifiche ed integrazioni).

4) MODALITA' DI SCELTA DEL CONCESSIONARIO

La concessione avverrà con procedura ad evidenza pubblica secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, nel rispetto del nuovo Codice degli Appalti di cui al D. Lgs. 50/2016. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta valida, purché ritenuta adeguata e conveniente per l'Amministrazione.

I parametri di valutazione sono i seguenti:

a) offerta economica per un massimo di **20 punti totali**: in proporzione al rialzo offerto sul canone annuo di concessione posto a base di gara da inserire nella **busta n.3** Offerta economica.

b) offerta tecnica per un massimo di **80 punti totali** da attribuirsi sulle proposte illustrate in apposita RELAZIONE di GESTIONE predisposta dal concorrente ed inserita nella **busta n. 2** relativa alla Offerta tecnica.

Il punteggio complessivo viene attribuito mediante confronto a coppie con metodo AHP modificato mediante uso di matrice quadrata. Nel caso in cui siano state presentate meno di 3 offerte, si procederà con applicazione di punteggi discrezionali da parte dei Commissari di gara variabili da 0 a 1.

5) DURATA

La concessione avrà durata di anni 6. Il contratto potrà essere risolto anticipatamente da entrambe le parti per gravi e documentati motivi, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, e sarà efficace decorsi 6 mesi dal ricevimento della comunicazione di recesso. In tale arco temporale, il concessionario è tenuto a garantire le aperture indicate nell'atto di concessione e sarà tenuto al pagamento del canone dovuto. Non è prevista la restituzione del canone annuale versato in caso di esercizio del diritto di recesso. In caso di abbandono dell'immobile o in tutti gli altri casi di inadempimento agli obblighi derivanti dall'atto di concessione, l'amministrazione potrà procedere, previa contestazione, alla risoluzione del contratto ed incameramento della garanzia definitiva.

Alla scadenza non è prevista la facoltà di rinnovo del contratto e l'amministrazione procederà ad nuovo bando di gara secondo le modalità e le condizioni previste dalla legge.

6) SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla gara gli operatori economici di cui al D.Lgs n. 50/2016, esercenti l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. E' possibile la partecipazione in consorzi o ATI.

7) REQUISITI DI AMMISSIONE

I soggetti concorrenti devono compilare in ogni sua parte l'istanza di partecipazione mediante utilizzo del **Modello A** . E' necessario in particolare il possesso dei seguenti requisiti:

- di essere in possesso dei requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 71 comma 6 del Decreto Legislativo 26/3/2010 n. 59, oppure di delegare un preposto indicandone i dati.
- di non trovarsi in una delle cause di impedimento all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione elencati all'art. 71 commi 1, 2, 3 e 4 del Decreto Legislativo 26 marzo 2010 n. 59 Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno;
- di essere iscritto alla competente Camera di commercio Industria e Artigianato, o di impegnarsi nel caso di offerta presentata da persona fisica, a provvedere alla costituzione di impresa individuale entro 5 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione stessa;
- di aver preso conoscenza delle prescrizioni e obblighi contenuti nell'atto di concessione;
- di essere esente dalle cause di esclusione dalla partecipazione alle gare d'appalto, previste dall'art. 80 comma 1 -2-3-4 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50, nuovo Codice dei Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture; di essersi recato sul luogo oggetto della concessione ;
- di aver preso conoscenza mediante sopralluogo obbligatorio delle condizioni dei locali, delle attrezzature dei beni ivi presenti e di tutte le circostanze generali e particolari, delle condizioni contrattuali necessarie per la presentazione dell'offerta economica e di essere in grado di dare inizio immediato alla gestione del servizio) (Nb: deve essere inserita nella documentazione amministrativa di gara (busta 1) copia dell'attestazione rilasciata dai funzionari della Provincia durante il giorno del sopralluogo.)

8) MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico d'invio dovrà contenere al suo interno 3 buste chiuse e sigillate come di seguito descritte:

BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La busta dovrà recare all'esterno l'indicazione del mittente e l'oggetto della gara, essere debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e riportare la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA".

All'interno di questa busta occorrerà inserire :

- **Istanza di autodichiarazioni utilizzando il Modello A)** relativamente al possesso dei requisiti soggettivi e dei requisiti necessari per lo svolgimento della attività la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.
- **Attestazione di sopralluogo;**
- **Garanzia provvisoria** dell'importo di euro 500,00 per la stipula del contratto di concessione da costituire mediante uno dei modi di seguito previsti:

1. mediante polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge all'esercizio del ramo cauzioni;
2. mediante fideiussione rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie ;
3. mediante fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata a norma di legge;
4. mediante bonifico bancario a favore della Provincia di Modena - Ufficio di Tesoreria presso la Unicredit Banca S.p.A. - sede centrale di Modena - Piazza Grande n. 40 alle seguenti coordinate bancarie: Conto Corrente IT48D0200812930000003189179 Provincia di Modena;
5. direttamente presso la Tesoreria Provinciale Unicredit Banca S.p.a di Piazza Grande n. 40 Modena.

6. mediante assegno circolare.

La garanzia provvisoria presentata con polizza assicurativa, fideiussione bancaria o rilasciata da intermediari finanziari dovrà prevedere:

- a) garanzia con validità di almeno 180 giorni decorrente dalla data di presentazione dell'offerta;
- b) rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice civile e la sua operatività entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- c) l'impegno del garante a rilasciare la garanzia definitiva.

BUSTA N. 2 - OFFERTA TECNICA

La busta debitamente dovrà recare all'esterno l'indicazione del mittente e l'oggetto della gara, essere debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e riportare la dicitura "OFFERTA TECNICA".

Questa busta dovrà contenere una **RELAZIONE di GESTIONE** sottoscritta dal concorrente che individui le caratteristiche della gestione dell'immobile, che illustri gli obiettivi strategici e le azioni che saranno realizzate per il raggiungimento degli stessi e i risultati attesi. Le proposte di gestione saranno considerate un impegno vincolante del concorrente, faranno parte integrante del contratto e saranno considerate obbligazione ai fini dell'esatto adempimento del contratto. E' facoltà del concorrente utilizzare il **modello T)** allegato alla documentazione di gara.

Nella Relazione di Gestione si chiede di sviluppare in particolare i seguenti punti:

- a. Descrizione complessiva delle attività proposte con particolare riferimento : sub**
- 1) elenco, descrizione e modalità di organizzazione di attività ed eventi di animazione e culturali legati alla Memoria e alla storia locale, alla socializzazione, all'ambiente e alla conoscenza e valorizzazione del territorio;**
 - sub 2) valorizzazione dei prodotti e delle risorse locali;**
- β. Orario di apertura del locale con servizio di ristorazione oltre quello minimo indicato nell'atto di concessione;**

¹ : Si precisa che per sigillo deve intendersi una qualunque impronta o segno (sia impronta espressa su materiale plastico come ceralacca o piombo, sia una striscia incollata con timbri e firme) atto ad assicurare l'integrità del plico contenente l'offerta ed evitare, altresì, altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

c. Attività di manutenzione aggiuntive rispetto a quelle minime indicate nell'atto di concessione riguardanti il parco e le pertinenze del centro servizi.

LA RELAZIONE di GESTIONE NON DOVRA' SUPERARE LE 4 FACCIATE DI FOGLIO TIPO USO BOLLO COMPOSTO DA 25 RIGHE PER FACCIATA. E' PREFERIBILE CHE IL CONCORRENTE PROCEDA A REDARRE LA RELAZIONE CON SISTEMI DI SCRITTURA INFORMATICI .

