



**COMUNE DI LUINO**  
**PROVINCIA DI VARESE**  
**Servizi Economico Finanziari**

Prot. n. **4336**/2019  
Bando n. B01/2019

OGGETTO: **BANDO DI GARA NELLA PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI IMMOBILI PRESSO IL PARCO MARGORABBIA.**

**RICHIAMATA** la deliberazione della Giunta comunale n. 148 del 18/12/2018, immediatamente esecutiva, con la quale sono stati approvati gli indirizzi per l'utilizzo di immobili di proprietà comunale situati presso il Parco Margorabbia, individuando nella concessione di beni a terzi lo strumento amministrativo per la gestione degli stessi, con diritto del concessionario di sfruttare economicamente i beni verso il pagamento al Comune di un canone annuale;

**RICHIAMATA** la determinazione a contrattare dei Servizi Economico Finanziari n. 6 del 09/01/2019, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il capitolato di concessione di gestione di beni immobili situati presso il Parco Margorabbia, redatto in conformità agli indirizzi fissati con deliberazione della Giunta comunale n. 148 del 18/12/2018, oltre al presente bando di gara ed i relativi allegati nonché individuate le modalità di scelta del contraente nella procedura aperta;

**SI RENDE NOTO**

che il giorno **21 febbraio alle ore 15:00** presso la Sala Marmi del Palazzo Municipale (P.zza Crivelli Serbelloni, 1) si svolgerà asta pubblica ad unico e definitivo incanto con il metodo delle offerte segrete (articoli 73, lettera c, e 76 del R.D. n. 827/1924 e successive modificazioni ed integrazioni) per la concessione del fabbricato da adibire a bar ristoro, area pertinenziale esterna, il fabbricato da adibire a magazzino e area sosta camper, situati nel complesso turistico ambientale del "Parco Margorabbia". La seduta di gara è pubblica, chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

**1. FINALITA' ED OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

**1.1. Finalità generali della concessione:**

Il Comune di Luino ha realizzato il complesso turistico ambientale del Parco Margorabbia con lo scopo di dare all'area in oggetto un'adeguata sistemazione ambientale, finalizzata ad elevare la qualità paesaggistica della zona e permettere alla cittadinanza di fruire di ambienti naturali attrezzati vicini al centro urbano e tali da permettere un sistema ciclopedonale adeguato a promuovere in tutte le sue forme uno sviluppo della mobilità sostenibile. L'area si pone quindi come punto di attrazione di un percorso di svago sicuro, in connessione con opere per il tempo libero, la sosta e il ristoro. A tal fine, la concessione prevede la gestione di immobili ed aree che consentano al Parco di diventare luogo di sosta, di ricreazione e di attività all'aria aperta.

**1.2. Caratteristiche generali degli immobili da concedere:**

Sono concessi il fabbricato da adibire a bar ristoro, l'area pertinenziale esterna, il fabbricato da adibire a magazzino e l'area sosta camper situati nel complesso turistico ambientale del Parco Margorabbia. I servizi che il concessionario deve garantire, con propria autonoma organizzazione e con mezzi ed attrezzature idonee alle finalità della concessione, devono essere svolti con le modalità previste nel capitolato di concessione e nel progetto gestionale presentato in sede di offerta.

**Immagine da adibire a punto di ristoro.** I locali siti al piano terreno dell'immobile principale, attualmente adibito a bar ristorante, devono essere adibiti a punto di ristoro, così come l'area pertinenziale esterna. Per lo svolgimento di questo servizio, inoltre, il concessionario può disporre del fabbricato ad uso magazzino. Il servizio deve essere garantito per almeno 9 mesi l'anno. La chiusura potrà avvenire esclusivamente nel periodo invernale. L'eventuale giorno di chiusura settimanale non potrà cadere in giorni festivi o prefestivi ed eventuali deroghe circa il giorno di chiusura settimanale dovranno essere concordate con il Comune di Luino. L'immobile da adibire a punto di ristoro, la relativa area pertinenziale e il fabbricato da adibire a magazzino vengono dati in concessione, liberi da attrezzature ed arredi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data della stipulazione del contratto di concessione. Spetta al concessionario provvedere all'installazione, secondo le norme vigenti, degli impianti, delle attrezzature di dettaglio e degli arredi necessari per l'esercizio delle attività di ristoro, secondo la tipologia di esercizio dallo stesso proposta. Il concessionario si obbliga ad installare arredi confacenti con le valenze ambientali del Parco Margorabbia, fermo restando che a tali fini la tipologia degli arredi dovrà essere approvata dal concedente. Prima della sottoscrizione del contratto di concessione e dopo l'esecutività della determinazione di aggiudicazione della concessione, al concessionario viene data la disponibilità dei locali al fine di provvedere all'installazione degli impianti e degli arredi e all'attuazione di quanto riportato nell'offerta

gestionale presentata in sede di gara. Il concessionario dovrà iniziare ad esercitare il servizio di ristoro entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dell'immobile. Al concessionario sarà rilasciata licenza commerciale per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande da utilizzarsi esclusivamente all'interno dell'immobile adibito a questo servizio e relativa area pertinenziale. La concessione in uso dell'immobile non costituisce contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione, essendo l'utilizzo del medesimo connesso all'esercizio dei servizi elencati nel capitolato, e neppure trasferimento a qualsiasi titolo di azienda, non sussistendo i requisiti per qualificare come azienda ai sensi dell'art. 2555 cod. civ. i beni materiali ed immateriali concessi in uso al concessionario.

