



MUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

BANDO DI GARA PER LA CONCESSIONE DI AREE DA DESTINARE AD ATTIVITA' DI PUBBLICO ESERCIZIO - BAR/EVENTI/RISTORAZIONE NEL PARCO "VILLA COMUNALE" DI CASSINO

Il Comune di Cassino, in esecuzione della Deliberazione di G.C. n.498 del 24/10/2017 di autorizzazione del Partenariato Pubblico - Privato finalizzato alla valorizzazione della "VILLA COMUNALE", da destinare allo svolgimento della attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar- eventi - ristorazione - attività ricreative ludiche).

Sezione I - TIPO DI AMMINISTRAZIONE

Comune di Cassino con sede in Cassino Piazza De Gasperi. AREA TECNICA Servizio - LL.PP.

Sezione II - OGGETTO DELLA PROCEDURA

Concessione di aree all'interno del Parco "VILLA COMUNALE". Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 D.lgs. n° 50/2016 e successive modificazioni ed integrazioni

Sezione II.1 - Descrizione delle aree

L'area oggetto di concessione è costituita dai soli manufatti "1" e "2", come indicati nell'allegata planimetria, sulla base dei quali viene conteggiato il canone; a tali aree verrà data, quale pertinenza esclusiva, un'area di estensione di 200 mq circa adiacente al fabbricato "1".

Il Fabbricato "3", manufatto con struttura mista muratura e c.a. con solaio in latero-cemento, avente una superficie di 30 mq e con un volume complessivo di 120 mc, attualmente utilizzato come deposito/magazzino si presenta in pessime condizioni di manutenzione e strutturali pertanto la Ditta aggiudicataria dovrà, a suo onere e spesa, provvedere a:

- rimuovere eventuali attrezzature e materiali di qualsiasi specie e genere presenti all'interno e provvedere al loro trasporto presso discarica autorizzata (compreso oneri relativi al conferimento);
- distaccare eventuali utenze e allacci che dovessero essere presenti;
- demolire il corpo di fabbrica, provvedendo alla pulizia dell'area ed eseguendo il trasporto presso discariche autorizzate di tutti i materiali di risulta (compreso oneri relativi al conferimento);
- mettere in sicurezza l'area ove insisteva il manufatto riqualificando il sito eseguendo sistemazioni a verde e/o per attrezzature giochi bambini e/o ragazzi;

Nell'area adiacente il manufatto "1", "2" e "3", deve essere attrezzata ed utilizzata come segue:

- manufatto "1" dovrà essere realizzato, attrezzato ed arredato a cura e spesa della Ditta aggiudicataria, così come previsto negli allegati di gara, da destinarsi a strutture ricettive per l'utenza (somministrazione di alimenti e bevande, sale incontri culturali, ecc...), avente superficie max 325 mq circa con distribuzione degli ambienti e caratteristiche come da progetto allegato alla presente;
- manufatto "2" dovrà essere realizzato, attrezzato ed arredato a cura e spesa della Ditta aggiudicataria, così come previsto negli allegati di gara, da destinarsi a strutture ricettive per l'utenza (somministrazione di alimenti e bevande) avente superficie max 80 mq con distribuzione degli ambienti e caratteristiche come da progetto allegato alla presente;
- max 120 mq, a ridosso del manufatto "1", da utilizzare quale area attrezzata, non cementata, con tavolini e sedie da porsi in opera giornalmente provvedendo, quindi, alla loro rimozione ogni sera. I



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

singoli tavolini potranno essere ombreggiati con ombrelloni di tipologia consona alle strutture realizzate e che non prevedano alcun tipo di fissaggio nel terreno.

- percorsi pedonali e viali lastricati, con materiali idonei e consoni alla tipologia costruttiva ed a minimo impatto ambientale, per il raggiungimento delle entrate principali ai manufatti "1" e "2". Superficie max lastricabile 90 mq circa;

Tutti gli allacci impiantistici e fognari saranno a carico del conduttore. In nessun caso dovrà essere impedito il transito dei pedoni sulle aree asfaltate o a verde circostanti l'area data in concessione.

I corpi di fabbrica previsti nel progetto di massima allegato alla presente, non possono essere variati né per forma né per dimensione; sono vietati sbalzi o prolungamenti/ampliamenti/allargamenti di ogni genere ed il conduttore è edotto che deve provvedere, a sua cura e spesa, a richiedere tutte le autorizzazioni di legge e quanto altro necessario alla esecuzione e gestione delle opere che realizzerà e del parco pubblico "Villa Comunale". A titolo puramente indicativo e non esaustivo si riportano:

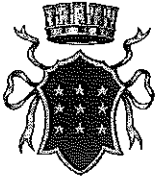
- Progetto definitivo ed esecutivo dell'intervento;
- Autorizzazioni alla demolizione;
- Autorizzazioni agli scavi;
- Autorizzazioni al taglio alberi (se necessario)
- Sondaggi geognostici e prove laboratorio;
- Analisi chimiche dei terreni o materiali da portare in discarica;
- Autorizzazioni Genio Civile;
- Oneri delle pratiche e dei lavori relativi all'allaccio delle diverse utenze, compresi diritti per sopralluoghi e preventivi, oneri autorizzativi, scavi e ripristini (se stradali esterni con rifacimento asfalto non inferiore a ml 4,50 di larghezza, se stradali interni alla Villa Comunale pari all'intera larghezza della stessa strada e sviluppo lineare superiore di mt 1,00 a monte e valle del tracciato eseguito);
- Ottenimento certificazioni di allaccio in fogna;
- Autorizzazioni sanitarie;
- Autorizzazione per la somministrazione di bevande ed alimenti;

L'area viene concessa nello stato in cui essa si trova per il periodo di minimo 20 anni e max 30 anni. Al termine del tempo previsto in offerta, in funzione del piano economico finanziario, tutte le opere realizzate da progetto e/o successive migliorie e ampliamenti che dovessero essere intervenuti nel tempo resteranno di piena proprietà del Comune di Cassino.

Eventuale ampliamenti, ai sensi dell'art. 30 delle norme di attuazione del PRG vigente, dovranno essere realizzati in conformità del regolamento Comunale approvato con delibera di C.C. 17/3 del 23.04.2004 in quanto da intendersi quale "installazione di strutture temporanee a servizio di pubblici esercizi".

Il Piano economico finanziario dell'operatore economico dovrà tener conto che per:

- la realizzazione di tutte le opere edili sono previste in 18 (diciotto) mesi dall'inizio dei lavori secondo le sequenze autorizzative previste al successivo punto II.4;
- la messa in esercizio dei servizi da fornire all'interno dei nuovi locali e nell'area concessa sono previsti in 21 (ventuno) mesi dall'inizio dei lavori secondo le sequenze autorizzative previste al successivo punto II.4;
- la messa in esercizio dei servizi, apertura e chiusura Parco Villa Comunale, rasatura erba e potature arbusti, sono previsti dal 2 (due) mese dall'inizio dei lavori secondo le sequenze autorizzative previste al successivo punto II.4;



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

L'eventuale aggiudicazione della presente gara non comporta, di per sé, alcun diritto allo svolgimento delle attività di costruzione - demolizione - somministrazione bevande e alimenti, qualora l'aggiudicatario non ottenga le autorizzazioni prescritte.

