# COMUNE DI AREZZO

Progetto Centrale Unica Appalti

**Classificazione:** D 07 - 20200000038

**Arezzo, il 08/06/2021**

# Provvedimento n. 1465

**OGGETTO**: **Procedura aperta per affidamento in concessione del servizio di gestione del Complesso denominato "Orto Creativo" . Approvazione proposta di aggiudicazione.**

## Il Direttore

**Premesso** che, con determinazione dirigenziale n.2044 del 14 settembre 2020 emessa dal Segretario generale, veniva stabilito :

- **di** attivare, utilizzando la piattaforma telematica Start della Regione Toscana, la procedura di scelta del contraente per l'affidamento in concessione del servizio di gestione del Complesso denominato "Orto Creativo" presumibilmente per il periodo dal 15 giugno 2021 per la durata massima di anni 15, mediante procedura aperta ai sensi dell'articolo 60 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. (C.I.G. 8427513BB9), da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 comma 3 dello stesso D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii, che prevede la valutazione dell'offerta secondo il miglior rapporto qualità/prezzo;
- **di** stimare il valore della concessione per il periodo contrattuale in € 8.576.316,07 (IVA esclusa);
- **di** subordinare l'aggiudicazione della concessione medesima alla relativa pianificazione nel programma biennale degli acquisti di forniture e servizi 2020-2021 da parte del Consiglio Comunale;
- **di** approvare la relativa documentazione di gara costituita dal disciplinare di gara, dal capitolato tecnico, dallo schema tipo di convenzione , dalla relazione sullo stato dei luoghi, corredata di planimetrie del complesso Orto Creativo, dalla matrice dei rischi e dall'aggiornamento proposta progettuale;
- **di** procedere alla pubblicazione del bando nei quotidiani nazionali e locali, sulla G.U.R.I e sulla G.U.C.E., nel sito Internet del Comune di Arezzo;
- **di** nominare, ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., il responsabile unico del procedimento (RUP) nella persona del Dirigente del Servizio Patrimonio e Provveditorato, dott.ssa Daniela Farsetti;

**Richiamati:**

- il provvedimento dirigenziale n.2428 del 27.10.2020, emesso dal Rup, con il quale veniva disposto di modificare il disciplinare di gara e il capitolato tecnico, prorogando il termine di ricezione delle offerte alle ore 13,00 del 30.11.2020, dando atto di procedere alla pubblicazione di un avviso di rettifica dei nuovi termini di scadenza in ordine alla presentazione delle offerte sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea (senza nessun onere di pubblicazione), sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sui medesimi quotidiani sui quali è stato pubblicato per estratto il bando di gara originale e di definire, con successivo provvedimento, l'affidamento relativo alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sui quotidiani locali e nazionali;
- il provvedimento dirigenziale n.2497 del 30.10.2020, emesso dal Rup, con il quale veniva affidata la pubblicazione dell'avviso di rettifica dei nuovi termini di scadenza sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sui quotidiani locali e nazionali;
- il provvedimento dirigenziale n. 3237 del 30.12.2020, emesso dal Rup, con il quale veniva disposto di ammettere alla procedura di gara l'unico concorrente partecipante: 12Bars srl con sede legale in Arezzo, via V.Veneto,69, CF e p.Iva 02386700518;
- il provvedimento dirigenziale n. 3238 del 30.12.2020, emesso dal Rup, con il quale veniva nominata la seguente commissione giudicatrice per l'espletamento delle procedure di gara:

Presidente: Ing. Antonella Fabbianelli- Direttore Progettazione Opere pubbliche ;
Componente esperto: Dr.ssa Laura Guadagni - Direttore dell'Ufficio Politiche Culturali e Turistiche,
Componente esperto: D.ssa Serena Rotelli – esperto giuridico-contabile dell'Istituzione Biblioteca Città di Arezzo,
Segretario con funzioni verbalizzanti Luca Cimballi – esperto giuridico amministrativo del Servizio Patrimonio e Provveditorato;

**Visti** i i seguenti verbali prodotti dalla Commissione giudicatrice, allegati al presente atto quali partì integranti e sostanziali:

- verbale del 21 gennaio 2021 (seduta pubblica), relativo all'apertura dell'offerta tecnica presentata dal concorrente 12Bars srl;
- verbale del 2 febbraio 2021 (seduta riservata), relativo alla valutazione dell'offerta tecnica e attribuzione del punteggio, pari a punti 57,95/80;
- verbale del 9 febbraio 2021 (seduta pubblica), relativo all'apertura dell'offerta economica (canone annuo pari a € 1,00) e del Piano economico finanziario, presentati dal concorrente 12Bars srl;
- verbale del 16 febbraio 2021 (seduta riservata) relativo alla valutazione del Piano economico finanziario;
- verbale dell'8 marzo 2021 (seduta pubblica), relativa alla valutazione del Piano economico finanziario in confronto dialettico con il concorrente;
- verbale del 6 maggio 2021 (seduta riservata), relativo alla valutazione dei chiarimenti richiesti al concorrente in ordine al piano economico finanziario, da cui risulta che la Commissione valuta la sostenibilità finanziaria ed equilibrio economico di tale piano, ritenendolo ammissibile;
- verbale del 31 maggio 2021 (seduta pubblica), relativo all'approvazione dell'offerta economica, individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa e conseguente formulazione della proposta di aggiudicazione nei confronti del concorrente 12 Bars srl;