**Area sosta camper.** Il concessionario è obbligato a gestire l'area camper secondo le seguenti modalità minime: - periodo minimo di apertura: dal 1 aprile al 30 settembre; - orario di apertura minimo per il periodo sopra indicato: dalle ore 10 alle ore 22. Il concessionario potrà proporre un periodo e orari più estesi di quelli minimi sopra descritti. Il concessionario dovrà iniziare ad esercitare l'attività di gestione dell'area sosta camper entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei beni oggetto della concessione. Il concessionario deve garantire la sorveglianza dell'area e dell'accesso alla stessa, la fornitura all'utente camperista di elettricità ed acqua tramite gli attacchi predisposti presso le colonnine esistenti (quattro colonnine per un totale di sedici utenze pari al numero degli spazi riservati ad area camper), e la fruibilità della piazzola e dell'impianto per il lavaggio dei camper e per il rifornimento di acqua potabile e di acqua non potabile e lo scarico di acque reflue. I costi del servizio dell'area camper e degli impianti di lavaggio camper, di rifornimento di acqua di scarico di acque reflue, di elettricità sono ad esclusivo carico del concedente; il concessionario incasserà direttamente i proventi derivanti dal servizio e avrà l'onere della manutenzione ordinaria dell'area.

**Noleggio biciclette.** Il concessionario è obbligato a svolgere un servizio di noleggio biciclette secondo le seguenti modalità minime: - periodo minimo di svolgimento: dal 1° aprile al 30 settembre; - numero minimo di biciclette da adibire al servizio: 5 biciclette standard (a pedalata non assistita). Il concessionario potrà proporre un periodo di gestione più esteso e un numero di biciclette maggiore. Qualora il concessionario intenda offrire in sede di gara biciclette a pedalata assistita, il parametro di confronto è di una bicicletta a pedalata assistita pari a quattro biciclette non a pedalata assistita. Il concessionario dovrà iniziare ad esercitare l'attività di noleggio biciclette entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei beni oggetto della concessione. I costi di gestione del servizio di noleggio biciclette, ivi compresi i costi di acquisto e di manutenzione e di reintegro dei mezzi, sono ad esclusivo carico del concessionario, il quale incasserà direttamente i proventi derivanti dal noleggio applicando le tariffe presentate nel piano gestionale e non oggetto di valutazione in sede di gara. Per il ricovero delle biciclette il concessionario ha a disposizione il fabbricato adibito a magazzino.

**1.3. Contratto di concessione:** Tutte le clausole che regolano concessione sono contenute nel capitolato di concessione. Le predette clausole rappresentano le norme tecniche di esecuzione del contratto che sarà integrato dall'offerta qualitativa di gestione dei servizi.

## **2. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

**2.1. Condizioni di partecipazione:** Potranno partecipare al pubblico incanto tutte le persone fisiche che siano in possesso della capacità di agire; siano in possesso della capacità a contrattare con le Pubbliche Amministrazioni; non siano sottoposti a misura di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa. *Potranno partecipare al pubblico incanto le imprese e le società che* siano iscritte ai registri delle imprese della C.C.I.A.A. della Provincia in cui hanno la sede o registro equivalente dello Stato aderente all'Unione Europea alla data di sottoscrizione dell'offerta; non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, e che a carico delle medesime non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni o di ogni altra procedura equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, e che procedure del genere non si sono verificate nel quinquennio anteriore alla data del bando di gara, né si trovano in stato di cessazione e/o sospensione dell'attività. *Potranno partecipare al pubblico incanto le imprese, le società, gli enti e le associazioni che* non siano sottoposti a misura di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa; che nei loro confronti non siano operative misure cautelari interdittive ovvero di divieto temporaneo di stipulare contratti con la pubblica amministrazione ai sensi del D.Lgs. 8/6/2001 n. 231; che il titolare, se trattasi di impresa individuale – tutti i soci, se trattasi di società in nome collettivo e indipendentemente dai poteri di rappresentanza – tutti i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice - tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per ogni altro tipo di società, ente o associazione: non siano sottoposti a misura di prevenzione a procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa; siano in possesso della capacità a contrattare con le Pubbliche Amministrazioni.

**2.2. Capacità economico/finanziaria:** Il soggetto concorrente, per essere ammesso alla gara, deve dimostrare di possedere adeguate capacità economico-finanziarie producendo idonea dichiarazione di almeno un istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del decreto legislativo 1/9/1993, n. 385. Per idonea dichiarazione bancaria si intende una lettera di affidabilità con la quale l'istituto di credito attesta di intrattenere rapporti di

affidamento bancario con l'operatore economico, di cui viene affermata la complessiva solidità finanziaria.  
Il concorrente dovrà essere inoltre in regola con i pagamenti di canoni di concessione o di locazione nei confronti del Comune di Luino.