Sezione II.2 -Affidamento

La concessione dell'area e conseguente gestione degli immobili da realizzare sarà affidata al concorrente che avrà presentato l'offerta più favorevole per la conduzione della Villa Comunale e della funzione ricreativa e di miglioramento delle condizioni di vita sociale.

Il periodo contrattuale tiene conto delle esigenze di recupero e remunerazione degli investimenti effettuati dal concessionario, sia in termini di addizioni che di miglioramenti, che resteranno di proprietà del Comune e, di conseguenza, della collettività al termine del rapporto concessorio.

Il concessionario aggiudicante dovrà farsi carico di tutti gli oneri economici derivanti dalla conduzione delle strutture "1" e "2" che realizzerà, ivi compresa tutta la manutenzione ordinaria della "Villa Comunale", e quanto di seguito indicato:

a) Manutenzione Ordinaria:

- dei percorsi pedonali asfaltati e non;
- dei cigli delimitanti le aiuole e tratti stradali;
- di tutti i punti luci;
- di tutte le aree a verde;
- la manutenzione ordinaria di eventuali reti di irrigazione;
- la potatura annuale di arbusti ed essenze arboree;
- la verifica di stabilità delle piante alto fusto, il loro taglio (preventivamente autorizzato) la messa a dimora di nuove essenze arboree o arbustive, in sostituzione di quelle tagliate (da concordare con l'ufficio tecnico competente);
- la messa a dimora di essenze stagionali (da concordare con l'ufficio tecnico competente);
- la ricarica di terreno vegetale ove necessario e successiva semina di prato;
- cancelli, ringhiere, recinzioni in genere;
- laghetto e corsi d'acqua interni;
- svuotamento dei cassonetti e cestini per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- spazzamento, raccolta e differenziazione dei rifiuti all'interno dell'intero Parco;
- installazione e manutenzione di sirene e sistemi di avviso di chiusura del parco;
- manutenzione degli attuali giochi e attrezzatura e loro messa in efficienza e sicurezza;
- installazione di giochi e attrezzature di ogni tipo e genere per bambini e ragazzi conformi alle normative vigenti, suddivise per le diverse fasce di età;

b) custodia e tutela di tutte le aree del parco;

c) miglioramento delle condizioni generali al fine di garantire una sempre migliore vivibilità quale luogo di aggregazione sociale e culturale:



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

- prolungamento degli orari di apertura al pubblico indipendentemente dalla fruibilità dei servizi a pagamento, oltre che l'obbligo di apertura in tutti i giorni e, in special modo, nei giorni festivi (v. Natale, Capodanno, Epifania, Pasqua, Festa del Patrono, Ferragosto, 8 Dicembre, ecc...);

Il Conduttore dovrà inoltre:

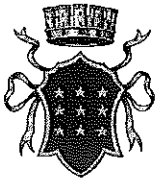
- d) non occupare con panche - sedie - tavoli - carrettini pubblicitari e quanto altro spazi ed aree diverse da quella data in concessione - concessione
- e) garantire il libero accesso alla Villa Comunale, pertanto, esso non è soggetto ad alcun onere a carico dei cittadini, mentre sono a pagamento i servizi offerti (somministrazione di alimenti e bevande);
- f) concordare con la società che ha l'appalto della raccolta differenziata e quella per il ritiro dell'attività di spazzamento i modi ed orari di ritiro dei rifiuti affinché i contenitori (cassonetti, carrellati e quanto altro) non siano mai a vista all'interno della Villa Comunale né restino troppo tempo all'esterno di essa (immediate vicinanze dei cancelli) affinché si eviti che diventino punto di raccolta indifferenziato;
- g) richiedere per eventuali eventi, dallo stesso organizzati, preventiva autorizzazione agli uffici comunali competenti indicando l'eventuale superficie da occupare temporaneamente rispetto a quella già concessa;
- h) non installare, internamente ed esternamente ai locali realizzati ed in qualsiasi area e luogo della Villa Comunale, alcun tipo di apparecchiatura a giochi tipo slot machine indipendentemente dalla formula di premi previsti (denaro, consumazioni, gettoni, ecc.);

La manutenzione straordinaria all'interno del Parco "Villa Comunale" sono di norma a carico del Comune di Cassino. Nessun intervento di modifica o trasformazione della struttura è consentito al Concessionario senza il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva di poter far eseguire al Concessionario eventuali lavori di manutenzione straordinaria su quantificazione e direzione tecnica dell'Ufficio tecnico comunale a detrazione dei corrispettivi dovuti dal Concessionario.

Il concessionario dovrà provvedere alla realizzazione/recupero/ristrutturazione del ponte in legno di attraversamento dei corsi d'acqua, individuato in planimetria con il numero "4", previo il preventivo consenso scritto dell'Amministrazione Comunale. Il costo dell'intervento sarà detratto dal corrispettivo dovuti dal Concessionario quale canone annuo.

L'ente committente, inoltre, si riserva l'incondizionata possibilità di effettuare manifestazioni e/o eventi all'interno del fabbricato "1", rivolti alla collettività e nella misura max di n.12/anno dandone regolare comunicazione ai titolari della gestione almeno trenta (30) giorni prima della manifestazione salvo casi eccezionali di interesse Istituzionale. I concessionari potranno svolgere, previa comunicazione al



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Comune e suo assenso, altre iniziative private di natura culturale, sportiva, di spettacolo, ricreative o sociali, che avranno come luogo di svolgimento solo l'area e strutture oggetto della concessione. Tali iniziative private non devono essere svolte contemporaneamente a manifestazioni e attività organizzate o patrocinate dal Comune di Cassino.

Sezione II.3 - Entità economica complessiva

Il canone annuo posto a base di gara è pari a 2,00 euro/mq lordo mensile relativo agli edifici realizzati per un valore di € 810,00 mensile, IVA ed ogni altro onere escluso ma comprensivo degli oneri per l'occupazione del suolo pubblico.

L'entità complessiva nell'arco dell'intera gestione è determinata dagli anni offerti in funzione del piano finanziario proposto. Il canone annuo è soggetto a rivalutazione in rapporto agli indici ISTAT nazionali.

Sezione II.4-Adempimenti aggiudicatario e cronoprogramma

L'aggiudicatario dovrà trasmettere all'Area Tecnica - Servizio LL.PP., entro 60gg dall'avvenuta notifica dell'aggiudicazione provvisoria della concessione, il progetto architettonico definitivo ed esecutivo relativo alla sistemazione dell'area concessa, della modalità demolizione del corpo "3" e sistemazione dell'area di risulta che ne deriva, dei corpi di fabbrica "1" e "2", degli elementi di arredo indicati in sede di gara al fine del rilascio della conformità all'offerta presentata.

Gli uffici comunali entro il termine max di gg.20 dovranno rilasciare il parere di conformità o trasmettere la richiesta di integrazione/variazione al progetto presentato. Una volta ricevuta tale richiesta, l'aggiudicatario ha il termine max dei successivi 30 gg per effettuare le relative modifiche al progetto presentato e trasmetterlo all'amministrazione comunale. In caso di mancata ottemperanza verrà revocata l'aggiudicazione ed incamerata la cauzione preliminare.