**Ritenuto** pertanto:

– di approvare i verbali sopra citati, prodotti dalla commissione giudicatrice; ;
– di approvare la conseguente proposta di aggiudicazione formulata dalla stessa commissione e, per l'effetto, di aggiudicare la concessione di che trattasi al concorrente 12Bars srl con sede legale in Arezzo, via Vittorio Veneto,69, CF 02683700518;

**Dato atto che**:

- l'aggiudicazione in favore di 12Bars srl diverrà efficace, ai sensi dell'art. 32,comma 7, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i solamente dopo la verifica del possesso dei requisiti prescritti;
- Il contratto, ai sensi dell'art. 32, comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i , non potrà essere stipulato prima di 35 giorni (stand still) dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione. La stipula avrà luogo entro 60 giorni dall'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 32, comma 8 dello stesso decreto legislativo, salvo il differimento espressamente concordato con l'aggiudicatario, come previsto dall'art.23 del disciplinare di gara;

**Ritenuta** la propria competenza in materia ai sensi dell'art. 107 del d.lgs. n. 267/2000 e s.m.i. del vigente regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e servizi, nonché del decreto sindacale n. 55 del 01.05.2021 e della citata determinazione dirigenziale n.2044 del 14 settembre 2020 ;

**DETERMINA**

*per le motivazioni espresse in narrativa e che si intendono integralmente richiamate:*

- **di** approvare i verbali di gara prodotti dalla commissione giudicatrice, elencati nella parte narrativa e allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali;
- **di** approvare la conseguente proposta di aggiudicazione formulata dalla stessa commissione e, per l'effetto, di aggiudicare la concessione di che trattasi al concorrente 12Bars srl con sede legale in Arezzo, via Vittorio Veneto,69, CF 02683700518;
- **di** subordinare l'efficacia della presente aggiudicazione, ai sensi dell'art. 32, comma 7, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i, alla verifica del possesso dei requisiti di ordine generale e di quelli tecnico/professionali auto certificati in sede di gara;
- **di** disporre l'efficacia della presente aggiudicazione con successiva determinazione dirigenziale;

**DA' ATTO CHE**

- il presente provvedimento, ai sensi del combinato disposto dell'art. 29, comma 1 e dell'art. 76, comma 5 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., sarà pubblicato nella sezione "Amministrazione trasparente" e trasmesso agli operatori economici partecipanti alla gara;
- tutte le operazioni di gara risultano documentate sulla piattaforma START della Regione Toscana;
- con l'aggiudicatario sarà stipulato apposito contratto che, ai sensi dell'art. 32, comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i , non potrà essere stipulato prima di 35 giorni (**stand still**) dall'invio dell'ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione; la stipula avrà luogo entro 60 giorni dall'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 32, comma 8 dello stesso decreto legislativo, salvo il differimento espressamente concordato con l'aggiudicatario, come previsto dall'art.23 del disciplinare di gara.

*Si da atto che un esemplare del presente provvedimento, è conservato nella raccolta degli atti ufficiali del Comune di Arezzo, previa pubblicazione all'Albo Pretorio.*

Il Rup
dott.ssa Daniela Farsetti

Si informa che contro il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3 comma 4 della Legge 7.8.90 n°241 e s.m.i., è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR Toscana nei termini di 30 giorni dell'avvenuta conoscenza del medesimo, secondo quanto previsto dall'art. 120 del D. Lgs. N°104/2010.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "ORTO CREATIVO" (C.I.G. 8427513BB9) DA SVOLGERSI IN MODALITA' TELEMATICA NELLA PIATTAFORMA START DELLA REGIONE TOSCANA.**

**VERBALE DELLA SEDUTA RELATIVA ALL'APERTURA DELLE OFFERTE TECNICHE DA PARTE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE. 21 GENNAIO 2021**

**Dati afferenti la procedura:**

- Determina a contrarre n. 2044 del 14 settembre 2020
- Responsabile Unico del Procedimento: dott.ssa Daniela Farsetti, direttore Servizio Patrimonio e Provveditorato,, come stabilito dalla determinazione dirigenziale n. 2044 del 14/9/2020.
- Data di pubblicazione della procedura: 15 settembre 2020
- Scadenza presentazione offerte: ore 13,00 del 30 novembre 2020 (modifica dei termini di gara disposta con provvedimento dirigenziale n. n.2428 del 27.10.2020)
- Offerta presentata nei termini: 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via V:Veneto,69, CF e p.Iva 02386700518
- Concorrenti ammessi (determina dirigenziale n.3237 del 30 dicembre 2020): 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via V.Veneto,69, CF e p.Iva 02386700518
- Determinazione dirigenziale di nomina della commissione giudicatrice: n.3238 del 30 dicembre 2020