**2.3. Deposito cauzionale:** Per partecipare al pubblico incanto l'offerta, pena l'esclusione, deve essere corredata da una garanzia provvisoria di € 760,00.= (Euro settecentosessanta), pari al 2% dell'importo quadriennale della concessione posto a base di gara, costituita, a libera scelta dell'offerente, alternativamente da:

**2.3.1.** mediante versamento in contanti o in titoli del debito pubblico presso la Tesoreria comunale Banca Popolare di Sondrio – Filiale di Luino - IBAN IT89 D056 9650 4000 0003 0253 X89 specificando la seguente causale "*Cauzione provvisoria per l'affidamento in concessione gestione immobili Parco Margorabbia*";

**2.3.2.** Fideiussione bancaria rilasciata da istituti di credito o da banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993;

**2.3.3.** Polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione;

**2.3.4.** Polizza fideiussoria rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs. n. 385/1993 che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzato dal Ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica.

La fideiussione o la polizza fideiussoria assicurativa, pena l'esclusione, deve avere validità per almeno centotanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta e deve contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Luino. La fotocopia della quietanza dell'avvenuto deposito (in caso di versamento per contanti), ovvero l'originale della fideiussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) dovrà essere inserita, pena l'esclusione, nel plico contenente la documentazione e l'offerta.

La cauzione provvisoria sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari, entro trenta giorni dall'aggiudicazione provvisoria, ed al concorrente aggiudicatario all'atto della stipula del contratto.

**2.4. Sopralluogo e presa visione dei documenti:** E' condizione di partecipazione aver effettuato il sopralluogo presso i fabbricati e le aree da concedere, di avere preso visione dello stato di conservazione e di manutenzione.

### **3. MODALITÀ DI REDAZIONE E PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE**

**3.1. Istanza di partecipazione.** L'istanza di partecipazione, in lingua italiana, può essere redatta utilizzando il consono fac-simile modello 1) allegato al presente bando. L'istanza è indirizzata al Comune di Luino, è sottoscritta dal medesimo soggetto che sottoscrive l'offerta, è presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del D.P.R. 28.12.2000, n. 445. Sono allegati al presente bando quattro fac-simili modelli 1) di istanza da utilizzarsi in relazione al soggetto offerente: il fac-simile Modello 1A) - Istanza di partecipazione all'asta pubblica per le persone fisiche per conto proprio; il fac-simile Modello 1B) - Istanza di partecipazione all'asta pubblica per le imprese e le società; il fac-simile Modello 1C) - Istanza di partecipazione all'asta pubblica per procuratore; il fac-simile Modello 1D) - Istanza di partecipazione all'asta pubblica per persona da nominarsi. Detta istanza, oltre i dati anagrafici dell'offerente e codice fiscale per le sole persone fisiche, e la sede legale, partita IVA e codice fiscale per le imprese, le società, gli enti e le associazioni, dovrà contenere le seguenti dichiarazioni, successivamente verificabili.

#### **3.1.1. Per le persone fisiche:**

- che nei suoi confronti non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 della legge 6/9/2011 n. 159 (sorveglianza speciale di pubblica sicurezza con eventuale obbligo o divieto di soggiorno);
- che nei suoi confronti non è stato adottato un provvedimento definitivo di applicazione della misura di prevenzione di cui all'articolo 6 della legge 6/9/2011 n. 159 (sorveglianza speciale di pubblica sicurezza con eventuale obbligo o divieto di soggiorno);
- che nei suoi confronti non sono stati estesi gli effetti (decadenze e divieti previsti all'articolo 67, della legge 6/9/2011 n. 159), delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 della legge 6/9/2011 n. 159 (sorveglianza speciale di pubblica sicurezza con eventuale obbligo o divieto di soggiorno) irrogate ad un proprio convivente;
- che a loro carico non sono operanti sanzioni interdittive che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi dell'articolo 32-ter e 32-quater del Codice penale e successive modificazioni;
- che non sono interdetti, inabilitati o falliti e che non hanno in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;

#### **3.1.2. Per le imprese e le società:**

- l'iscrizione nel registro delle imprese della C.C.I.A.A. della Provincia in cui hanno la sede o registro equivalente dello Stato aderente all'Unione Europea alla data di sottoscrizione dell'offerta indicandone l'attività, il numero e la data di iscrizione, la forma giuridica, la durata/data termine, i nominativi e le qualifiche degli amministratori muniti di rappresentanza per ogni tipo di società e/o consorzio

qualunque sia la forma giuridica del concorrente;

- che non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, e che a carico delle medesime non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni o di ogni altra procedura equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, e che procedure del genere non si sono verificate nel quinquennio anteriore alla data del bando di gara, né si trovano in stato di cessazione e/o sospensione dell'attività.

**3.1.3. Per le imprese, le società, gli enti e le associazioni:**

- che all'impresa o società o ente o associazione che rappresento, negli ultimi cinque anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 della legge 6/9/2011 n. 159 (sorveglianza speciale di pubblica sicurezza con eventuale obbligo o divieto di soggiorno) irrogate ad un amministratore o a persona che ne determini in qualsiasi modo scelte ed indirizzi;
- che non sono operative misure cautelari interdittive ovvero di divieto temporaneo di stipulare contratti con la pubblica amministrazione ai sensi del D.Lgs. 8/06/2001 n. 231;
- che nei suoi confronti del procuratore (se la dichiarazione è resa da procuratore), e nei confronti del titolare, se trattasi di impresa individuale – di tutti i soci, se trattasi di società in nome collettivo e indipendentemente dai poteri di rappresentanza – di tutti i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice - di tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, dal socio unico persona fisica o dal socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società, ente o associazione:
  - a) che nei suoi confronti non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 della legge 6/9/2011 n. 159 (sorveglianza speciale di pubblica sicurezza con eventuale obbligo o divieto di soggiorno);
  - b) che nei suoi confronti non è stato adottato un provvedimento definitivo di applicazione della misura di prevenzione di cui all'articolo 6 della legge 6/9/2011 n. 159 (sorveglianza speciale di pubblica sicurezza con eventuale obbligo o divieto di soggiorno);
  - c) che nei suoi confronti non sono stati estesi gli effetti (decadenze e divieti previsti all'articolo 67, della legge 6/9/2011 n. 159), delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 della legge 6/9/2011 n. 159 (sorveglianza speciale di pubblica sicurezza con eventuale obbligo o divieto di soggiorno) irrogate ad un proprio convivente;
  - d) non sono operanti sanzioni interdittive che importano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi dell'articolo 32 ter e 32-quater del Codice penale e successive modificazioni.