L'aggiudicatario, entro 30 gg dal ricevimento della conformità al progetto presentato, dovrà inoltrare a tutti gli uffici competenti le richieste di autorizzazioni amministrative previste per l'esercizio dell'attività oggetto del bando.

Entro i successivi 60 gg dall'approvazione delle opere strutturali da parte del competente ufficio regionale del Genio Civile, il concessionario, dovrà dare corso ai lavori di realizzazione delle opere.

Sezione II.5-Condizioni di procedura per la concessione

a) la concessione avrà la durata di minimo di 20 anni e max 30 anni decorrenti dalla data della sottoscrizione del contratto di concessione.

La decorrenza della concessione potrà essere rinviata ad una data successiva, al massimo coincidente con quella di apertura dell'attività, al fine di permettere i lavori di realizzazione dei locali, fermo restando che entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva il conduttore prenderà in carico i seguenti servizi all'interno della Villa Comunale:

- apertura/chiusura;
- manutenzione ordinaria (aree verdi, fontanelle, ecc...);
- controllo del Parco;

b) le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, registrazione ecc. sono a carico interamente del conduttore;

c) il canone annuo dovrà essere corrisposto all'amministrazione con rate bimestrali anticipate entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese;

d) il mancato pagamento anche di un solo bimestre comporterà l'automatico



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

- annullamento del contratto concessorio;
- e) il canone, così come determinato a seguito dell'aggiudicazione della procedura di gara, sarà aggiornato annualmente, nel limite del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati accertato dall'ISTAT;
 - f) la disdetta anticipata o la disponibilità a proseguire, dopola naturale scadenza, nella gestione dovrà essere comunicata all'ente con 6 mesi di anticipo. Il Comune si riserva di valutare le richieste;
 - g) lo stato dell'area e del fabbricato da demolire sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere sollevate eccezioni o riserve;
 - h) per tutta la durata del rapporto giuridico, gli assegnatari dovranno impegnarsi, a loro cura e spese, ad eseguire le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1679 del Codice Civile;
 - i) è fatto divieto assoluto di sub locare a terzi, sia l'attività che la struttura, senza la preventiva autorizzazione dell'amministrazione che a suo insindacabile giudizio potrà accettare o meno la proposta;
 - j) eventuali lavori di manutenzione straordinaria o migliorie dei locali, con esclusione di quelli previsti nell'offerta di gara, potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale scritta da parte dell'Amministrazione Comunale e la successiva acquisizione dei permessi e/o nulla osta di Legge rilasciati dagli organi competenti.

II.6-Condizioni particolari e aggiuntive da dichiarare

Il Partecipante, con apposita dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, corredata da documento d'identità in corso di validità, deve:

- a) Dichiarare di accettare di non installare, internamente ed esternamente ai locali realizzati ed alle aree esterne della Villa Comunale, alcun tipo di apparecchiatura a giochi tipo slot machine indipendentemente dalla formula di premi previsti (denaro, consumazioni, gettoni, ecc.) e di accettare tale prescrizione pena l'immediata rescissione del contratto e il risarcimento del danno, anche d'immagine, all'amministrazione;
- b) Dichiarare di assicurare l'apertura dell'esercizio commerciale almeno 6 giorni alla settimana fermo restando che la chiusura di riposo settimanale non può essere prevista nei giorni di "Venerdì", "Sabato" e "Domenica", nonché festivi e prefestivi infrasettimanali;
- c) Dichiarare l'accettazione incondizionata dello stato dei luoghi, l'area antistante il fabbricato "1" e il manufatto "2" (da realizzare), e dell'immobile da abbattere "3";
- d) Dichiarare che si obbliga nei confronti dell'amministrazione comunale di Cassino:
 - a ripristinare lo stato dei luoghi, per quanto riguarda l'area non occupata dai nuovi fabbricati e antistante gli stessi, entro 30gg. dalla data dell'eventuale disdetta anticipata o scadenza contrattuale, fatto salvo eventuali accordi di cessione gratuita all'amministrazione comunale;
 - consegnare i fabbricati e tutti gli impianti di pertinenza perfettamente funzionanti ed a norma di legge;
 - riconsegnare tutte le aree e impianti del Parco "Villa Comunale" perfettamente funzionanti;

A tale proposito la cauzione definitiva non sarà svincolata prima del ripristino della verifica completa e puntuale dello stato dei luoghi, consegna degli stessi all'amministrazione Comunale e, pertanto, rimarrà a garanzia anche di eventuali interventi. Decorso inutilmente il termine di 30 gg l'Amministrazione procederà in proprio provvedendo, a mezzo dei tecnici comunali al necessario sopralluogo, presa in carico di aree e fabbricati, escussione della cauzione.

- e) Dichiarare di non sub locare a terzi sia l'attività che le strutture e/o l'Area senza la preventiva autorizzazione



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

dell'amministrazione che a suo insindacabile giudizio potrà accettare o meno la proposta.

- f) Provvedere alla manutenzione di tutte le aree verdi inteso quale taglio del prato, pulizia di tutte le aree a verde e pavimentate, svuotamento dei cestini porta rifiuti presenti in tutto il Parco "Villa Comunale" e quanto altro indicato al punto II.2;
- g) Dichiarare di essere a conoscenza che il Parco "Villa Comunale" ha uno specifico orario di apertura e chiusura al pubblico e pertanto accettare, impegnandosi ed obbligandosi a provvedere alla chiusura ed apertura del Parco stesso per l'intero periodo del contratto di concessione, nessun giorno escluso e quindi compresi anche i festivi, i giorni di riposo e/o ferie dell'esercizio-bar/eventi/ristorazione/attività socio-culturali;
- h) Dichiarare di non fare uso di impianti sonori esterni dopo le ore 23.00, salvo autorizzazioni richieste e concesse dall'amministrazione comunale solo ed esclusivamente in occasione di eventi particolari di pubblico interesse, e comunque nel rispetto dei decibel stabiliti dalla vigente normativa e dal regolamento comunale;
- i) Dichiarazione di impegno a stipulare una fideiussione bancaria o assicurativa intestata all'amministrazione della durata pari a quella contrattuale dell'importo di € 200.000,00 che dovrà essere consegnata all'amministrazione entro 30 gg dall'avvenuta comunicazione dell'aggiudicazione definitiva e necessaria per la sottoscrizione del contratto a garanzia del ripristino dello stato dei luoghi a fine concessione, per canoni di concessione eventualmente non corrisposti e per tutti gli obblighi che andrà ad assumere.