**Svolgimento della seduta:**
In data 21 gennaio 2021, alle ore 15,30, presso i locali del Servizio patrimonio e Provveditorato, posti nel Palazzo Comunale, piazza della Libertà,1, Arezzo, ha luogo la seduta pubblica per l'apertura dell'offerta tecnica presentata dal concorrente 12Bars srl.
Sono presenti, in modalità video conferenza, collegati all'apposito link https://open.meet.garr.it/garearezzo:
Ing. Antonella Fabbianelli, presidente della Commissione;
dott.ssa Laura Guadagni, esperto;
Dott.ssa Serena Rotelli, esperto;
Luca Cimballi, segretario con funzioni di verbalizzazione.

Assistono alla seduta pubblica anche i rappresentanti della ditta 12Bars srl.

La Commissione procede all'apertura dell'offerta tecnica presente nella piattaforma telematica Start.
Viene accertata la regolarità formale dell'offerta medesima che, in base alle disposizioni di cui all'art.15 del disciplinare di gara, viene ammessa alla valutazione tecnica.

Alle ore 13,00 la Commissione termina i propri lavori, avvisa i rappresentanti della ditta concorrente che la successiva valutazione dell'offerta tecnica avverrà mediante una o più sedute riservate e redige il presente verbale, letto, approvato e sottoscritto come segue.

Il Presidente (Ing. Antonella Fabbianelli) .....

Commissario esperto (dott.ssa Laura Guadagni).....

Commissario esperto (dott.ssa Serena Rotelli).....

Il segretario (Luca Cimballi).....

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "ORTO CREATIVO" (C.I.G. 8427513BB9) DA SVOLGERSI IN MODALITA' TELEMATICA NELLA PIATTAFORMA START DELLA REGIONE TOSCANA.**

**VERBALE DELLA SEDUTA RISERVATA RELATIVA ALLA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA DA PARTE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE. 2 FEBBRAIO 2021.**

**Dati afferenti la procedura:**

- Determina a contrarre n. 2044 del 14 settembre 2020
- Responsabile Unico del Procedimento: dott.ssa Daniela Farsetti, direttore del Servizio Patrimonio e Provveditorato, come stabilito dalla determinazione dirigenziale n. 2044 del 14/9/2020.
- Data di pubblicazione della procedura: 15 settembre 2020
- Scadenza presentazione offerte: ore 13,00 del 30 novembre 2020 (modifica dei termini di gara disposta con provvedimento dirigenziale n. n.2428 del 27.10.2020)
- Offerta presentata nei termini: 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via V:Veneto,69, CF e p.Iva 02386700518
- Concorrenti ammessi (determina dirigenziale n.3237 del 30 dicembre 2020): 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via V.Veneto,69, CF e p.Iva 02386700518
- Determinazione dirigenziale di nomina della commissione giudicatrice: n.3238 del 30 dicembre 2020
- Apertura offerta tecnica e verifica regolarità formale delle medesima, seduta pubblica del 21 gennaio 2021.

**Svolgimento della seduta:**
In data 2 febbraio, alle ore 15,30, presso i locali dell'Ufficio Politiche culturali e turistiche, posti in via Bicchieraia, Arezzo, ha luogo la seduta riservata per l'apertura dell'offerta tecnica presentata dal concorrente 12Bars srl.
Sono presenti:
Ing. Antonella Fabbianelli, presidente della Commissione;

Dott.ssa Laura Guadagni, esperto;
Dott.ssa Serena Rotelli, esperto;
Luca Cimballi, segretario con funzioni di verbalizzazione.

Il Presidente, prima di procedere alla valutazione dell'offerta tecnica, richiama le seguenti disposizioni stabilite dagli atti di gara.

***CRITERI DI AGGIUDICAZIONE***
*La concessione è aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/ prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 2 del Codice. La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti elementi e fattori ponderali:*
***ELEMENTI FATTORI PONDERALI***

| ***ELEMENTI*** | ***FATTORI PONDERALI*** |
|---|---|
| ***Offerta tecnica*** | ***80*** |
| ***Offerta economica*** | ***20*** |
| ***Totale*** | ***100*** |

*Per l'assegnazione dei punteggi si applicherà la seguente formula, secondo il metodo aggregativo compensatore:*
*C(a) = ∑n [Wi * V(a)i]*
*Dove:*
*C(a) = indice di valutazione dell'offerta (punteggio complessivo) dell'offerta (a);*
*n è il numero totale dei punteggi, di cui al successivo art.18 , attribuiti a ciascuna offerta;*
*Wi è il punteggio indicato alla tabella di cui all' art. 18 con riguardo a ciascuna voce di valutazione dell'offerta, da moltiplicare per il coefficiente di valutazione V(a)i;*
*V(a)i è il coefficiente di valutazione determinato secondo quanto previsto all'art.18 che segue*