La valutazione delle Relazione di Gestione comporterà l'attribuzione del punteggio sottoindicato

<i>Relativamente al punto a) ..massimo punti</i>	<i>30</i>
<i>Relativamente al punto b) ...massimo punti</i>	<i>20</i>
<i>Relativamente al punto c)... massimo punti</i>	<i>30</i>
<i>Totale</i>	<i>80</i>

BUSTA N° 3 – OFFERTA ECONOMICA

La busta dovrà recare all'esterno l'indicazione del mittente e l'oggetto della gara, essere debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e riportare la dicitura "OFFERTA ECONOMICA". L'offerta economica, in regola con l'imposta di **bollo da euro 16,00**, dovrà essere redatta in lingua italiana ed indicare, in CIFRE ED IN LETTERE l'importo offerto dal concorrente di rialzo sul prezzo del canone a base di gara pari a zero, utilizzando il **Modello E)** offerta economica.

In caso di discordanza tra cifre e lettere vale l'importo indicato in lettere. Il rialzo minimo sull'importo posto a base di canone annuo di gara deve essere pari o superiore ad euro 100,00/anno. Non saranno prese in considerazione offerte senza almeno un rialzo. In caso contrario l'offerta non sarà considerata valida.

L'offerta costituisce impegno vincolante e dovrà essere sottoscritta dal concorrente.

9) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nella data indicata per la prima seduta pubblica, si procederà all'apertura dei plichi. Si apriranno per prime le buste contenenti la documentazione amministrativa al fine di verificare l'ammissibilità delle richieste di partecipazione (BUSTA n. 1). La stazione appaltante si riserva la facoltà di chiedere documenti e informazioni complementari ai sensi che dovranno essere presentati entro e non oltre 24 ore lavorative dalla richiesta. In caso di mancata integrazione, il concorrente sarà escluso. La Commissione comunicherà al termine della prima seduta pubblica fissata per l'apertura della documentazione amministrativa, le sedute successive, riservandosi la possibilità di portare a termine i lavori anche nella medesima giornata in base al numero delle offerte pervenute e alla completezza della documentazione contenuta nella busta n.1. La Commissione di Gara, in successiva seduta forma riservata, procederà alla valutazione delle offerte tecniche contenute nella BUSTA n. 2 assegnando i punteggi e redigendo apposito verbale secondo la metodologia indicata. Terminata la valutazione delle offerte tecniche, si riprenderanno i lavori in seduta pubblica con l'apertura della BUSTA n. 3 contenente l'offerta economica. Si procederà in seguito alla sommatoria dei punteggi per stilare la graduatoria dei concorrenti.

La graduatoria finale sarà comunicata in seduta pubblica e mediante avviso tramite PEC ai tutti i concorrenti che hanno presentato il plico di partecipazione e sul sito web della Provincia di Modena al profilo "amministrazione trasparente". L'aggiudicazione diverrà definitiva ed efficace a seguito dei controlli positivi sul possesso dei requisiti. L'aggiudicatario sarà sottoposto ad acquisizione di informazione antimafia.

10) TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I Plichi contenenti la documentazione di cui al punto 8) dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo della Provincia di Modena in Viale Martiri della Libertà 34 (MO) – piano terra - a mano oppure a mezzo del servizio postale, mediante plico raccomandato od assicurato entro e **non oltre le ore 12,00 del 11/05/2018.**

Ai fini dell'esecuzione del sopralluogo obbligatorio si potrà prendere appuntamento con i funzionari della Provincia e fissare appuntamento al n. 059.209425 ori.r@provincia.modena.it (referente dr. Roberto Ori).

11) GARANZIA DEFINITIVA

Il concessionario è tenuto a prestare ai fini della stipulazione dell'atto di concessione apposita garanzia per l'esatto adempimento agli impegni assunti per l'importo di **euro 15.000,00**.

La garanzia definitiva potrà essere costituita con le medesime modalità della garanzia provvisoria. Nel caso di mancata presentazione della garanzia definitiva, si procederà alla decadenza dell'assegnazione provvisoria e si esculterà la garanzia provvisoria.