Sezione II.7 -Esonero di responsabilità

Le eventuali licenze ed autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'utilizzo a fini imprenditoriali dell'area da parte dell'aggiudicatario, dovranno essere richieste ed ottenute a cura e spese dello stesso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte degli organi amministrativi competenti. Il concorrente, pertanto, prima della formulazione della sua offerta, dovrà obbligatoriamente effettuare un sopralluogo presso l'area, anche eventualmente avvalendosi di personale qualificato e di propria fiducia, per verificare - sotto la sua responsabilità - la sussistenza di ogni condizione tecnico-legale propedeutica allo svolgimento dell'attività imprenditoriale

Sezione III -INFORMAZIONI DI CARATTERE GIURIDICO, ECONOMICO, FINANZIARIO E TECNICO

Sezione III.1 -Condizioni di partecipazione

Qualunque concorrente e/o operatore economico, avente oggetto sociale o statutario conforme alle prestazioni oggetto di appalto, è ammesso a partecipare, purché:

- Non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente, né che sia in corso una di tali procedure;
- Non si trovi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- Di non trovarsi nelle condizioni di divieto a svolgere attività commerciale di vendita e di somministrazione di cui all'art. 71 del D.lgs. 59/2010;
- Non sia stato e/o sia sottoposto a misura di prevenzione e non sia a conoscenza dell'esistenza di procedimenti in corso per l'applicazione



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

di una misura di prevenzione;

- Non abbia carichi penali pendenti relativamente alla posizione nel Casellario Giudiziale, in via definitiva;
- Abbia la regolarità contributiva e fiscale prevista dalle vigenti normative nazionali e dalle direttive CEE.

E' prescritto, obbligatoriamente, il sopralluogo per la presa visione dei luoghi. In sede di sopralluogo l'AREA TECNICA - Servizio LL.PP. rilascerà idonea attestazione da allegare all'istanza di gara.

L'assenza di detta attestazione costituirà titolo per l'esclusione del concorrente. Detto sopralluogo potrà essere effettuato dal Legale Rappresentante entro 3 giorni lavorativi prima della scadenza delle offerte, previo appuntamento telefonico con l'Area Tecnica - Servizio LL.PP.

Sezione III.2 - Situazione giuridica - dichiarazioni documentazione

Occorre una dichiarazione secondo l'allegato "Modello A", resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, corredata da documento d'identità in corso di validità (ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza), con la quale il concorrente, facendo esplicito riferimento alla procedura di cui trattasi, assumendosene la piena responsabilità dichiarerà:

- Che il concorrente e/o Ditta richiedente ed in caso di Società i soggetti che la rappresentano e compongono non incorrono in alcuna delle condizioni di esclusione di cui al punto precedente;
- L'esatta generalità delle persone designate a rappresentare il soggetto economico o l'impresa;
- La piena ed integrale applicazione ai propri eventuali addetti del contenuto economico-normativo della contrattazione nazionale di settore con particolare riferimento dei salari minimi contrattuali;
- Di non aver reso falsa dichiarazione in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per concorrere alla gara;
- Dichiarazione di essersi recato sul luogo oggetto della presente gara, ed aver preso visione dei locali e delle aree, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sull'esecuzione dell'affidamento (tale sopralluogo dovrà essere effettuato previo appuntamento con il Responsabile dell'Area Tecnica - Servizio LL.PP. che rilascerà specifica attestazione da allegare alla dichiarazione);
- Dichiarazione di cui al punto II.6) "CONDIZIONI PARTICOLARI E AGGIUNTIVE DA DICHIARARE".

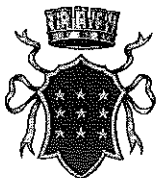
Sezione III.3- Cauzione Garanzia fideiussoria "provvisoria" per la partecipazione alla procedura.

Ogni concorrente, a garanzia dell'offerta, per la partecipazione alla procedura dovrà costituire una Garanzia fidejussoria "provvisoria" dell'importo di € 40.000,00 mediante:

- Assegno circolare NON trasferibile intestato al Comune di Cassino;
Oppure
- Polizza fideiussoria bancaria o assicurativa intestata al "Comune di Cassino (FR)"

Detta garanzia dovrà prevedere espressamente:

- La rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

- L'impegno a rilasciare, in caso di aggiudicazione della concessione, a richiesta del concorrente, una fideiussione o polizza relativa alla cauzione definitiva, in favore dell'amministrazione aggiudicatrice. **L'assenza delle dichiarazioni determinano l'esclusione dalla gara.**
- **La sottoscrizione delle polizze dovrà essere autenticata a norma di legge.** L'autentica dovrà contenere i dati della cauzione nonché gli estremi dell'atto dal quale risulti la capacità del sottoscrittore ad impegnare il fideiussore. In alternativa all'autentica della sottoscrizione potrà essere resa dichiarazione, contenente anch'essa tutti i dati sopra indicati, con le modalità di cui all'art. 38, comma 3, del D.P.R. 445/2000, allegando copia fotostatica, non autenticata, di un documento di identità del dichiarante.

La mancata sottoscrizione della polizza fideiussoria da parte del contraente e/o dell'Agente della Compagnia Assicuratrice o dell'Istituto Bancario autorizzato alla stipula della stessa **determina l'esclusione dalla gara**

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara sarà rilasciata dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale infruttifero, ovvero restituita la fideiussione bancaria o l'assegno circolare non trasferibile

Il deposito cauzionale provvisorio verrà restituito all'aggiudicatario solo dopo la costituzione di quello definitivo.

Nel caso in cui l'aggiudicatario receda dalla concessione, non si presenti per la stipula del contratto o in caso di sua decadenza dall'aggiudicazione, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà la cauzione, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Garanzia fideiussoria "definitiva" per l'esecuzione del contratto.

A garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi contrattuali, prima della stipula del contratto il soggetto aggiudicatario dovrà costituire una garanzia definitiva dell'importo di € 40.000,00.

Resta salvo per il Comune l'espletamento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. Detto deposito potrà essere costituito in una delle forme previste dalle leggi in materia. Tale garanzia definitiva dovrà restare vincolata per tutta la durata del contratto e sarà svincolata e restituita alla Ditta soltanto dopo la conclusione del rapporto contrattuale ed accertamento di tutti gli obblighi contrattuali compreso il ripristino dello stato dei luoghi. L'accertamento del soddisfacimento di "tutti" gli obblighi contrattuali sarà accertato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Cassino.

Sezione IV - SLA ("Service level agreement")

L'operatore economico dovrà garantire una corretta gestione tecnico-operativa nel corso dei lavori nonché gestione e servizi per l'intero periodo di concessione.

In tal senso egli deve trasmettere all'Amministrazione con cadenza trimestrale a mezzo di PEC/raccomandata A.R. quanto segue:

- Resoconto economico - gestionale sull'esecuzione del contratto;
- Andamento dei lavori in relazione al cronoprogramma;
- Andamento delle manutenzioni in corso ed avvenute (tipologia e quanto altro utile) secondo cronoprogramma
- Andamento del gradimento dell'utenza in rapporto ad ogni servizio erogato sia diretto che indiretto (manutenzioni, ecc...)
- *Altri elementi e documenti che facciano comprendere la corretta gestione del contratto PPP.;* _____



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Sezione V -PROCEDURE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, c. 2 del D. Lgs n. 50/2016. Il punteggio sarà assegnato sulla base dei criteri e dei sub-criteri di seguito indicati, nonché dei valori ponderali agli stessi attribuiti:

<i>Criteria di valutazione</i>	<i>punteggio massimo conseguibile</i>	<i>punteggio totale conseguibile</i>
A. Offerta tecnica	30	100
B. Offerta gestionale	25	
C. Offerta temporale	25	
D. Offerta economica	20	

Per quanto concerne gli elementi di valutazione di cui alle precedenti lettere, il relativo punteggio sarà attribuito sulla base dei seguenti sub-criteri:

<i>A. Offerta tecnica</i>		<i>Punteggio massimo conseguibile</i>
	<i>Punti max</i>	
Sub.A.1 Miglioramento qualitativo degli elementi di finitura interna ed esterna dei corpi "1" e "2"	10	30
Sub.A.2 Miglioramento della idea progettuale relativa ai locali "1" e "2", alle sistemazioni esterne dell'intero lotto con particolare riferimento all'integrazione con il parco "Villa Comunale" ed alla sostenibilità energetica e ambientale	10	
Sub.A.3 Incremento delle attrezzature ludiche e di interesse comunitario e arredo verde.	10	
<i>B. Offerta gestionale</i>		<i>Punteggio massimo conseguibile</i>
	<i>Punti max</i>	
Sub. B.1 Soluzioni proposte per la gestione delle attività di cantiere e per la riduzione dei rischi dovuti all'esecuzione dei lavori sulla sicurezza dei terzi e degli operatori del cantiere. A titolo esemplificativo e non esaustivo potranno essere oggetto di proposta le modalità operative: -Garantire massima sicurezza degli operatori dei luoghi interessati agli interventi e dei terzi nelle aree di interferenza; -Garantire la fruibilità dei settori e ambienti delle aree gioco dei bambini durante l'esecuzione dei lavori	5	25
Sub. B.2 cronoprogramma gestionale del PPP e messa in esercizio	10	
Sub. B.3 cronoprogramma attività manutentive e servizi	5	



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Sub. B.4 Piano Economico di Investimento	5	
------------------------------------------	---	--

C - Offerta temporale		Punteggio massimo conseguibile
	Punti max	
Tempi di concessione	15	25
Tempi di esecuzione opere edili.	5	
Tempi di inizio gestione dei servizi	5	

TUTTE LE PROPOSTE MIGLIORATIVE NON DOVRANNO COMPORTARE ONERI DIRETTI E INDIRETTI PER LA STAZIONE APPALTANTE.

Relativamente all'offerta economica (D) per l'esecuzione dei lavori il punteggio complessivo è di 15 punti:

Offerta economica		Punteggio massimo conseguibile
	Punti max	
Offerta economica	20	20

La cui valutazione avverrà secondo quanto di seguito specificato.

Ciascun commissario confronta l'offerta di ciascun concorrente indicando quale offerta preferisce e il grado di preferenza, variabile tra 1 e 6 (1 - parità; 2 - preferenza minima; 3 - preferenza piccola; 4 - preferenza media; 5 - preferenza grande; 6. - preferenza massima) secondo quanto riportato nel documento di consultazione Linee guida in materia di offerta economicamente più vantaggiosa dell'ANAC.

Una volta terminati i "confronti a coppie", per ogni elemento di natura qualitativa, si procede alla somma dei punteggi attribuiti da ciascun commissario alle proposte dei concorrenti. I punteggi così ottenuti verranno trasformati in coefficienti definitivi $V_{(a)i}$ variabili tra zero ed uno riportando ad uno la somma più alta e proporzionando ad essa le altre.

Pertanto il punteggio, da parte della Commissione giudicatrice, avverrà con l'applicazione della seguente formula:

$$C_{(a)} = \sum_n [W_i * V_{(a) i}]$$

dove:

$C_{(a)}$ = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti;

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

$V_{(a)i}$ = coefficiente della prestazione dell'offerta

(a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;

\sum_n = sommatoria.

Se le offerte ammesse sono in numero inferiore a 3 (tre), in luogo del confronto a coppie, a ciascun sub-elemento è attribuita una valutazione numerica, con un



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

coefficiente $V_{(a)i}$ ottenuto dalla media dei coefficienti variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, previa definizione dei criteri motivazionali prima della lettura delle offerte tecniche.

La valutazione dell'elemento offerta economica relativamente al canone concessorio €/mq/mese avverrà attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito ai valori degli elementi offerti più convenienti per la stazione appaltante, e coefficiente pari a zero, attribuito ai valori degli elementi offerti pari a quelli posti a base di gara con l'utilizzo della seguente formula

$$POE_{lav-iesimo} = \frac{R_{lav-iesimo}}{R_{max-offerto}} \times 15$$

dove:

- $POE_{lav-iesimo}$ è il punteggio attribuito all'offerta i-esima quale €/mq mese concessorio,
- $R_{lav-iesimo}$ è il valore del rialzo percentuale dell'offerta i-esima quale €/mq mese concessorio,
- $R_{max-offerto}$ è il valore del rialzo percentuale più alto tra le offerte pervenute, ed ammesse alla gara, quale €/mq mese concessorio.

C) OFFERTA TEMPORALE:

Il coefficiente per ogni parametro sarà compreso tra 0 (zero) ed 1 (uno), espresso fino alla terza cifra decimale.

Per quanto riguarda il coefficiente temporale di esecuzione delle opere sarà uguale ad 1 (uno) per il concorrente che avrà offerto il tempo complessivo minimo che, comunque, non potrà mai essere inferiore al 25% (venticinque x cento) dei mesi naturali successivi e continui previsti in appalto (mesi 18).

Per gli altri concorrenti il coefficiente verrà calcolato con la seguente formula:

$$C = \frac{T_{Am} - T_{off}}{T_{Am} - T_{min}}$$

in cui:

C = coefficiente da assegnare all'offerente e da parametrare per l'assegnazione del punteggio (max 10 punti)

T_{Am} = Tempo previsto dalla Stazione appaltante

T_{off} = Tempo offerto dal concorrente -iesimo

T_{min} = Tempo minimo offerto espresso in mesi

Si precisa che le eventuali offerte temporali dell'esecuzione delle opere con sconto percentuale superiori al 25% (venticinque x cento) dei mesi naturali successivi e continui previsti in appalto (mesi 18) verranno riportate al tempo massimo di 18 mesi naturali e consecutivi.

I singoli punteggi ottenuti dal proponente saranno poi ragguagliati a 10 che rappresenta il massimo punteggio ottenibile.

D) OFFERTA ECONOMICA

L'offerta in aumento rispetto al canone €/mq 2,00 euro/mq lordo mensile relativo agli edifici realizzati per un valore di € 810,00 mensili, IVA ed ogni altro onere escluso ma comprensivo degli oneri per l'occupazione del suolo pubblico.



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

Non saranno ammesse offerte economiche in diminuzione dell'importo di € 2,00 euro/mq lordo mensile (Euro due /metroquadrato/mese) indicato a base di gara quale canone concessorio, per un valore di € 810,00 euro/mese (Euro ottocentodieci/mese), IVA ed ogni altro onere escluso ma comprensivo degli oneri per l'occupazione del suolo pubblico.

Si procederà all'aggiudicazione e alla conseguente assegnazione della "concessione" anche in presenza di una sola offerta valida. L'istruttoria del procedimento, l'esame delle domande e la conseguente aggiudicazione ed assegnazione competono ad apposita Commissione composta da almeno 3 componenti, da nominare al termine della scadenza del presente bando.