**3.1.4. Le offerte possono essere inoltre presentate:**

- a) per procura speciale: sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata ed allegata in originale o in copia autenticata all'istanza di partecipazione utilizzando lo specifico fac-simile modello 1C) allegato al presente bando. In tal caso le dichiarazioni da rendersi nell'istanza dovranno essere effettuate in capo sia al mandatario sia al mandante.
- b) cumulativamente: sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più soggetti i quali dovranno conferire procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata ad uno di essi utilizzando lo specifico fac-simile modello 1C) allegato al presente bando, ovvero completare e sottoscrivere tutti sia l'offerta economica sia l'istanza di partecipazione utilizzando lo specifico fac-simile modello 1A) allegato al presente bando. In caso di offerta cumulativa i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune. La concessione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.
- c) per persona da nominare: sono ammesse offerte per persona da nominare secondo le modalità di cui all'articolo 81 R.D. 827/1924. In tal caso, nell'istanza di partecipazione redatta utilizzando lo specifico fac-simile modello 1D) allegato al presente bando, deve essere indicato esplicitamente che l'offerente partecipa per persona da nominare e dovranno comunque essere contenute le dichiarazioni in proprio nome. L'offerente per persona da nominare, entro i tre giorni successivi alla comunicazione formale dell'avvenuta aggiudicazione, dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della medesima; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e seguenti del Codice civile. Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, ovvero nomini persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, ovvero società non iscritte nel Registro delle Imprese al momento della nomina, ovvero ancora la persona nominata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come unico aggiudicatario. Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente eventuali oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del contraente finale. In difetto di offerta per persona da nominare, non saranno consentite intestazioni a terzi del bene.

**3.1.5. Il Comune di Luino effettuerà controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione provvisoria e prima della stipulazione del contratto di**

concessione. La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

### 3.2. Offerta tecnica:

L'offerta tecnica è costituita da un **programma gestionale** redatto tenendo conto di quanto stabilito dal Capitolato di concessione e delle finalità della concessione. Il programma dovrà essere composto da un numero di pagine non superiore a 20 in formato A4 e ricomprendente obbligatoriamente ed evidenziati in specifici capitoli, i sotto indicati aspetti che saranno oggetto di valutazione:

**3.2.1. il Piano di gestione del punto di ristoro;**

**3.2.2. il Piano di gestione area sosta camper;**

**3.2.3. il Piano di gestione servizio di noleggio biciclette.**

Il progetto, **pena l'esclusione**, deve essere sottoscritto dall'offerente. L'omessa presentazione del programma o la sua irregolare presentazione è causa di esclusione dalla gara; il programma non sottoscritto si considera omissivo. Il programma dell'affidatario diventerà parte integrante del contratto, anche se non materialmente allegato.

### 3.3. Offerta economica: L'offerta economica, redatta in lingua italiana ed in competente bollo (di € 16,00.=), dovrà indicare il canone di concessione annuale offerto, scritto chiaramente in cifre e in lettere, utilizzando il facsimile modello 3) allegato al presente bando di gara. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido ai fini della gara e dell'aggiudicazione quello più conveniente per l'Amministrazione.

L'offerta dovrà contenere le seguenti dichiarazioni:

- di avere preso piena e consapevole visione del bando di gara e del capitolato di concessione per la gestione di immobili presso il Parco Margorabbia nonché delle condizioni generali e speciali dagli stessi previste, con particolare riguardo delle finalità della gestione della concessione, che dichiara espressamente di accettare, liberamente e consapevolmente;
- di aver preso visione dello stato dei luoghi e di essere a conoscenza dello stato di consistenza e di manutenzione in cui si trovano le unità immobiliari;
- di conoscere ed accettare le condizioni contrattuali relative alla differente durata della concessione che ad ogni conseguente effetto è ritenuta sufficiente per la completa remunerazione della gestione delle concessione e del pagamento del canone;
- di essere consapevole che l'offerta tecnica e l'offerta economica prodotte tengono conto di ogni onere anche conseguente della gestione degli immobili;
- di essere al corrente che la seguente offerta ha valore giuridico di proposta irrevocabile per il periodo stabilito dal bando di gara;
- di adibire l'immobile ad attività conforme alle finalità previste dal capitolato;

L'offerta, come sopra formulata, dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso. Se l'offerta è presentata e sottoscritta da procuratore, la procura dovrà essere conferita con atto pubblico o scrittura autenticata e dovrà essere prodotta in originale o in copia autenticata tra la documentazione di gara.