*Risulterà aggiudicatario il concorrente la cui offerta avrà conseguito il maggiore punteggio complessivo C(a), fatta salva la verifica di cui all'art. 97 del Codice, ove ne ricorrano i presupposti.*

***CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA***
*Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi medesimi. Si specifica che i suddetti punteggi sono "Punteggi discrezionali", vale a dire punteggi attribuiti in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla Commissione giudicatrice.*

| *A* | ***OFFERTA TECNICA/CRITERI A VALUTAZIONE DISCREZIONALE*** | ***80 punti*** |
|---|---|---|
| *A1)* | ***"PIANO GESTIONALE DI UTILIZZO"*** | ***60 punti*** |
| *A1.1)* | *Funzionalità ed accessibilità al pubblico* | *5 punti* |
| *A1.2)* | *Forme di coinvolgimento del Quartiere nella gestione* | *10 punti* |
| *A1.3)* | *Programmazione di interventi formativi e di attività di scambio creativo* | *10 punti* |

| | | |
|---|---|---|
| | *nel campo delle arti e delle professioni ad esse correlate* | |
| *A1.4)* | *Capacità di garantire l'ospitalità di start up nei settori delle arti e delle professioni artistiche* | *15 punti* |
| *A.1.5)* | *Capacità di programmare eventi di intrattenimento e performance integrati con le attività principali della città e coordinati con le proposte delle Fondazioni Guido D'Arezzo e Arezzo InTour* | *15 punti* |
| *A.1.6)* | *Pianificazione delle attività di socializzazione e di ristorazione, con particolare riferimento alle tipicità del territorio* | *5 punti* |
| ***A2)*** | ***"PIANO DI CONDUZIONE TECNICA"*** | ***20 punti*** |
| *A2.1)* | *Ottimizzazione della distribuzione interna dei locali* | *7 punti* |
| *A2.2)* | *Valore tecnico delle attrezzature, degli impianti e degli arredi che saranno impiegati per la dotazione dei locali* | *7 punti* |
| *A.2.3)* | *Caratteristiche degli impianti di illuminazione e proposte di efficientamento energetico* | *6 punti* |

*Si precisa che i criteri motivazionali che saranno adottati dalla Commissione di Gara per la valutazione dell'Offerta Tecnica sono i seguenti, a titolo esemplificativo e non esaustivo:*
*Per il sub criterio A1.1)*
*Diverso utilizzo delle superfici residue dei locali per favorire lo svolgimento delle attività e modifiche agli spazi destinati al pubblico per garantirne la migliore fruibilità*
*Per il sub criterio A1.2)*
*Programmazione di interventi di socializzazione e informazione rivolti alla cittadinanza*

*Per il sub criterio A2.1)*
*Proposte per la distribuzione dei vani interni, al fine di ottenere una organizzazione distributiva ottimale degli spazi nel rispetto delle normative vigenti, funzionale alle attività*

*Per il sub criterio A2.3)*
*Modifiche agli impianti di illuminazione esistenti a vantaggio di una migliore illuminazione delle superfici dell'immobile con minor o pari consumo di energia, eventuali altre proposte di risparmio energetico*

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

*I coefficienti V(a)i relativamente ai sub criteri di valutazione A1.1), A1.2), A1.3), A1.4), A1.5), A1.6) A2.1), A2.2) e A2.3) di carattere qualitativo saranno determinati, per ciascun criterio, con il seguente metodo:*
*(i) ogni commissario attribuirà un coefficiente variabile tra zero ed uno;*
*(ii) una volta attribuiti i singoli coefficienti, la commissione stabilirà la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari,*
*(iii) trasformazione della media dei coefficienti discrezionali attribuiti in coefficienti definitivi riportando ad 1 la media più alta e proporzionando a tale media massima (troncata alla seconda cifra decimale) le medie provvisorie prima calcolate (riparametrazione).;*
***N.B:*** *Nel caso in cui sia presentata una sola offerta, il punteggio di ciascun elemento di valutazione sarà determinato applicando la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai commissari.*

*(iiii) ottenute le medie definitive, la commissione moltiplicherà le stesse per i sub-punteggi della tabella che precede, con riferimento ad ogni sub criterio ottenendo il relativo punteggio.*

*A tale proposito, i Commissari, nella propria valutazione discrezionale, utilizzeranno il seguente metodo di valutazione, tenendo conto delle risultanze dell'analisi dei singoli atti dell'offerta se rispondenti o meno alle finalità ed ai parametri sopra indicati:*

| ***GIUDIZIO*** | ***COEFFICIENTE*** |
|---|---|
| *Eccellente* | *1* |
| *Ottimo* | *0,9* |
| *Molto buono* | *0,8* |
| *Buono* | *0,7* |
| *Discreto* | *0,6* |
| *Sufficiente* | *0,5* |
| *Mediocre* | *0,4* |
| *Scarso* | *0,3* |
| *Molto scarso* | *0,2* |
| *Insufficiente* | *0,1* |
| *Gravemente insufficiente* | *0* |

