



COMUNE DI MANERBA DEL GARDA

Provincia di Brescia

Manerba del Garda, Maggio 2026

Disciplinare di gara

PER LA CONCESSIONE DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE - BAR SITO IN MANERBA DEL GARDA, VIA ROCCA N. 22, ANNESSO AL CENTRO VISITATORI DEL PARCO ARCHEOLOGICO NATURALISTICO DELLA ROCCA DI MANERBA DEL GARDA

CON AGGIUDICAZIONE MEDIANTE IL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA

Il Comune di Manerba del Garda intende procedere all'assegnazione in concessione d'uso a canone di mercato dell'immobile qui sotto descritto, precisando che l'aggiudicazione avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Manerba del Garda, con sede in Piazza Garibaldi n. 25 in Manerba del Garda (BS); contatti: telefono 0365 659833 - PEC: protocollo@pec.comune.manerbadelgarda.bs.it

2. OGGETTO DEL BANDO

L'immobile oggetto di concessione è sito in Via Rocca 22, annesso al Centro Visitatori del Parco Archeologico Naturalistico della Rocca di Manerba del Garda, immobile identificato catastalmente alla Sezione NCT, Foglio 9, particella 3168,

E' composto da locale bar-biglietteria, deposito alimenti, servizio igienico riservato al personale con antibagno ad uso spogliatoio, servizi igienici per il pubblico, plateatico esterni di mq. 25.

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

- Codice civile art 822, 826, 924.
- D.lgs. 36/2023 e s.m.i.

4. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE, ELEMENTI DI VALUTAZIONE, PUNTEGGI E COEFFICIENTI

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'*Offerta economicamente più vantaggiosa*, valutata sulla base dei seguenti elementi, ai quali è riservato un peso massimo di 100 punti, così suddiviso:

Elementi	Punteggio massimo
----------	-------------------

a. Offerta tecnica (W_{tec})	70
b. Offerta economica (W_{ec})	30

Il punteggio complessivo attribuito ad ogni offerta sarà dato dalla somma dei punteggi conseguiti dall'offerta tecnica e dall'offerta economica, secondo la formula:

$$W_{tot} = W_{tec} + W_{ec}$$

dove:

W_{tot} = punteggio totale attribuito ad ogni offerta;

W_{tec} = punteggio totale attribuito all'offerta tecnica;

W_{ec} = punteggio totale attribuito all'offerta economica.

L'aggiudicazione avverrà a favore della migliore *Offerta economicamente più vantaggiosa*, valutata da una commissione giudicatrice nominata dopo la scadenza di presentazione delle offerte, sulla base degli elementi quali-quantitativi e dei punteggi di seguito indicati:

Tabella attribuzione punteggi			
OFFERTA TECNICA (W_{tec})			
Elementi qualitativi (W_{tec}) ^A		Punteggi parziali massimi	Punteggi totale
1	Progetto gestionale: attraverso una relazione descrittiva delle modalità di espletamento del servizio, l'offerente deve illustrare come intende espletare il servizio nel suo complesso. Verranno premiate le soluzioni che prevedano un'ampia diffusione di servizi rivolti alla più ampia platea di utenti possibile e che permettano la "destagionalizzazione delle attività" garantendo l'apertura dell'esercizio commerciale per un ampio periodo anche nei periodi antecedenti e successivi alla stagione estiva (convenzionalmente considerata 01/06 – 30/09).	20	70
2	Progetto di fattibilità tecnico-economica: L'offerente dovrà presentare il progetto relativo alle opere che intende effettuare sull'immobile, computando tutte le migliorie che si impegna a realizzare a propria cura e spese al fine di valorizzare lo stesso e le aree in concessione. Il progetto dovrà essere completo di elaborati grafici delle eventuali opere edilizie e/o attrezzature e arredi integrativi previsti; computo metrico estimativo – per macrocategorie - delle opere e forniture; eventuali fotosimulazioni dell'intervento. Verrà valutata la proposta predisposta dalla ditta offerente premiando le soluzioni che, fermo restando i vincoli urbanistici e paesaggisti, tendano a valorizzare l'immobile.	15	
3	Progetto d'uso funzionale: attraverso una relazione descrittiva, l'offerente deve illustrare un programma di eventi/servizi/attività integrative proposte in parallelo all'attività commerciale ivi esercitata. Saranno premiati i progetti che prevedano sinergie con le attività del Museo o in collaborazione con il Comune di Manerba del Garda o altri soggetti pubblici che operano sul territorio, al fine di sviluppare iniziative in favore della collettività e della cittadinanza, creando un valore aggiunto per la comunità (saranno tenute in considerazione proposte diversificate, quali promozioni in giornate particolari a favore di particolari categorie di soggetti, etc.).	20	