Sezione VI - INFORMAZIONI DI CARATTERE AMMINISTRATIVO

Sezione VI.1 - Modalità di partecipazione, termini e criteri di valutazione delle offerte

I partecipanti dovranno far pervenire il plico, debitamente sigillato, contenente l'offerta e le documentazioni prescritte dal presente bando, a mezzo raccomandata del servizio postale oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, entro le ore 12,00 del giorno 30 Luglio 2018, a pena di esclusione dalla gara, esclusivamente all'indirizzo: **COMUNE DI CASSINO - Piazza Alcide de Gasperi n. 1 - 03043 Cassino (FR)**. E' altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico, tutti i giorni feriali, escluso il sabato, nelle ore d'ufficio, presso l'ufficio protocollo della stazione appaltante, sito nel Comune di Cassino. In caso di consegna a mano il personale addetto rilascerà apposita ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricevimento del plico.

Ai fini dell'ora e data di arrivo plichi si terrà conto della sola registrazione avvenuta al protocollo generale del Comune di Cassino non avendo alcun valore la data di spedizione a mezzo raccomandata postale o altro riferimento di agenzia di recapito autorizzata.

Per evitare dubbi interpretativi si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come ceralacca o striscia incollata, tale da rendere chiuso il plico e le buste, attestante l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Il plico, debitamente sigillato, deve recare all'esterno le informazioni relative all'operatore economico concorrente (denominazione o ragione sociale, codice fiscale, indirizzo, numero di telefono, fax e/o posta elettronica certificata, per le comunicazioni) e la seguente dicitura:

"NON APRIRE contiene OFFERTA per la Partecipazione bando di gara per la concessione di locali ed aree esterne per l'attività di Partenariato Pubblico Privato (PPP) del Parco "Villa Comunale di Cassino".

Il plico, a sua volta, deve contenere al suo interno quattro buste, a loro volta sigillate, recanti l'intestazione del mittente, l'indicazione dell'oggetto della gara e la dicitura, rispettivamente:

- busta "A" - Istanza ammissione alla gara;
- busta "B" - Offerta Tecnica + Piano Economico di Investimento;
- busta "C" - Offerta Temporale
- busta "D" - Offerta Economica.



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

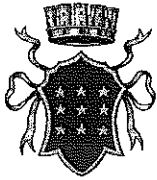
Si precisa che la mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica costituirà causa di esclusione dell'offerta.

Si precisa, altresì, che non saranno ammesse e verranno pertanto escluse le offerte plurime condizionate, alternative o espresse in diminuzione rispetto all'importo a base di gara.

Il contenuto delle buste è sottoscritto e timbrato in ogni foglio dal legale rappresentante.

La BUSTA A- Documentazione amministrativa, dovrà contenere:

- a) Istanza di ammissione alla procedura, compilata sulla base dello schema di cui al Modello "A", allegato al presente bando, debitamente sottoscritta dai soggetti aventi titolo con allegata fotocopia di un documento di identità in corso di validità, in lingua italiana;
- b) Dichiarazioni di cui al Modello "B", allegato al presente bando;
- c) Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii. oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza, con la quale il concorrente:
 - 1) indica la Camera di Commercio nel cui registro delle imprese è iscritto, precisando gli estremi di iscrizione (*numero e data*), la forma giuridica e l'attività per la quale è iscritto, che deve corrispondere a quella oggetto della presente procedura di affidamento, ovvero ad altro registro o albo equivalente secondo la legislazione nazionale di appartenenza, precisando gli estremi dell'iscrizione (*numero e data*), della classificazione e la forma giuridica;
 - 2) indica i dati identificativi (*nome, cognome, luogo e data di nascita, qualifica*) del titolare dell'impresa individuale, ovvero di tutti i soci della società in nome collettivo, ovvero di tutti i soci accomandatari nel caso di società in accomandita semplice, nonché di tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, di tutti i direttori tecnici, gli institori e i procuratori speciali muniti di potere di rappresentanza e titolari di poteri gestori e continuativi;
 - 3) attesta che nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara non vi sono stati soggetti cessati dalle cariche societarie indicate nell'art. 80, c. 3 del D.lgs. 50/2016, ovvero indica l'elenco degli eventuali soggetti cessati dalle cariche societarie suindicate nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando;
- d) Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii. oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza, con la quale il concorrente attesta, indicandole specificatamente, di non trovarsi nelle condizioni previste nell'articolo 80 del D.lgs. 50/2016
- e) Garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa provvisoria in conformità al punto III.3) "CAUZIONE" del presente bando;
- f) DURC con data di emissione non anteriore a tre mesi;
- g) Attestazione di sopralluogo rilasciato dal Comune di Cassino - Servizio LL.PP.;



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

La BUSTA B- Offerta Tecnica - Piano Economico di Investimento

L'offerta Tecnica del Piano economico d'investimento, con riferimento ai sotto criteri individuati alla lettere A) e B) del punto V del presente bando, dovrà contenere:

1. documentazione, esplicativa dell'offerta del concorrente, che dovrà al minimo, essere costituita da:
 - relazioni, elaborati grafici, specifiche tecniche, ecc..., atta a descrivere, con riferimento ai criteri di valutazione contraddistinti dalle lettere A) e B). Elementi e soluzioni inerenti i criteri e sub-criteri di riferimento.
 - La relazione dovrà avere un indice ed essere strutturata in capitoli e sub capitoli, dove i capitoli sono i criteri A, B, e i sub capitoli sono i sub criteri.
 - L'intera documentazione ad eccezione della parte grafica, non potrà superare per ciascun criterio e/o subcriterio le 6 cartelle formato A4 con carattere 12 interlinea 1 (cartelle eccedenti le 6 non verranno prese in considerazione).
 - La parte grafica non dovrà eccedere le 8 cartelle con al massimo 6 fogli formato A3.
 - le proposte formulate dal concorrente ed il confronto tra le stesse e le soluzioni indicate nel progetto definitivo con la sintetica specificazione delle motivazioni che le hanno determinate e dei vantaggi che si ritiene di poter conseguire.
 - scheda riepilogativa di sintesi riportante, con riferimento ai criteri A., B., ed ai relativi sub-criteri,
2. Computo metrico complessivo dell'intera offerta, non estimativo, contenente tutte le lavorazioni offerte. La presenza di dati economici comporta l'esclusione del concorrente
3. CD contenente la documentazione dell'offerta tecnica (Busta B) e la documentazione amministrativa della busta A) in formato pdf;
4. Piano economico d'investimento con riferimento all'intera realizzazione delle opere e gestione delle stesse e del Parco "Villa Comunale".

Nessun onere di progettazione verrà riconosciuto ai concorrenti in relazione alle proposte presentate.

Si precisa, infine, che **le relazioni e tuttigli elaborati relativi all'offerta tecnica -Piano Economico di Investimento, a pena di esclusione dell'offerta,** devono essere sottoscritti dal rappresentante legale; nel caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo, aggregazione di imprese di rete o da un consorzio non ancora costituiti, i suddetti documenti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti che costituiranno il predetto raggruppamento, aggregazione di imprese o consorzio;

L'OFFERTA TECNICA NON DEVE RECARE, PENA L'ESCLUSIONE ALCUN RIFERIMENTO AL PREZZO OFFERTO OVVERO INDICAZIONI O ELEMENTI CHE CONSENTANO SI DESUMERE IN TUTTO O IN PARTE L'OFFERTA ECONOMICA DEL CONCORRENTE.