*Si precisa che le offerte che non raggiungeranno un punteggio di almeno 40 (quaranta) punti, ad esito della valutazione delle offerte tecniche, saranno escluse dalla gara e non si procederà quindi alla valutazione delle offerte economiche che rimarranno chiuse e inaccessibili sulla piattaforma Start.*

La valutazione dell'offerta tecnica produce il seguente risultato:

| Criterio di valutazione | Media coefficiente attribuito dalla Commissione | Punteggio massimo attribuito al criterio | Punteggio ottenuto |
|---|---|---|---|
| A1.1) | 0,75 | 5 | 3,75 |
| A1.2) | 0,60 | 10 | 6 |
| A1.3) | 0,80 | 10 | 8 |
| A1.4) | 0,75 | 15 | 11,25 |
| A1.5) | 0,75 | 15 | 11,25 |
| A1.6) | 0,60 | 5 | 3 |
| A1.7) | 0,80 | 7 | 5,6 |
| A1.8) | 0,70 | 7 | 4,9 |
| A1.9) | 0,70 | 6 | 4,2 |
| | | TOTALE | 57,95 |

Alle ore 18,00 la Commissione termina i propri lavori, stabilisce per il giorno 9 febbraio 2021 la successiva seduta pubblica di apertura dell'offerta economica e redige il presente verbale, letto, approvato e sottoscritto come segue.

Il Presidente (Ing. Antonella Fabbianelli) .....

Commissario esperto (dott.ssa Laura Guadagni) .....

Commissario esperto (dott.ssa Serena Rotelli).....

Il segretario (Luca Cimballi).....

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "ORTO CREATIVO" (C.I.G. 8427513BB9) DA SVOLGERSI IN MODALITA' TELEMATICA NELLA PIATTAFORMA START DELLA REGIONE TOSCANA.**

**VERBALE DELLA SEDUTA RISERVATA RELATIVA ALL'APERTURA DELL'OFFERTA ECONOMICA DA PARTE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE. 9 FEBBRAIO 2021.**

**Dati afferenti la procedura:**

- Determina a contrarre n. 2044 del 14 settembre 2020
- Responsabile Unico del Procedimento: dott.ssa Daniela Farsetti, direttore del Servizio Patrimonio e Provveditorato, come stabilito dalla determinazione dirigenziale n. 2044 del 14/9/2020.
- Data di pubblicazione della procedura: 15 settembre 2020
- Scadenza presentazione offerte: ore 13,00 del 30 novembre 2020 (modifica dei termini di gara disposta con provvedimento dirigenziale n. n.2428 del 27.10.2020)
- Offerta presentata nei termini: 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via V:Veneto,69, CF e p.Iva 02386700518
- Concorrenti ammessi (determina dirigenziale n.3237 del 30 dicembre 2020): 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via V.Veneto,69, CF e p.Iva 02386700518
- Determinazione dirigenziale di nomina della commissione giudicatrice: n.3238 del 30 dicembre 2020
- Apertura offerta tecnica e verifica regolarità formale delle medesima, seduta pubblica del 21 gennaio 2021.
- Valutazione dell'offerta tecnica: seduta riservata del 2 febbraio 2021

**Svolgimento della seduta:**

In data 9 febbraio 2021, alle ore 12,30, presso i locali del Servizio Patrimonio e Provveditorato, posti nel Palazzo Comunale, piazza della Libertà,1, Arezzo, ha luogo la seduta pubblica per l'apertura dell'offerta economica presentata dal concorrente 12Bars srl.

- Sono presenti, in modalità video conferenza, collegati all'apposito link https://open.meet.garr.it/garearezzo :

Ing. Antonella Fabbianelli, presidente della Commissione;

dott.ssa Laura Guadagni, esperto;

Dott.ssa Serena Rotelli, esperto;

Luca Cimballi, segretario con funzioni di verbalizzazione.

Assistono alla seduta pubblica anche i rappresentanti della ditta 12Bars srl.

La commissione procede alla lettura del punteggio assegnato all'offerta tecnica, pari a 57,95 punti sul totale di 80 punti previsti.

Il Presidente, poi, riepiloga i documenti che, in base agli atti di gara, devono essere presentati dal concorrente :

- offerta economica relativa al canone annuo a favore dell'Amministrazione Concedente per tutta la durata contrattuale, oltre IVA e salvo l'adeguamento annuale in base agli indici ISTAT;
- Piano economico finanziario della concessione che documenti i principali indicatori di redditività (VAN, TIR) e bancabilità (DSCR, LLCR) e contenga il quadro di tutti i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere.