Elementi quantitativi (W_{tec}) ^B		Punteggi parziali massimi	
4	<p>Precedenti esperienze maturate nei seguenti ambiti:</p> <p>a) Bar e altri esercizi simili codice ateco 56.30.00</p> <p>b) Ristorazione con somministrazione; codice ateco 56.10.11</p> <p>Verranno attribuiti 1 p.ti per ogni anno di attività svolta dal concorrente, nell'ambito delle attività indicate dai codici ATECO, come desumibile dai dati riportati sulla visura camerale, e in base a quanto dichiarato sul curriculum per max.10 pti</p>	15	
OFFERTA ECONOMICA (W_{ec})			30
5	<p>% Percentuale di aumento sul canone annuo concessorio posto a base d'asta: max.25 pti. All'offerta massima pervenuta saranno assegnati 30 punti; la commissione di gara, sulla base della seguente formula, assegnerà il relativo punteggio alle altre offerte pervenute: $P = 25 \times RO / RMAX$.</p>	30	
TOTALE			100

La valutazione degli elementi quantitativi non è soggetta a discrezionalità da parte dei commissari di gara, mentre la valutazione degli elementi qualitativi è soggetta a giudizio tecnico discrezionale, da esprimersi secondo il procedimento di seguito stabilito.

Valutazione dell'Offerta Tecnica (70 punti)

Elementi qualitativi n. 1, 2 (55 punti)

Per ogni criterio verrà attribuito un punteggio secondo la seguente modalità: la valutazione dell'offerta di tipo qualitativo, avviene, da parte di ciascun commissario, con l'attribuzione di un coefficiente p compreso tra 0 e 1, secondo la seguente scala di valori (con possibilità attribuzione di coefficienti intermedi in caso di giudizi intermedi, arrotondati a 2 cifre decimali):

coefficiente p	giudizio
0	Assente – completamente negativo
0,10	Quasi del tutto assente – quasi completamente negativo
0,20	Negativo
0,30	Gravemente insufficiente
0,40	Insufficiente
0,50	Appena sufficiente
0,60	Sufficiente
0,70	Discreto
0,80	Buono
0,90	Ottimo
1	Eccellente

L'attribuzione dei coefficienti avviene sulla base dell'autonomo e libero apprezzamento di discrezionalità tecnica di ciascun commissario. Nell'esprimere le valutazioni, i commissari terranno conto dei seguenti aspetti:

- della congruenza del progetto
- alla destinazione dell'immobile;
- della completezza intesa come individuazione delle componenti fondamentali del servizio;
- della concretezza che consenta l'organizzazione e il controllo puntuale in sede di esecuzione del contratto;
- della chiarezza e sinteticità del progetto nel suo insieme.

Nel caso in cui un'offerta tecnica sia parziale, per la mancata presentazione di documentazione, al relativo concorrente è attribuito inderogabilmente il coefficiente "zero" in corrispondenza dell'elemento di valutazione non presentato (lo stesso elemento non presentato non è oggetto di valutazione).

Per ogni elemento qualitativo si calcola:

$$V_{(a) i} = M_i / M_{max}$$

dove:

$V_{(a) i}$ = coefficiente della prestazione dell'elemento (i) dell'offerta (a) compreso tra 0 e 1;

M_i = media dei coefficienti p attribuiti dai commissari all'elemento (i) dell'offerta (a) in esame;

M_{max} = media di valore più elevato dei coefficienti p attribuiti dai commissari all'elemento (i) tra tutte le offerte.