La BUSTA C- Offerta Temporale

L'Offerta Temporale, sulla base dello schema di cui al Modello "C", allegato al presente bando, dovrà contenere dichiarazione scritta ed impegno dell'operatore commerciale relativamente a:



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

- Tempo proposto di durata concessione;
- Tempi di realizzazione opere edili;
- Tempi di inizio gestione dei servizi;

La BUSTA D - Offerta economica

L'Offerta economica, dovrà essere compilata sulla base dello schema di cui al Modello "D", allegato al presente bando, debitamente sottoscritta dal concorrente, con il criterio del massimo rialzo sul prezzo a base di procedura, come previsto alla lettera B) del punto IV del presente bando, indicante il prezzo € mensile/mq offerto in cifre ed in lettere e il relativo canone annuo. Nel caso di associazione l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti componenti, pena l'esclusione dalla gara. In caso di discordanza tra la cifra indicata in lettere e quella in numeri sarà preso in considerazione l'importo espresso in lettere e di conseguenza saranno ricalcolati i canoni annui.

Il periodo minimo durante il quale l'offerente è vincolato dalla propria offerta è di 180 giorni.

Sezione VI.2 -Modalità di gara e di aggiudicazione

Sarà comunicato ai concorrenti a mezzo fax/posta elettronica, nonché sul sito del Comune almeno TRE giorni prima della data fissata, l'inizio della gara e le successive sedute pubbliche.

Vi potranno partecipare i legali rappresentanti delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega, loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi.

Il Dirigente dell'Area Tecnica - Servizio LL.PP. quale Presidente della Commissione di Gara aprirà i plichi pervenuti nei modi e tempi previsti dal presente bando e contenenti le offerte di gara, secondo l'ordine di protocollo.

Il Dirigente dell'Area Tecnica, in qualità di Presidente della Commissione giudicatrice, il giorno fissato per l'apertura delle offerte, in seduta pubblica, procederà ad aprire i plichi e la sola busta "A" - Documentazione amministrativa", per:

- a) Verificare la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando delle domande di partecipazione, della cauzione e di tutti i documenti allegati ed in caso negativo ad escludere dalla gara i concorrenti cui esse si riferiscono.
- b) verificare che i consorziati e associati non abbiano presentato offerta in qualsiasi altra forma ed in caso positivo ad escludere dalla gara il consorzio/l'associazione e tutti i consorziati / associati;
- c) a verificare che nessuno dei concorrenti partecipi in più di un raggruppamento temporaneo, aggregazione di associazioni o altre forme, anche in forma individuale qualora gli stessi abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento, aggregazione o consorzio ordinario di concorrenti, associazioni, e in caso positivo ad escluderli dalla gara;

La mancata, irregolare o incompleta presentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara. Si farà luogo, altresì, ad esclusione, qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni senza la firma di convalida del sottoscrittore, o qualora tali correzioni e/o aggiunte risultino di dubbia interpretazione.



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

In caso di inammissibilità del concorrente per incompletezza della documentazione e/o mancanza dei requisiti non si procederà all'apertura della relativa offerta economica.

Resta in ogni caso la facoltà del Presidente di richiedere agli offerenti eventualmente presenti in sede di gara chiarimenti, documenti e certificazioni integrative nei limiti della tutela dell'interesse pubblico e della par condicio dei concorrenti.

L'offerta dovrà essere incondizionata e senza riserve.

Non sono ammesse offerte a ribasso e/o a contenuto parziale, che contemplino condizioni o che siano espresse in modo indeterminato.

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

Al termine della operazione la commissione dichiarerà i concorrenti ammessi e quelli esclusi.

Sempre in seduta pubblica la **commissione giudicatrice** procede all'apertura delle buste "**B-Offerta tecnica+Piano Economico di Investimento**", al fine del solo controllo formale del corredo documentale prescritto. Terminato tale controllo la commissione chiude la seduta pubblica per riunirsi in seduta riservata per la valutazione della busta B di ciascun concorrente.

La **commissione giudicatrice**, procederà, in successive sedute riservate a determinare l'**offerta economicamente più vantaggiosa** impiegando il **metodo aggregativo compensatorea scala semantica e della matrice triangolare** che consiste nel costruire una graduatoria dei concorrenti sulla base della seguente formula:

$$P_i = C_{ai} * P_a + C_{bi} * P_b + \dots + C_n * P_n$$

dove

- P_i = punteggio concorrente i;
- C_{ai} = coefficiente criterio di valutazione a, del concorrente i;
- C_{bi} = coefficiente criterio di valutazione b, del concorrente i;
- C_{ni} = coefficiente criterio di valutazione n, del concorrente i;
- P_a = peso criterio di valutazione a;
- P_b = peso criterio di valutazione b;
- P_n = peso criterio di valutazione n.

I coefficienti, variabili tra zero ed uno, relativi ai criteri di valutazione aventi **natura qualitativa**, saranno determinati dalla **commissione giudicatrice**, sulla base della documentazione contenuta nella buste "**B - Offerta tecnica +Piano Economico di Investimento** ", in una o più sedute riservate, previa redazione di **quadri sinottici dei contenuti delle offerte**, procedendo all'assegnazione dei relativi coefficienti per 3 sub-criteri di valutazione qualitativi definiti alla lettere A) e i 4 sub-criteri b) del punto V del presente bando.

TUTTE LE PROPOSTE MIGLIORATIVE NON DOVRANNO COMPORTARE ONERI PER LA STAZIONE APPALTANTE. Alle proposte che comportino impegno finanziario per il Comune di Cassino verrà assegnato punteggio "0" in fase di valutazione.

La valutazione degli elementi di natura qualitativa sarà effettuata mediante i **confronti a coppie** eseguiti, dove a ciascun sub-elemento è attribuita una valutazione numerica, con un coefficiente $V_{(a)1}$



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

ottenuto dalla media dei coefficienti variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, previa definizione dei criteri motivazionali prima della lettura delle offerte tecniche.

Se le offerte ammesse sono in numero inferiore a tre (3), a ciascun elemento di valutazione è attribuito un punteggio, variabile tra zero ed uno, assegnato discrezionalmente da parte di ciascun commissario. In tal caso, si procede a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Si precisa, altresì, che, al fine di non alterare i rapporti stabiliti nel presente bando tra i pesi dei criteri di valutazione di natura qualitativa e quelli di natura quantitativa (*per i quali in base alle indicazioni ed formule contenute negli allegati al Regolamento, per ogni criterio alla offerta migliore è sempre attribuito un coefficiente pari ad uno*), se nessun concorrente ottiene, per l'intera offerta tecnica, il punteggio pari al peso complessivo dell'offerta tecnica, è effettuata la cd. riparametrazione dei punteggi assegnando il peso totale dell'offerta tecnica, all'offerta che ha ottenuto il massimo punteggio quale somma dei punteggi dei singoli elementi (sub-criteri), e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente, in modo che la miglior somma dei punteggi sia riportata al valore della somma dei pesi attribuiti all'intera offerta tecnica.