Si procede pertanto all'apertura della suddetta documentazione, correttamente presentata dal concorrente sulla piattaforma Start.

- Il canone annuo offerto è pari a € 1,00 che aggiunto ai costi derivanti dal D.U.V.R.I., € 154,56, comporta un importo finale offerto pari a € 155,56.

- Il Piano economico finanziario è correttamente presente.

Alle ore 13,15 la Commissione termina i propri lavori, avvisa i rappresentanti della ditta concorrente che la successiva valutazione del piano economico finanziario avverrà mediante una o più sedute riservate e redige il presente verbale, letto, approvato e sottoscritto come segue.

Il Presidente (Ing. Antonella Fabbianelli) .....

Commissario esperto (dott.ssa Laura Guadagni) .....

Commissario esperto (dott.ssa Serena Rotelli).....

Il segretario (Luca Cimballi).....

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "ORTO CREATIVO" (C.I.G. 8427513BB9) DA SVOLGERSI IN MODALITA' TELEMATICA NELLA PIATTAFORMA START DELLA REGIONE TOSCANA.**

**VERBALE DELLA SEDUTA RISERVATA RELATIVA ALLA VALUTAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO . 16 FEBBRAIO 2021.**

**Dati afferenti la procedura:**

- Determina a contrarre n. 2044 del 14 settembre 2020
- Responsabile Unico del Procedimento: dott.ssa Daniela Farsetti, direttore del Servizio Patrimonio e Provveditorato, come stabilito dalla determinazione dirigenziale n. 2044 del 14/9/2020.
- Data di pubblicazione della procedura: 15 settembre 2020
- Scadenza presentazione offerte: ore 13,00 del 30 novembre 2020 (modifica dei termini di gara disposta con provvedimento dirigenziale n. n.2428 del 27.10.2020)
- Offerta presentata nei termini: 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via V:Veneto,69, CF e p.Iva 02386700518
- Concorrenti ammessi (determina dirigenziale n.3237 del 30 dicembre 2020): 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via V.Veneto,69, CF e p.Iva 02386700518
- Determinazione dirigenziale di nomina della commissione giudicatrice: n.3238 del 30 dicembre 2020
- Apertura offerta tecnica e verifica regolarità formale delle medesima, seduta pubblica del 21 gennaio 2021.
- Valutazione dell'offerta tecnica: seduta riservata del 2 febbraio 2021
- Apertura dell'offerta economica: 9 febbraio 2021

**Svolgimento della seduta:**

In data 16 febbraio 2021, alle ore 10,00, presso i locali del Servizio Patrimonio e Provveditorato, posti nel Palazzo Comunale, piazza della Libertà,1, Arezzo, ha luogo la seduta pubblica per la valutazione del Piano Economico finanziario presentato dal concorrente 12Bars srl.

Sono presenti:

Ing. Antonella Fabbianelli, presidente della Commissione;

dott.ssa Laura Guadagni, esperto;

Dott.ssa Serena Rotelli, esperto;

Luca Cimballi, segretario con funzioni di verbalizzazione.

La commissione procede alla valutazione del piano economico finanziario, rileva che il p.e.f. documenta i principali indicatori di redditività (VAN, TIR) e bancabilità (DSCR, LLCR) e contiene i costi e i ricavi di tutto il periodo della concessione (quindicennale) nonché l'analisi dei flussi di cassa previsionali; contiene, nello stesso tempo, anche i costi relativi ai servizi tecnici per l'importo complessivo di € 108.000,00 che saranno corrisposti all'amministrazione concedente attraverso l'utilizzo degli spazi ad essa riservati, sulla base delle tariffe indicate negli atti di gara.

La commissione tuttavia rileva elementi per i quali sono necessari chiarimenti, ravvisando l'opportunità di effettuare dapprima un incontro esplicativo con il soggetto partecipante, ciò in quanto tali elementi rappresentano aspetti rilevanti sia ai fini della valutazione dell'offerta economica sia ai fini della corretta gestione dell'eventuale rapporto concessorio.
Sommariamente trattasi di acquisire ulteriore dettaglio riguardo agli investimenti che la Società riterrà di effettuare nei locali posti bando, altresì occorre chiarire quanto attiene all'applicazione delle tariffe al pubblico, nonché relativamente alle modalità di realizzazione dei servizi di vigilanza.

A tal fine la commissione conclude la seduta alle ore 12,00, stabilendo di fissare un incontro con i rappresentanti del concorrente 12Bars srl al fine di anticipare gli aspetti sopra evidenziati che saranno oggetto di richiesta di chiarimenti.

Il Presidente (Ing. Antonella Fabbianelli) .....

Commissario esperto (dott.ssa Laura Guadagni) .....

Commissario esperto (dott.ssa Serena Rotelli).....

Il segretario (Luca Cimballi).....