12) DIARIO DI GARA

La gara avrà luogo in prima seduta pubblica il giorno 14/05/2018 alle ore 9.30 presso la sede provinciale di viale J.Barozzi 340 – Modena avanti alla Commissione di Gara appositamente costituita.

La Commissione di gara comunicherà in prima seduta pubblica lo svolgimento delle successive sedute riservate e pubbliche.

13) ADEMPIMENTI PRIMA DELLA FIRMA DEL CONTRATTO

Prima della stipulazione del contratto di concessione, l'aggiudicatario dovrà produrre entro 5 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, la cauzione definitiva e la documentazione prevista nel presente bando. In caso di mancata produzione della documentazione necessaria per la stipula del contratto, si procederà con la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della garanzia provvisoria e lo scorrimento della graduatoria .

PRECISAZIONI

- Nel caso di dichiarazioni risultate mendaci, in relazione ai contenuti delle autodichiarazioni, non sarà considerata la buona fede e si procederà alla informazione all'Autorità per la Vigilanza.
- -L'Amministrazione si riserva di avviare la procedura di controllo sulle dichiarazioni presentate dagli offerenti, laddove sussistano ragionevoli dubbi sulla veridicità dei contenuti delle stesse.
- Il recapito del plico d'invio rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile, farà fede il timbro e l'attestazione dell'Ufficio Archivio della Provincia di Modena, e trascorso il termine fissato non viene riconosciuta valida alcuna offerta;
- - Non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato;
- Il Presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone, comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo.
- L'amministrazione procederà ad acquisire l'informativa antimafia sul soggetto risultato aggiudicatario. Il contratto sarà sottoposto in pendenza dell'acquisizione di tale certificazione a condizione risolutiva. Qualora dopo la stipula pervenisse informazione interdittiva si procederà alla risoluzione con incameramento della garanzia definitiva.
- Non saranno valutate ai fini dell'Offerta tecnica le proposte contenute in Relazioni di Gestioni oltre alle 4 facciate di un foglio uso bollo costituito da n. 25 righe e le relazioni redatte con calligrafia non intelligibile .
- L'offerta è vincolante per un periodo di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine per la presentazione della stessa.
- Saranno dichiarate nulle, seduta stante, dal Presidente della Commissione di gara, le offerte per telegramma, nonché quelle redatte in modo imperfetto, condizionate o espresse in modo

indeterminato o non accompagnate dalla prescritta documentazione o i cui depositi cauzionali risultino effettuati in somma inferiore a quella richiesta.

- L'assegnazione definitiva della concessione d'uso è subordinata alla condizione sospensiva dell'accertamento dell'insussistenza a carico del concessionario di procedimenti e provvedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione sancite dalle disposizioni legislative sopracitate e del possesso di tutti i requisiti richiesti. Al termine dei controlli di rito disposti dalla Provincia di Modena sulle dichiarazioni rese dall'assegnatario provvisorio in sede di partecipazione alla gara, sarà adottata la determinazione dirigenziale che renderà definitiva l'assegnazione provvisoria dichiarata al termine delle operazioni di gara.

- Per tutto quanto non è previsto nel presente avviso, sarà fatto riferimento al R.D. n. 827/1924 "Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato", alle successive norme vigenti e al Regolamento dei Contratti dell'Amministrazione Provinciale di Modena. Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, si informa che i dati personali relativi ai partecipanti all'asta saranno oggetto di trattamento con o senza l'ausilio di mezzi elettronici. Titolare del trattamento è l'Amministrazione Provinciale di Modena. Si fa rinvio agli artt. 7 e 10 del D.Lgs n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.

Modena, 17/04/2018

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici
Ing. Alessandro Manni

Allegati:

Modello A) autodichiarazioni

Modello T) offerta tecnica

Modello E) offerta economica