Si precisa, inoltre, che nel caso in cui alcune delle soluzioni migliorative proposte da un concorrente siano valutate dalla commissione giudicatrice peggiorative o comunque non migliorative e, pertanto, non accettabili, non si procederà all'esclusione del concorrente dalla gara ma se ne terrà debitamente conto nell'assegnazione dei coefficienti numerici, ed in particolare, sullo specifico criterio di valutazione, al suddetto concorrente sarà assegnato un coefficiente pari a zero. Terminata la valutazione, in seduta riservata, dell'offerta tecnica-PIANO ECONOMICO DI INVESTIMENTO si procederà, in seduta pubblica, la cui ora e data è comunicata ai concorrenti partecipanti alla gara con almeno TRE giorni di anticipo rispetto alla data fissata, all'apertura delle buste "C - Offerta Temporale" e a seguire si procederà all'apertura delle buste "D - offerta economica" dando preventivamente lettura dei punteggi assegnati ai concorrenti con l'offerta tecnica - PIANO ECONOMICO DI INVESTIMENTO e di quelli temporali.

La commissione giudicatrice procede all'apertura delle buste "D - Offerta economica", dando lettura dell'OFFERTA UNICA A RIALZO sulla base del canone posto a base di gara.

OFFERTA ECONOMICA - MIGLIORE OFFERTA: Punteggio max.15

La commissione giudicatrice provvede ad attribuire i punteggi relativi all'offerta economica a ciascun concorrente secondo la seguente formula:

$$P = P_e \times P_{max} / P_{off}$$

Dove:

- **P** corrisponde al punteggio da assegnare
- **P_e** corrisponde al punteggio massimo attribuibile (15 punti)



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

- P_{max} corrisponde al RIALZO del canone più alto offerto tra i concorrenti
- P_{off} corrisponde all'offerta economica del concorrente (risultante dall'applicazione del rialzo sul canone offerto) al quale va assegnato il punteggio

La Commissione procede nell'effettuare il calcolo del punteggio complessivo assegnato ai concorrenti e redige, infine, la graduatoria finale dei concorrenti dandone lettura.

Nel caso che le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi parziali per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione differenti, sarà dichiarato aggiudicatario il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio: **sull'offerta tecnica - PIANO ECONOMICO DI INVESTIMENTO.**

Nel caso che le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e lo stesso punteggio per il prezzo e per gli altri elementi di valutazione, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Il Comune di Cassino (FR) potrà non procedere ad alcuna aggiudicazione se per qualsiasi motivo le offerte non dovessero essere ritenute idonee e convenienti per l'Ente stesso.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere o annullare in qualsiasi momento a suo insindacabile giudizio, la procedura della presente gara.

Sezione VI.3 -Verifica delle dichiarazioni ed aggiudicazione definitiva

A seguito delle operazioni di cui ai precedenti articoli ed alla ricezione del verbale di gara il Dirigente dell'AREA TECNICA - Servizio LL.PP.-, provvederà:

- all'approvazione del verbale di gara e all'aggiudicazione provvisoria al primo classificato;
- ad acquisire, per il solo soggetto che risulterà temporaneamente aggiudicatario le seguenti certificazioni-dichiarazioni:
 - 1.certificato generale del casellario giudiziale;
 - 2.certificato generale dei carichi pendenti;
 - 3.certificato cancelleria fallimentare (in caso di impresa costituita);
 - 4.certificato camerale;
 - 5.dichiarazione di essere in regola con il pagamento di imposte e tasse;
 - 6.ogni altra documentazione necessaria alla verifica dei requisiti del soggetto temporaneamente aggiudicatario;

Procederà inoltre alla verifica della dichiarazione circa il titolo con il quale il soggetto temporaneamente aggiudicatario ha partecipato alla procedura di gara. Lo stesso potrà comunque procedere ad ulteriori verifiche ritenute necessarie ed opportune.

Una volta effettuate le suddette verifiche con esito favorevole, si procederà alla firma del contratto, ed il Dirigente dell'AREA TECNICA - Servizio LL.PP. - procederà, con propria determinazione, all'aggiudicazione definitiva della gara.

L'aggiudicazione avverrà comunque sotto la condizione che l'offerente non sia incorso in cause di divieto, di sospensione e di decadenza previste dalle norme attualmente in vigore.



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

L'offerente avrà la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta, in caso di inerzia del Comune di Cassino (FR), decorsi 180 giorni dall'aggiudicazione.

Sezione VI.4 -Stipula del contratto di concessione e modalità di pagamento

L'atto di concessione, dovrà essere stipulato tra le parti entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva con congiunta consegna dell'area al conduttore.

Per la stipula del contratto il conduttore dovrà aver provveduto alla trasmissione al Comune di Cassino, all'AREA TECNICA - Servizio LL.PP., i seguenti documenti:

1. documentazione del progetto definitivo ed esecutivo (sezione II.4);
2. istanze di richiesta di tutti i pareri e nulla osta necessari per l'apertura dell'esercizio (sezione II.4);
3. cauzione definitiva (sezione al punto III.3).

SEZIONE VII - ULTERIORI INDICAZIONI VINCOLANTI

- a) non sono ammessi a partecipare alla gara soggetti privi dei requisiti generali indicati nel presente bando
- b) si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- c) la forma contrattuale prevista per la stipula del contratto di acquisto è scritta soggetta a registrazione;
- d) non sono ammesse offerte in ribasso rispetto all'importo a base d'asta;
- e) non saranno ammesse alla gara le offerte prive del certificato di sopralluogo e presa visione rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- f) le offerte recapitate non possono essere ritirate e non è consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta;
- g) l'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il concorrente aggiudicatario, mentre per l'Ente diventa tale a decorrere dalla data di aggiudicazione definitiva;
- h) in caso di decadenza dell'aggiudicazione l'appalto verrà aggiudicato al concorrente che segue in graduatoria;
- i) le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata;
- j) gli importi dichiarati da imprese stabilite in altro stato membro dell'Unione Europea, qualora espressi in altra valuta, dovranno essere convertiti in Euro;
- k) il Comune si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara o di prorogare la data senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo;
- l) il responsabile del procedimento L.241/90 è il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Cassino (FR)

SEZIONE VIII -INFORMATIVA D.LGS. 50/16 E successive SS.MM.II.

I dati forniti nel procedimento di gara saranno oggetto di trattamento nell'ambito delle norme vigenti di cui al D.lgs.50/16 e successive ss.mm.ii.. Titolare del trattamento è il Comune di Cassino (FR). L'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 e segg. del citato decreto rivolgendosi al Comune di Cassino Piazza De Gasperi 1 03043 Cassino (FR). Il concorrente, con la partecipazione, acconsente il trattamento dei propri dati, anche personali per tutte le esigenze procedurali. La diffusione degli stessi sarà effettuata esclusivamente



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE
AREA TECNICA
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

ai fini della pubblicazione delle graduatorie.

SEZIONE IX -CONTROVERSIE

Per la definizione di eventuali controversie che dovessero sorgere in ordine alla interpretazione ed applicazione delle clausole previste nel contratto le stesse convengono di escludere la competenza arbitrale ponendo domanda davanti al giudice competente a norma delle disposizioni del Codice di procedura Civile. Il foro competente è quello di Cassino.

Il presente Bando è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Cassino per 30 (trenta) giorni consecutivi ed è disponibile sul rispettivo sito informatico.

Cassino li _____

IL DIRIGENTE
Dott. Arch. Giancarlo Antonelli

