



Gandino, 27/02/2025
Prot.2113/fc/2025

**DISCIPLINARE DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN AFFITTO DELL’ IMPIANTO
SPORTIVO COMUNALE DI VIA CA’ DELL’AGRO 1**

CARATTERISTICHE DELLA PROCEDURA

Amministrazione Committente	Comune di Gandino (bg) Piazza Vittorio Veneto 7 24024 Gandino p.i.: 00246270169 tel. 035745567 e-mail info@comune.gandino.bg.it pec comune.gandino@legalmail.it
Tipologia di procedura	Procedura aperta
Oggetto procedura	Affitto di centro sportivo presso la struttura comunale in via Cà dell’Agro 1 per la durata di 12 anni
Termine ultimo per la presentazione dell’offerte	Ore 12 del 28/03/2025
Seduta pubblica per apertura delle offerente	Ore 10 del 31/03/2025
Criterio di aggiudicazione	Offerta economicamente più vantaggiosa
Valore della procedura	277.957,53
Valore canone annuo soggetto a rialzo, e posto a base di gara	3.000,00 euro
Luogo di esecuzione contratto	Comune di Gandino
Sopralluogo per presa visione dei luoghi	Obbligatori
Termine del procedimento	180 giorni naturali e consecutivi dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte
Responsabile unico del Progetto	Carrara geom. Francesco
Delibera	n. 22 Del 26/02/2025.

IL COMUNE DI GANDINO, In esecuzione della delibera a contrarre n. 22 del 26/02/2025 per la locazione del centro sportivo di via Cà dell’Agro 1 con annesso bar e con un piano di sviluppo che preveda la realizzazione di due campi da padel.

INVITA

le persone fisiche;

gli operatori economici come individuati all’art. 65 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”;

gli enti del terzo settore come individuati all’art. 4 del Decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 “Codice del Terzo settore, a norma dell’articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106”;

le associazioni o società sportive dilettantistiche (ASD) come individuate nel D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 36 a condizione che l’atto costitutivo o lo statuto lo consentano e che abbiano carattere secondario e strumentale rispetto alle attività sportiva, prevalente;

purchè non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione aventi i requisiti generali di moralità come previsti dal presente avviso.

La Stazione Unica Appaltante si riserva il diritto:

- di non procedere all’aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all’oggetto contrattuale, in conformità a quanto previsto dall’art. 108 comma 10, del Codice;
- di non procedere all’aggiudicazione qualora accerti che l’offerta non soddisfa gli obblighi in materia ambientale,



sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali di diritto del lavoro, in conformità a quanto previsto dall'art. 107 del Codice;

- di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto ai sensi degli artt. 107 e 108 del Codice;
- di non aggiudicare qualora nessuna offerta risulti idonea in relazione all'oggetto del contratto, come previsto dall'art. 108, comma 10 o qualora nessuna offerta risulti ammissibile ai sensi dell'art. 70 comma 4 del Codice;
- di sospendere, annullare, revocare, re-indire o non aggiudicare la procedura motivatamente;

OGGETTO DELLA GARA

L'affitto è costituito da un unico lotto al fine dell'ottimizzazione economica e dell'omogeneizzazione dei servizi concessi.

L'affitto ha per oggetto l'affidamento e la gestione del centro sportivo comunale di via Cà dell'Agro 1

In particolare, affida i beni di seguito descritti:

- bar;
- spazio coperto per attività di intrattenimento
- area polivalente per la realizzazione di 2 campi da padel coperti

L'area è di facile accesso dal fronte strada, con disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

In riferimento alle caratteristiche dei locali, degli impianti, delle attrezzature sopra descritte, nonché dell'installazione ed elementi di arredo ivi presenti, l'affittuario dichiarerà espressamente di averne constatata la consistenza e di averne verificato lo stato di fatto e di conservazione tecnico e amministrativo.

Il modello di gestione ipotizzato per l'impianto in oggetto sarà presentato dall'operatore, partendo dal Piano di sviluppo proposto dall'Amministrazione Comunale allegato alla presente procedura.