### 3.4. Piani tariffari: L'offerta economica, **pena d'esclusione**, dovrà essere accompagnata dai piani tariffari dei servizi di gestione area camper e noleggio biciclette che, tuttavia, non saranno oggetto di valutazione.

## 4. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

**4.1. Modalità di preparazione e contenuto del plico: Pena l'inammissibilità**, il plico "offerta" reca all'esterno la ditta o la denominazione sociale, l'indirizzo, il codice fiscale e la partita IVA dell'operatore economico o degli operatori economici (se A.T.I.) e la dicitura "NON APRIRE - Offerta per la concessione d'immobili presso il Parco Margorabbia" o altra dicitura non equivoca idonea ad identificare la procedura. Il plico, **pena l'esclusione**, deve essere idoneamente sigillato o con ceralacca o con una striscia di carta incollata o con altro mezzo idoneo ad assicurare la segretezza del contenuto su tutti i lembi di chiusura, i quali sono altresì timbrati o controfirmati. Il plico, **pena l'esclusione**, deve contenere al suo interno tre buste, a loro volta idoneamente sigillate e controfirmate nelle modalità sopra prescritte per il plico contenitore, e recare al loro esterno l'intestazione dell'offerente o degli offerenti e rispettivamente la dicitura busta "A - Documentazione di ammissione", busta "B - Offerta tecnica" e busta "C - Offerta economica".

**4.2. Contenuto della busta "A - Documentazione di ammissione":** Nella busta "A - Documentazione di ammissione" devono essere inseriti, **pena l'esclusione**, i seguenti documenti:

**4.2.1. l'istanza di partecipazione, secondo il fac-simile "Modello 1" secondo la condizione personale di partecipazione;**

**4.2.2. idonea dichiarazione di almeno un istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385;**

- 4.2.3. l'attestazione della avvenuta costituzione della cauzione provvisoria con le modalità indicate al precedente punto 2.3. del bando;
- 4.2.4. attestazione di sopralluogo (fac-simile "Modello 2" – dichiarazione sopralluogo);
- 4.2.5. copia del capitolato di concessione per la gestione di immobili presso il Parco Margorabbia sottoscritto in ogni facciata per conoscenza ed accettazione integrale e incondizionata dall'offerente;
- 4.2.6. (eventuale) in caso di istanza ed offerta presentata da procuratore, originale o copia autentica della procura.

Tutte le dichiarazioni possono essere rese nella forma dell'autocertificazione, con le modalità di cui al D.P.R. 28.12.2000 n. 445 corredate da copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento.

- 4.3. **Contenuto della busta "B – Offerta tecnica":** Nella busta "B - Offerta tecnica" deve essere incluso, **pena l'esclusione, il programma gestionale** costituito da:
  - 4.3.1. il Piano di gestione del punto di ristoro;
  - 4.3.2. il Piano di gestione area sosta camper;
  - 4.3.3. il Piano di gestione servizio di noleggio biciclette.
- 4.4. **Contenuto della busta "C – Offerta economica":** Nella busta "C - Offerta economica" deve essere inclusa, **pena l'esclusione,**
  - 4.4.1. la dichiarazione di offerta economica, redatta utilizzando il modello allegato (fac-simile "Modello 3" – offerta economica), sottoscritta dal titolare o legale rappresentante del soggetto offerente, con l'indicazione in cifre ed in lettere, dell'offerta economica indicante il canone concessorio che il concorrente si impegna a versare annualmente al Comune. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida quella più favorevole all'Amministrazione comunale;
  - 4.4.2. Piani tariffari dei servizi di gestione area camper e noleggio biciclette.
- 4.5. **Modalità di recapito del plico "offerta":** Il plico "offerta" deve pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Luino - P.zza Crivelli Serbelloni, 1 – 21016 LUINO (VA) a mezzo del servizio postale o mediante agenzia di recapito autorizzata **entro e non oltre il termine perentorio stabilito ad ore 12:00 del giorno 21 febbraio 2019;** farà fede il timbro di protocollazione, recante la data e l'orario di ricezione del plico. E' altresì facoltà del mittente il recapito a mano del plico all'Ufficio Protocollo entro il suddetto termine perentorio e solo in orario di apertura al pubblico: in tal caso l'addetto all'Ufficio Protocollo rilascerà ricevuta recante la data e l'orario della consegna. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile, a nulla rilevando il fatto che lo stesso sia eventualmente pervenuto entro la scadenza prescritta presso l'Ufficio Postale ma oltre il predetto termine perentorio e/o sia stato consegnato ad altro Ufficio comunale. Trascorso il termine perentorio non sarà ammessa alla gara alcuna offerta. Il termine perentorio rimane fisso ed invariabile anche in caso di scioperi, salva la facoltà della stazione appaltante di proroga del medesimo. Fino al momento della consegna all'Ufficio Protocollo rimangono altresì a carico del mittente i rischi di deterioramento e/o distruzione del plico: in caso di ricezione di plico deteriorato verrà redatto da parte dell'addetto all'Ufficio Protocollo apposito processo verbale.