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "ORTO CREATIVO" (C.I.G. 8427513BB9) DA SVOLGERSI IN MODALITA' TELEMATICA NELLA PIATTAFORMA START DELLA REGIONE TOSCANA.**

**VERBALE DELLA SEDUTA RELATIVA ALLA VALUTAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO. 8 MARZO 2021.**

**Dati afferenti la procedura:**

- Determina a contrarre n. 2044 del 14 settembre 2020
- Responsabile Unico del Procedimento: dott.ssa Daniela Farsetti, direttore del Servizio Patrimonio e Provveditorato, come stabilito dalla determinazione dirigenziale n. 2044 del 14/9/2020.
- Data di pubblicazione della procedura: 15 settembre 2020
- Scadenza presentazione offerte: ore 13,00 del 30 novembre 2020 (modifica dei termini di gara disposta con provvedimento dirigenziale n. n.2428 del 27.10.2020)
- Offerta presentata nei termini: 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via V.Veneto,69, CF e p.Iva 02386700518
- Concorrenti ammessi (determina dirigenziale n.3237 del 30 dicembre 2020): 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via V.Veneto,69, CF e p.Iva 02386700518
- Determinazione dirigenziale di nomina della commissione giudicatrice: n.3238 del 30 dicembre 2020
- Apertura offerta tecnica e verifica regolarità formale delle medesima, seduta pubblica del 21 gennaio 2021.
- Valutazione dell'offerta tecnica: seduta riservata del 2 febbraio 2021
- Apertura dell'offerta economica: 9 febbraio 2021
- Valutazione piano economico finanziario: 16 febbraio 2021

**Svolgimento della seduta:**

In data 8 marzo 2021, alle ore 9,00, presso i locali del Servizio Patrimonio e Provveditorato, posti nel Palazzo Comunale, piazza della Libertà,1, Arezzo, ha luogo la seduta programmata per

anticipare, alla concorrente 12Bars srl, alcuni aspetti, oggetto di formale richiesta di chiarimento, che sono emersi nel corso della precedente seduta di valutazione del Piano Economico finanziario.

Sono presenti:

Ing. Antonella Fabbianelli, presidente della Commissione;

dott.ssa Laura Guadagni, esperto;

Dott.ssa Serena Rotelli, esperto, con funzioni di verbalizzazione a causa dell'assenza del segretario Luca Cimballi.

Sono presenti, in modalità video conferenza, collegati all'apposito link `https://open.meet.garr.it/garearezzo` i rappresentanti della ditta 12Bars srl.

La commissione espone quanto evidenziato nella seduta del 16 febbraio 2021, ed in particolare riguardo ai seguenti aspetti:
---> gli investimenti che la ditta partecipante riterrà di effettuare nei locali posti bando, con maggiore dettaglio rispetto a quanto indicato nel Piano Economico Finanziario;
---> l'applicazione delle tariffe al pubblico, richiamando ed esaminando quanto contenuto nello schema di convenzione allegato agli atti di gara, in quanto tale documento sarà alla base della gestione operativa della concessione;
---> ai servizi di vigilanza e relative spese, secondo quanto disciplinato dall'art.7 dello schema di convenzione, e sue modalità di realizzazione;

A seguito di breve colloquio tra le parti sugli argomenti sopra evidenziati, la commissione conferma la necessità di effettuare una richiesta di chiarimenti alla Concorrente, mediante comunicazione su piattaforma telematica a cura del RUP dott.ssa Daniela Farsetti.

Il Presidente (Ing. Antonella Fabbianelli) .....

Commissario esperto (dott.ssa Laura Guadagni) .....

Commissario esperto (dott.ssa Serena Rotelli).....

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "ORTO CREATIVO" (C.I.G. 8427513BB9) DA SVOLGERSI IN MODALITA' TELEMATICA NELLA PIATTAFORMA START DELLA REGIONE TOSCANA.**

**VERBALE DELLA SEDUTA RISERVATA RELATIVA ALLA VALUTAZIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO. DETERMINAZIONI 6 MAGGIO 2021.**

**Dati afferenti la procedura:**

- Determina a contrarre n. 2044 del 14 settembre 2020
- Responsabile Unico del Procedimento: dott.ssa Daniela Farsetti, direttore del Servizio Patrimonio e Provveditorato, come stabilito dalla determinazione dirigenziale n. 2044 del 14/9/2020.
- Data di pubblicazione della procedura: 15 settembre 2020
- Scadenza presentazione offerte: ore 13,00 del 30 novembre 2020 (modifica dei termini di gara disposta con provvedimento dirigenziale n. n.2428 del 27.10.2020)
- Offerta presentata nei termini: 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via V. Veneto,69, CF e P. Iva 02386700518
- Concorrenti ammessi (determina dirigenziale n.3237 del 30 dicembre 2020): 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via V. Veneto,69, CF e P. Iva 02386700518
- Determinazione dirigenziale di nomina della commissione giudicatrice: n.3238 del 30 dicembre 2020
- Apertura offerta tecnica e verifica regolarità formale della medesima, seduta pubblica del 21 gennaio 2021.
- Valutazione dell'offerta tecnica: seduta riservata del 2 febbraio 2021
- Apertura dell'offerta economica: 9 febbraio 2021
- Valutazione piano economico finanziario: 16 febbraio 2021, 8 marzo 2021