L'affidamento della struttura viene effettuato dal Comune di Gandino e accettato dall'Affittuario, alle condizioni indicate nel Capitolato Speciale e nei suoi allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

REQUISITI DI ORDINE GENERALE E ALTRE CAUSE DI ESCLUSIONE

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE DI IDONEITA' PROFESSIONALE

Il soggetto aggiudicatario dovrà essere iscritto alla C.C.I.A.A. per l'esercizio dell'attività del bando entro la data di sottoscrizione del contratto

REQUISITI DI CAPACITA' ECONOMICA E FINANZIARIA

I requisiti di capacità economico finanziaria sono rappresentati da:

- Impegno, in caso di aggiudicazione, a contrarre idonee coperture assicurative e di produrre, almeno 15 giorni prima dell'inizio del servizio, copia delle polizze. Tenuto conto della durata dell'affitto, l'affittuario si assume l'onere di mantenere in vigore le coperture assicurative prescritte sino alla data di scadenza dell'affitto e si obbliga a comunicare al concedente ogni intercorsa variazione, producendo la documentazione necessaria. La polizza dovrà prevedere tutti i requisiti indicati nel Capitolato Speciale.

SOPRALLUOGO - PRESA VISIONE DEI LUOGHI

In relazione al presente affidamento è **prevista la presa visione obbligatoria dei luoghi**, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gandino (BG).

GARANZIA PROVVISORIA

Non è richiesta la garanzia provvisoria.



RICHIESTA DI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Eventuali richieste di informazioni e di chiarimenti su oggetto, documentazione di gara, partecipazione alla procedura e svolgimento della stessa, dovranno essere presentate in lingua italiana e trasmesse al comune di Gandino ufficio tecnico alla pec comune.gandino@legalmail.it

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta e la documentazione relativa alla procedura devono essere presentate esclusivamente cartacea al protocollo del comune di Gandino

REGOLE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Si dà atto che la procedura di gara è espletata in via cartacea.

L'offerta dovrà essere contenuta in un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante all'esterno la dicitura: LOCAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE DI VIA CA' DELL'AGRO 1- NON APRIRE.

Il nominativo e l'indirizzo dell'offerente

All'interno del plico debitamente sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, devono essere inserite n. 3 buste separate, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, con indicato, su ciascuna di esse, il nominativo e l'indirizzo dell'offerente e la dicitura, rispettivamente:

Busta A

– Documentazione Amministrativa;

Busta B

– Documentazione Tecnica;

Busta C

– Offerta economica;

La domanda e le relative dichiarazioni, l'offerta progettuale e l'offerta economica, devono tutte sottoscritte dal concorrente che partecipa in forma singola o dal legale rappresentante. In tal caso, il concorrente allega alla domanda di partecipazione.

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Sulla busta oltre al *nominativo* e l'*indirizzo* dell'offerente deve essere apposta la seguente dicitura: *Busta A – Documentazione Amministrativa*.

La busta deve contenere, a pena di esclusione:

la domanda di partecipazione e le relative dichiarazioni, in bollo, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, secondo il modello predisposto dalla stazione appaltante allegato ai documenti della presente procedura;

copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore della domanda di partecipazione;

BUSTA B – OFFERTA TECNICA

Sulla busta oltre al *nominativo* e l'*indirizzo* dell'offerente deve essere apposta la seguente dicitura: *Busta B – Offerta tecnica*.

Relazione tecnica del servizio offerto:

- 1- migliorie per le quali va indicata anche la spesa da sostenere (es. nuove caldaie, riscaldamento campo da padel,
- 2- esperienza maturata da parte del richiedente
- 3- proposta di gestione degli spazi ricevuti in affitto
- 4- realizzazione piano di sviluppo con la costruzione di un campo da padel più la copertura dell'intera struttura come da progetto di f.t.e. allegato al presente bando

BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA

Sulla busta oltre al *nominativo* e l'*indirizzo* dell'offerente deve essere apposta la seguente dicitura: *Busta C – Offerta economica*. La busta deve contenere, a pena di esclusione la dichiarazione della propria offerta



economica resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, secondo il modello predisposto dalla stazione appaltante allegato ai documenti della presente procedura.