## 5. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

- 5.1. **Modalità di esperimento d'asta:** l'asta pubblica sarà esperita con il metodo delle offerte segrete secondo le disposizioni ai sensi dell'articolo 73, comma 1, lettera c) e dell'articolo 76, commi 1, 2 e 3 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.
- 5.2. **Criterio di aggiudicazione:** L'aggiudicazione verrà effettuata all'offerta economicamente più vantaggiosa, costituita da offerte qualitative e quantitative, che sarà valutata tale da una apposita Commissione giudicatrice sulla base dei seguenti criteri di valutazione:
  - 6.1.1. **Offerta qualitativa.** La valutazione dell'offerta qualitativa ha ad oggetto il "Piano di gestione del servizio di ristoro", il "Piano di gestione dell'area sosta camper" e il "Piano di gestione del servizio di noleggio biciclette".
    - 6.1.1.1. **Piano di gestione del punto di ristoro – punteggio massimo attribuibile punti 40.** Sono valutate le tipologie di esercizio del servizio di ristoro, privilegiando la tipologia che eroghi il maggior numero di servizi (ristorante, pizzeria, ecc.), il periodo di esercizio del servizio e gli orari di apertura giornaliera.
    - 6.1.1.2. **Piano di gestione area sosta camper – punteggio massimo attribuibile punti 5.** Sono valutate le estensioni dei periodi e degli orari di svolgimento del servizio oltre quelli minimi.
    - 6.1.1.3. **Piano di gestione servizio di noleggio biciclette – punteggio massimo attribuibile punti 15.** Vengono valutati l'estensione del periodo di svolgimento del servizio rispetto al minimo richiesto e il numero di biciclette messe a disposizione oltre il numero minimo di cinque. Una bicicletta a pedalata assistita vale quattro biciclette senza pedalata assistita.

Il punteggio minimo ammesso sull'offerta qualitativa è di 36 punti su 60 disponibili: le offerte che saranno valutate meritevoli di un punteggio inferiore saranno escluse, senza che il concorrente abbia nulla a pretendere.

**6.1.2. Offerta quantitativa.** Il punteggio attribuito alla maggior offerta al rialzo sul canone posto a base di gara è di **40 punti**. Gli altri vengono attribuiti in proporzione. All'offerta contenente il canone annuale più elevato offerto sottratto il canone a base d'asta sono attribuiti 40 (quaranta) punti; alle altre offerte sono assegnati punteggi decrescenti calcolati in misura direttamente proporzionale al canone offerto secondo sottratto il base d'asta, secondo la seguente formula:  $P \text{ iesima} = \max \text{ punteggio} * (\text{offerta iesima} - \text{Base Asta}) / (\text{offerta migliore} - \text{Base Asta})$ .

**6.2. Metodologia di calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa:**

La commissione giudicatrice, appositamente nominata con determinazione del Responsabile del Servizio competente, costituirà la graduatoria di merito utilizzando il metodo aggregativo – compensatore, sommando, quindi, i punteggi parziali ottenuti da ciascun concorrente al termine della valutazione degli elementi sopra riportati, aggiudicando provvisoriamente la gara al concorrente che avrà ottenuto il punteggio finale più elevato, secondo la formula che segue:  $C(a) = \sum n [W_i V(a)_i]$  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 ed uno;  $\sum n$  = sommatoria dei requisiti.

I coefficienti  $V(a)_i$  sono determinati con le seguenti modalità:

- ⇒ per quanto riguarda gli elementi di valutazione relativi all'offerta qualitativa attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, calcolati dai singoli mediante il "confronto a coppie" delle offerte;
- ⇒ per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura quantitativa attraverso le formule indicate.

La determinazione dei coefficienti, variabili tra 0 e 1, per la valutazione di ogni elemento qualitativo delle varie offerte è effettuata mediante impiego della tabella triangolare (vedi sotto), ove con le lettere A, B, C, D, E, F,... N sono rappresentate le offerte, elemento per elemento, di ogni concorrente.

La tabella contiene tante caselle quante sono le possibili combinazioni tra tutte le offerte prese a due a due.

Ogni commissario valuta quale dei due elementi che formano ciascuna coppia sia da preferire. Inoltre, tenendo conto che la preferenza tra un elemento e l'altro può essere più o meno forte, attribuisce un punteggio che varia da 1 (parità – due elementi contribuiscono ugualmente all'obiettivo), a 2 (preferenza minima - Leggermente favorito un elemento rispetto all'altro), a 3 (preferenza piccola – La valutazione è più di leggermente a favore di un elemento rispetto all'altro), a 4 (preferenza media - La valutazione è fortemente a favore di un elemento rispetto all'altro), a 5 (preferenza grande - La valutazione è ancora più fortemente a favore di un elemento rispetto all'altro), a 6 (preferenza massima - La valutazione è estremamente a favore di un elemento rispetto all'altro). In caso di incertezza di valutazione sono attribuiti punteggi intermedi.

In ciascuna casella viene collocata la lettera corrispondente all'elemento che è stato preferito con il relativo grado di preferenza, ed in caso di parità, vengono collocate nella casella le lettere dei due elementi in confronto, assegnando un punto ad entrambe.