Per ogni concorrente (a), a ciascun elemento qualitativo è assegnato il punteggio costituito dal prodotto del relativo coefficiente della prestazione per il punteggio massimo:

$$w_{(a) i} = V_{(a) i} \times P_{max}$$

dove:

$w_{(a) i}$ = punteggio dell'elemento qualitativo (i) del concorrente (a)

All'offerta tecnica (elementi qualitativi n. 1, 2 e 3) di ogni concorrente (a) si assegna quindi il seguente punteggio:

$$(W_{tec})^A = \sum w_{(a) i} = w_{(a)1} + w_{(a)2} + w_{(a)3}$$

Precisazioni:

- Gli elaborati tecnico-illustrativi della **proposta gestionale** e di fattibilità **tecnico-economica** devono essere redatti nel rispetto delle indicazioni contenute nella documentazione di gara e da essi si devono evincere le modalità che si intendono adottare per la gestione e per l'esecuzione degli interventi edilizi di progetto.

Gli elaborati, come indicato sopra, devono illustrare tutti gli aspetti indicati nel prospetto sopra riportato, al fine di permettere alla Commissione di gara di attribuire i relativi punteggi.

Il progetto relativo all'esecuzione delle migliorie dovrà obbligatoriamente contenere gli elaborati descrittivi degli interventi (elaborati tecnici - computo metrico estimativo) e dovrà essere presentato in sede di gara.

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

Elemento n. 4 “Precedenti esperienze”

La commissione attribuirà i seguenti punteggi (con il massimo di 10 punti):

meno di 1 anno (compreso): 0 punti
da 1 anno a 2 anni (compresi): 1 punti
da 2 a 3 anni (compresi): 2 punti
da 3 a 4 anni (compresi): 3 punti
da 4 a 5 anni (compresi): 4 punti
da 5 a 6 anni (compresi): 5 punti
da 6 a 7 anni (compresi): 6 punti
da 7 a 8 anni (compresi): 7 punti
da 8 a 9 anni (compresi): 8 punti
da 9 a 10 anni (compresi): 9 punti
da 10 a 11 anni (compresi): 10 punti
da 11 a 12 anni (compresi): 11 punti
da 12 a 13 anni (compresi): 12 punti
da 13 a 14 anni (compresi): 13 punti
dai 14 a 15 anni (compresi): 14 punti
oltre i 15 anni: 15 punti (max)

SOGLIA MINIMA DELL’OFFERTA TECNICA

Saranno ritenute coerenti con gli standard funzionali e qualitativi minimi attesi dall’Ente aggiudicante, e quindi ammesse, solo le offerte la cui offerta tecnica avrà ottenuto almeno **35 punti complessivi** (punteggio W_{tec} maggiore o uguale a 35).

I concorrenti con punteggio dell’offerta tecnica strettamente inferiore saranno esclusi e non si procederà all’apertura della relativa offerta economica.

Valutazione dell’Offerta Economica (30 punti)

Il punteggio attribuito all’offerta economica di ciascun concorrente viene calcolato come segue:

$$W_{ec} = \frac{\text{Importo offerto}}{\text{Offerta economica migliore}} \times 30 \text{ punti}$$

Graduatoria di gara e aggiudicazione

La Commissione di gara, attribuiti i punteggi totali ad ogni offerta ammessa

$$W_{tot} = W_{tec} + W_{ec}$$

redige la graduatoria provvisoria in ordine decrescente nominando aggiudicatario il primo classificato.

L’aggiudicazione avverrà anche in presenza di un’unica offerta. Nel caso in cui più concorrenti raggiungano un punteggio massimo globale uguale, l’aggiudicazione avverrà con le modalità di cui all’art. 77 del R.D. 827/1924 (sorteggio).