L'offerta dovrà essere espressa con riferimento al singolo canone annuale.

Sono accettati unicamente due valori dopo la virgola.

Non sono accettate offerte in diminuzione o condizionate o espresse in modo indeterminato.

Offerte economiche presentate in modo difforme a quanto previsto dal presente punto saranno dichiarate non ammissibili.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto è aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica è effettuata in base ai seguenti punteggi

OFFERTA PRESENTATA	PUNTEGGIO MASSIMO
Offerta tecnica	80 punti
Offerta economica	20 punti
TOTALE	100 punti

All'offerta tecnica viene attribuito un punteggio massimo di 80 punti su 100 mentre all'offerta economica 20 punti su 100 per un punteggio complessivo massimo di 100 punti.

L'aggiudicazione è effettuata A FAVORE DELL'OFFERTA CHE AVRÀ CONSEGUITO, tra quelle ritenute valide, IL PUNTEGGIO PIÙ ALTO DERIVANTE DALLA SOMMA DEI PUNTEGGI ASSEGNATI ALL'OFFERTA TECNICA E QUELLO ASSEGNATO ALL'OFFERTA ECONOMICA.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

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

Nella colonna identificata con la lettera **D** vengono indicati i "*Punteggi discrezionali*", vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice. Nella colonna identificata con la lettera **T** vengono indicati i "*Punteggi tabellari*", vale a dire i punteggi fissi e predefiniti che saranno attribuiti o non attribuiti in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificamente richiesto

CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI D MAX	PUNTI T MAX
Esperienza di precedenti gestioni	10	
Migliorie da apportare all'impianto	15	
Migliori da apportare al bar e are esterne	10	
Piano di sviluppo		45
	35	45

METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA

A ciascuno degli elementi qualitativi e ai quali è assegnato un punteggio discrezionale, la Commissione Giudicatrice assegnerà i punteggi facendo riferimento alla ricchezza degli spunti progettuali, allo sviluppo degli standard richiesti nel Capitolato Speciale, all'innovatività del progetto.

Qualora la Commissione non dovesse ritrovare all'interno del Progetto la descrizione richiesta per il singolo paragrafo, la valutazione per il paragrafo inesistente sarà pari a "Non valutabile" a cui verrà attribuito un punteggio uguale a zero (0).



La Commissione calcola la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all'offerta in relazione al sub-criterio in esame, al fine di ottenere il coefficiente medio da applicare al punteggio massimo a disposizione per il sub-criterio. A ciascuno degli elementi qualitativi e ai quali è assegnato un punteggio discrezionale, è attribuito un coefficiente sulla base del metodo di attribuzione discrezionale di un coefficiente variabile da zero ad uno da parte di ciascun commissario.

Il punteggio relativo all'offerta tecnica sarà pertanto assegnato dalla Commissione Giudicatrice con il metodo della "attribuzione discrezionale di un coefficiente", di cui alle Linee Guida di attuazione del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 recanti "Offerta economicamente più vantaggiosa" dell'ANAC, sulla base del sistema di cui al punto a), paragrafo V, e precisamente:

- per ciascuno degli elementi qualitativi a cui assegnare un punteggio discrezionale, si procederà secondo la seguente scala di valori (con possibilità di attribuire coefficienti intermedi, in caso di giudizi intermedi):