	B	C	D	E	F	...	N
A							
	B						
		C					
			D				
				E			
					...		
						N-1	

Una volta terminati i "confronti a coppie" per ogni elemento ciascun commissario somma i valori attribuiti a ciascun concorrente e li trasforma in coefficienti compresi tra 0 ed 1 attribuendo il coefficiente pari ad 1 al concorrente che ha conseguito il valore più elevato e proporzionando ad esso il valore conseguito dagli altri concorrenti; le medie dei coefficienti determinati da ciascun commissario vengono trasformate in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando ad essa le altre ovvero, alternativamente,

Nel caso le offerte da valutare siano inferiori a tre, si procederà con la media dei coefficienti, variabili da zero a uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Si precisa che la Commissione giudicatrice valuterà le eventuali proposte progettuali in maniera discrezionale e sarà attribuito un punteggio solo qualora le stesse siano ritenute valide ed effettivamente utili per il miglioramento del complesso immobiliare. Nel caso in cui la Commissione non ritenga le proposte effettivamente migliorative del complesso immobiliare, al concorrente sarà attribuito un punteggio pari a 0. Analogamente, qualora la descrizione non consenta di effettuare una valutazione complessiva della proposta, la Commissione non procederà con la valutazione ed al concorrente sarà attribuito punteggio pari a 0.

**5.4. Altre prescrizioni:** In caso di parità di punteggio si procederà per sorteggio pubblico. L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta valida. L'Amministrazione comunale potrà decidere comunque di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risultasse conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

## 6. PROCEDURA DI GARA E AGGIUDICAZIONE

- 6.1. Natura e validità delle offerte:** le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per il soggetto proponente per centottanta giorni liberi seguenti la data della loro presentazione. L'Amministrazione è vincolata dagli effetti della proposta solo a decorrere dal momento di esecutività della determinazione di aggiudicazione definitiva. Comporta l'esclusione dall'asta la circostanza che l'offerta non sia validamente sottoscritta, ovvero sia parziale o condizionata o espressa in modo generico ed indeterminato o con riferimento ad altra offerta formulata da altri partecipanti o con riferimento ad offerta presentata dal medesimo concorrente in altro pubblico incanto. Non è ammessa la presentazione di più offerte da parte del medesimo concorrente; non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura d'asta e dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione, salvo il caso di rilancio nell'ipotesi di parità di offerta.
- 6.2. Aggiudicazione definitiva:** il Responsabile del competente Servizio comunale provvederà a mezzo di formale provvedimento amministrativo all'aggiudicazione definitiva della gara.
- 6.3. Condizioni di concessione – versamento cauzione definitiva e canone anticipato:** a) il Comune tratterà il deposito cauzionale del vincitore della gara se prestato mediante deposito in tesoreria, e chiederà integrazione della cifra già versata a titolo di cauzione definitiva per la regolare esecuzione della concessione, che dovrà essere pari ad € 5.000,00.=, tale somma sarà versata alla stipulazione del contratto di concessione, ovvero, nelle altre ipotesi, dovrà presentare al momento della stipulazione del contratto idonea polizza fideiussoria; b) l'aggiudicatario verserà altresì al momento della stipulazione un ammontare pari a tre mensilità del canone annuale a titolo di pagamento anticipato del canone di concessione, come previsto dal capitolato di concessione; c) l'aggiudicatario dovrà inoltre produrre, prima della sottoscrizione del contratto di concessione, le polizze assicurative a favore dell'Amministrazione richieste all'articolo 19 del capitolato, nelle forme nei contenuti e con i massimali ivi stabiliti; d) tutte le spese, imposte e tasse inerenti la concessione. In caso di mancato adempimento degli obblighi cui alle lettere a), b), c) e d) da parte dell'aggiudicatario, il Comune tratterà l'intera cauzione versata o provvederà senza indugio ad escutere l'atto fideiussorio prestato, ferma restando ogni ulteriore azione a tutela delle proprie ragioni.
- 6.4. Svincolo dei depositi cauzionali - inadempimenti:** il Comune di Luino procederà entro novanta giorni dall'aggiudicazione alla restituzione del deposito cauzionale a tutti coloro che non risulteranno aggiudicatari. L'aggiudicatario ha facoltà di svincolo dalla propria offerta solo nel caso in cui il Comune non provveda alla formale adozione del provvedimento amministrativo di aggiudicazione entro centottanta giorni dal termine delle operazioni di gara. Il Comune provvederà ad incamerare la cauzione prestata dall'aggiudicatario - a titolo di risarcimento danni e rimborso spese - anche nel caso in cui il medesimo voglia rinunciare, per qualsiasi motivo, alla concessione degli immobili; detta rinuncia potrà intervenire, in forma espressa per iscritto o in forma tacita. Per iscritto entro il termine di trenta giorni decorrente dalla data di ricezione della comunicazione di aggiudicazione; in forma tacita qualora l'aggiudicatario, il giorno della stipula del contratto, non dovesse presentarsi senza giustificato motivo o non dovesse versare in detta sede gli importi dovuti, l'Amministrazione concedente tratterà il deposito cauzionale versato o provvederà ad escutere la fideiussione. Nelle ipotesi di specie elencate il Comune si riserva la facoltà di locare l'unità immobiliare a colui risultato secondo miglior offerente.
- 6.5. Conoscenza del bando:** la presentazione al Comune di offerta valida costituisce implicita dichiarazione di aver preso visione e letto il presente bando di gara, di accettarne le condizioni e di aver preso visione della consistenza e delle caratteristiche dell'immobile e delle aree.
- 6.6. Cause di esclusione dalla gara.** Si farà luogo ad esclusione qualora: a) la presentazione della domanda pervenga fuori dai termini indicati nel presente avviso; b) l'offerta presentata rechi cancellazione, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con firma dello stesso sottoscrittore dell'offerta; c) l'accertata mancanza di requisiti obbligatori; d) la mancanza di uno dei documenti richiesti dal presente bando; e) il concorrente non sia in regola con i pagamenti di canoni di concessione o di locazione nei confronti del Comune di Luino.
- 6.7. Svolgimento della gara:** La commissione giudicatrice sarà composta da tre membri effettivi ed uno supplente. Le riunioni della Commissione, formalmente convocate, sono valide con la presenza di tutti i componenti. Fungerà da segretario senza diritto di voto il Responsabile del Servizio Affari Generali. Il giorno stabilito, nella sede dell'Amministrazione Comunale, in seduta pubblica, la Commissione giudicatrice procederà all'apertura dei plichi pervenuti ed alla verifica della documentazione in esse prevista e dell'offerta secondo il seguente ordine dei lavori:
- a) verificare la corretta modalità di presentazione dei plichi provvedendo alla non ammissione alla fase successiva di selezione di quelli presentati fuori termine e di quelli presentati in contrasto con le prescrizioni contenute nel presente Bando;