L'aggiudicazione definitiva sarà oggetto di determinazione dirigenziale. Per la stipula del contratto nella forma dell'atto pubblico amministrativo, l'Amministrazione si riserva di chiedere la documentazione di rito, la costituzione nei modi di legge del deposito cauzionale definitivo nonché il versamento delle spese contrattuali.

La mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario comporta l'incameramento della cauzione provvisoria.

6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere presentate nel rispetto di quanto disciplinato dal bando di gara.

7. PENALITA'

Qualora il concessionario sia inadempiente agli obblighi disciplinati dal bando di gara e dai relativi allegati e, in ragione dell'entità dell'inadempimento, non sussistano i presupposti per la risoluzione della concessione, si applicherà la seguente procedura:

- il Concedente provvederà ad invitare il Concessionario, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni;
- il Concessionario dovrà presentare le proprie controdeduzioni ovvero porre rimedio all'inadempimento entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della suddetta contestazione;
- nel caso di mancato accoglimento delle controdeduzioni del Concessionario ovvero nel caso in cui l'inadempimento persista, il Concedente applicherà, in ragione della gravità dell'inadempimento, la penale prevista per ciascuna violazione come sotto specificato.

La penale può essere reiterata sino all'effettivo adeguamento o alla pronuncia di risoluzione:

1. per ogni giorno di ritardo nell'avvio dell'attività, fino a un massimo di 60 giorni, decorsi i quali la concessione s'intende risolta: **€ 30,00/giorno**
2. mancata effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria che causino interruzioni anche brevi o parziali dell'attività della struttura, o ne limitino anche parzialmente il suo utilizzo; dal giorno di accertamento della violazione e sino a ripristino della regolarità: **€ 50,00 per ogni giorno di chiusura o sospensione attività**
3. comportamento scorretto o sconveniente nei confronti degli utenti, accertato a seguito di procedimento di cui sia garantito il contraddittorio da € 50,00 a € 250,00 per singolo evento, secondo la gravità, salvo che il fatto non costituisca più grave inadempimento: **€ 50,00/ 250,00 per ogni contestazione**
4. per ogni altro inadempimento agli obblighi contrattuali non disciplinato ai punti precedenti il Comune potrà applicare una penale fino ad un massimo di **€ 500,00** per ogni infrazione, a seconda della gravità della stessa.

Qualora la penale non venga corrisposta a seguito di formale richiesta del Concedente, lo stesso potrà escutere le garanzie di cui al successivo articolo fatto salvo, come sopra indicato, il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni e l'obbligo del concessionario di reintegrare la relativa garanzia per l'intero ammontare.

9. RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati e le informazioni acquisite in sede di offerta saranno utilizzati dall'Amministrazione comunale esclusivamente ai fini dell'espletamento della gara e della scelta dell'aggiudicatario, garantendone l'assoluta sicurezza e riservatezza anche in sede di trattamento con sistemi informatici. Con l'invio dell'offerta i concorrenti manifestano il loro consenso al predetto trattamento. Il soggetto

aggiudicatario, per parte sua, ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature informatiche, di cui venga in possesso e comunque a conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente connessi all'esecuzione del vigente contratto.

10. AVVERTENZE

Tutti i documenti richiesti – ove non diversamente prescritto – dovranno essere prodotti in originale o in copia certificata conforme all'originale.

Non si darà corso all'apertura del plico:

- se non risulti pervenuto entro la scadenza indicata nel presente disciplinare di gara;
- se risulti pervenuto in modo difforme da quello prescritto;
- sul quale non siano apposti il mittente e la specificazione dell'oggetto della gara;
- che non sia debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà accettata e ritenuta valida agli effetti giuridici e sarà poi regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 955/82 e s.m.i..

Per quanto non previsto dal presente avviso, si fa rinvio alle clausole di cui alla documentazione di gara nonché alla normativa applicabile alle procedure per la concessione di pubblici servizi.

documento firmato digitalmente

Il Responsabile dell'Area

Arch. Giulia Barbera

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000e del D.lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce mera copia, salvo che sia dichiarata conforme all'origina