giudizio	Coefficiente	Criteri di giudizio
Non valutabile	0	Contenuti assenti
Del tutto inadeguata	0.10	I contenuti oggetto di valutazione vengono semplicemente richiamati
Inconsistente	0.20	Indicato qualche contenuto, ma non articolato e/o qualitativamente inconsistente
Gravemente insufficiente	0.30	Contenuti limitati, scarsamente articolati e/o quantitativamente inconsistenti
Insufficiente	0.40	Contenuti limitati, articolati in modo frammentario e/o quantitativamente poco consistenti
Scarsa Insufficiente	0.50	Contenuti limitati, articolati in modo frammentario e/o quantitativamente poco consistenti
Insufficiente	0.60	Contenuti pertinenti, anche se essenziali, descritti in modo abbastanza chiaro ordinato ma quantitativamente poco consistenti
Discreta	0.70	Contenuti pertinenti, descritti in modo chiaro e abbastanza articolato e/o quantitativamente abbastanza consistenti
Buona	0.80	Contenuti esaurienti, descritti in modo chiaro e articolato e/o quantitativamente abbastanza consistenti
Molto buona	0.90	Contenuti esaurienti e approfonditi, descritti in modo chiaro e completo e/o quantitativamente consistenti
Ottima	1	Contenuti esaurienti e approfonditi, descritti in modo chiaro, completo e dettagliato e/o quantitativamente molto consistenti

i discrezionalmente dai singoli Commissari, variabile tra 0 e 1 per il relativo sub peso.

Nella definizione dei coefficienti si terrà conto di due cifre decimali dopo la virgola, con arrotondamento del secondo decimale all'unità superiore se il terzo decimale è maggiore o uguale a cinque, **ovvero senza arrotondamento se il terzo decimale è inferiore a cinque.**

L'attribuzione del punteggio per i criteri tabellari avverrà sommando i punti attribuiti come specificato dettagliatamente nella tabella.

Il punteggio finale relativo all'offerta tecnica sarà unico e sarà determinato dalla somma dei punteggi attribuiti.

Il punteggio così calcolato sarà approssimato alla seconda cifra decimale dopo la virgola.

LA SOMMATORIA DEI PUNTEGGI COSÌ ASSEGNATI AI SINGOLI ELEMENTI DI VALUTAZIONE DETERMINERÀ IL PUNTEGGIO "REALE" COMPLESSIVO DELL'OFFERTA TECNICA

METODO DI ATTRIBUZIONE DEL COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Ai fini della determinazione del punteggio economico, il concorrente dovrà indicare nel "Modulo offerta economica" l'importo offerto in rialzo rispetto al canone di concessione posto a base di gara, al netto dei Iva, nonché degli oneri per la sicurezza se previsti.

In relazione all'importo indicato, la Commissione attribuirà all'offerta economica un coefficiente variabile tra zero ed uno, calcolato tramite la **formula al prezzo massimo** (per valore economico al rialzo) di seguito indicata

La formula da applicare è la seguente:

Po



$$PE = PE_{max} \times \frac{Po}{P_{max}}$$

Dove:

Po = Prezzo offerto dal singolo concorrente

PE_{max} = Punteggio economico massimo assegnabile

P_{max} = Prezzo più alto offerto

Sono escluse le offerte in riduzione del prezzo a base d'asta.

COMMISSIONE AGGIUDICATRICE

La commissione giudicatrice è nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a **n. 3 membri**, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina .

AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO E STIPULA DEL CONTRATTO

La proposta di aggiudicazione è formulata in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta.

Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, la stazione appaltante può decidere, entro 30 giorni dalla conclusione delle valutazioni delle offerte, di non procedere all'aggiudicazione. L'aggiudicazione è disposta all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti. Successivamente si procede a ricalcolare i punteggi e a riformulare la graduatoria procedendo altresì, alle verifiche nei termini sopra indicati. Nell'ipotesi di ulteriore esito negativo delle verifiche si procede nei termini sopra detti, scorrendo la graduatoria.

Il contratto è stipulato **entro 30 giorni** dall'aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 55 comma 1 del Codice. A seguito di richiesta motivata proveniente dall'aggiudicatario la data di stipula del contratto può essere differita purché ritenuta compatibile con la sollecita esecuzione del contratto stesso.

L'affittuario si impegna ad iniziare il servizio anche in pendenza della formale stipula del contratto.

Il R.U.P.

Carrara geom. Francesco