b) verificare la correttezza formale dei plichi e della documentazione contenuta nella busta contenente la documentazione amministrativa (busta A), provvedendo alla non ammissione alla fase successiva dei candidati non in regola con i requisiti richiesti dal presente bando;

Una volta verificata la correttezza della documentazione amministrativa (busta A), si passa alla seconda fase della procedura di selezione come di seguito descritto:

a) apertura delle buste "B" contenenti la proposta progettuale e la dichiarazione di conformità e, in seduta riservata, valutazione del programma gestionale;

b) apertura delle buste "C" contenenti l'offerta economica dei candidati ammessi alla seconda fase della selezione, lettura delle offerte, determinazione del punteggio afferente l'offerta economica;

c) compilazione del riepilogo dei punteggi attribuiti a ciascun concorrente in base ai criteri di valutazione contenuti nel presente bando.

La Commissione concluderà i propri lavori entro 10 (dieci) giorni a partire dal termine ultimo per la ricezione dei plichi.

## 7. NORME FINALI

**7.1. Informativa privacy:** ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196, «Codice in materia di protezione dei dati personali», si informa che i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento saranno trattati ed utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini conseguenti agli adempimenti richiesti dalla gara e dal contratto e per l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di alienazione degli immobili di cui trattasi, consentiti dalla legge e dai provvedimenti del garante; il conferimento dei dati è obbligatorio; i dati raccolti possono essere oggetto di comunicazione ai presenti alle operazioni di gara, al personale dipendente dell'amministrazione coinvolto per ragioni di servizio e ai soggetti esterni incaricati di compiti inerenti la procedura di gara e la stipulazione e la gestione del contratto, a tutti i soggetti aventi titolo ex legge 241/1990 e D.Lgs. 267/2000, ai soggetti destinatari delle comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge in materia di procedimenti di pubblica evidenza, agli organi dell'autorità giudiziaria e di altra autorità competente in materia di vigilanza sugli appalti pubblici; titolare del trattamento è il Comune di Luino.

**7.2. Sopralluogo, accesso agli atti e informazioni:** l'appuntamento per eseguire il sopralluogo e tutte le informazioni concernenti gli immobili da concedere potranno essere rispettivamente fissati e reperite presso i Servizi Economico-Finanziari del Comune di Luino in orario di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00, ed inoltre il lunedì, il martedì ed il giovedì dalle ore 17:00 alle ore 18:00), oppure telefonando al numero 0332/543.555 (dott.ssa Anna Maria CORDINI). Ai sensi ed effetti della legge n. 241/90 si informa che il responsabile del procedimento di pubblica evidenza è la Responsabile dei Servizi Economico-Finanziari dott.ssa Annett KOERLIN (tel. 0332/543.590). Presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) del Comune di Luino (0332/543.556) sono depositati con possibilità di estrarne copia del presente bando di gara con tutti gli allegati. Detti atti sono altresì visionabili e scaricabili dal sito Internet del Comune ([www.comune.luino.va.it](http://www.comune.luino.va.it)).

**7.3. Norma di rinvio:** per quanto non previsto nel presente bando, si fa richiamo alle norme del regolamento sulla contabilità generale dello Stato (R.D. 23 maggio 1924, n. 827) ed alle norme in materia di contratti pubblici previste dalla vigente normativa.

**7.4. Allegati:** Sono allegati parte integrante e sostanziale al presente bando:

- 1) Capitolato di concessione per la gestione di immobili presso il "Parco Margorabbia";
- 2) il fac-simile Modello 1A) (Istanza di partecipazione all'asta pubblica per le persone fisiche per conto proprio);
- 3) il fac-simile Modello 1B) (Istanza di partecipazione all'asta pubblica per le imprese e le società);
- 4) il fac-simile Modello 1C) (Istanza di partecipazione all'asta pubblica per procuratore);
- 5) il fac-simile Modello 1D) (Istanza di partecipazione all'asta pubblica per persona da nominarsi);
- 6) il fac-simile Modello 2) Dichiarazione di avvenuto sopralluogo (unico per tutti i predetti soggetti).
- 7) il fac-simile Modello 3) Dichiarazione di offerta economica (unico per tutti i predetti soggetti).

Luino, 14 gennaio 2019.

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI ECONOMICI FINANZIARI  
(dott.ssa Annett KOERLIN)