**Svolgimento della seduta:**

In data 6 maggio 2021, alle ore 10,00, presso i locali del Servizio Patrimonio e Provveditorato, posti nel Palazzo Comunale, piazza della Libertà,1, Arezzo, ha luogo la seduta programmata per la valutazione dei chiarimenti richiesti al concorrente 12Bars srl in ordine ad alcuni aspetti gestionali relativi al piano economico finanziario.

Sono presenti:

Ing. Antonella Fabbianelli, presidente della Commissione;

dott.ssa Laura Guadagni, esperto;

Dott.ssa Serena Rotelli, esperto,

Luca Cimballi, segretario con funzioni di verbalizzazione.

Il Presidente riepiloga quanto segue:
con nota prot. n. 44631 del 30 marzo 2021 Il Rup ha trasmesso, tramite PEC, al concorrente 12Bars srl una richiesta di chiarimenti formulata dalla commissione giudicatrice, al fine di completare la propria valutazione del piano economico finanziario. La richiesta riguardava essenzialmente:

- precisare le opere edili ed impiantistiche ipotizzate a pagina 5 del PEF a carico dell'Amministrazione Comunale, per valutarne approfonditamente sia la fattibilità tecnica sia quella economica. A questo proposito si ritiene altresì doveroso precisare che il completamento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile da parte degli Uffici competenti, potrà essere previsto presumibilmente non prima del 31/12/2022.

- riguardo alla vigilanza delle parti comuni, l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.7 dello schema di concessione, valuterà la soluzione più idonea; ragion per cui l'istituzione di un custode non potrà considerarsi una condizione necessaria. Viceversa, sulla vigilanza dei locali interni all'immobile, essendo a carico del Concessionario, potrà essere adottata la soluzione ritenuta più efficace.

- Per quanto riguarda le tariffe da applicare nei confronti di terzi, fermo restando che quelle da applicare nei confronti dell'Amministrazione Comunale sono definite dagli atti di gara, si evidenzia, dal combinato disposto dell'art.1 del Capitolato e dall'art.9 dello schema di convenzione, che non sussistono prezzi stabiliti, ma è comunque consentito ricorrere ai valori di mercato. In ogni caso, le tariffe proposte dal concessionario dovranno essere oggetto di approvazione da parte della Giunta Comunale (cfr. art.1 del Capitolato).

I chiarimenti dovevano essere presentati entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta, ma il concorrente ha richiesto una proroga di sette giorni, accolta mediante apposita comunicazione inoltrata tramite la piattaforma start.

Nei chiarimenti, pervenuti tramite PEC, in data 26 aprile 2021, prot. gen. in arrivo n.57796, il concorrente evidenzia quanto segue:

1) Quanto alla richiesta di maggiori dettagli richiesti in merito agli investimenti che la concessionaria effettuerebbe a seguito dell'assegnazione, si evidenzia che alle pagine n. 2 e 3 del piano economico finanziario prodotto in sede di offerta, la scrivente ha già evidenziato come detti investimenti si suddividerebbero tra le varie aree dell'immobile. Nell'ambito di questa ripartizione di massima, allo stato attuale, non è possibile scendere nello specifico individuando i singoli beni che andranno a comporre quelle voci di spesa, in ragione dello stato ancora approssimativo della progettazione delle singole aree. In ogni caso, ciò che può essere affermato oggettivamente è che gli investimenti avranno ad oggetto tutti i beni mobili necessari all'arredo dei locali, nonché le strumentazioni tecniche necessarie allo svolgimento delle attività caratteristiche oggetto dell'offerta. Rimarranno di competenza della concedente la predisposizione di tutte le opere infisse all'immobile e non asportabili, che caratterizzeranno i singoli locali, oltre alla realizzazione degli impianti meccanici ed elettrici (opere idrauliche ed opere elettriche, ivi compreso i vari corpi illuminanti), nonché dei materiali di insonorizzazione delle pareti. L'individuazione di queste opere edili ed impiantistiche a carico della stazione concedente non può essere effettuata dalla scrivente, rilevando infatti che il documento denominato "Aggiornamento Modello B – proposta progettuale" allegato al bando di gara e, quindi, a tutti gli effetti parte integrante del bando stesso, offre dei confini sufficientemente chiari per individuare le caratteristiche che

l'immobile dovrà avere, in termini di sua destinazione, capienza e caratteristiche tecniche. Si ritiene quindi che l'immobile completato a cura e spese della concedente dovrà essere idoneo allo svolgimento delle attività oggetto del bando e dell'offerta, al netto degli arredi interni e delle strumentazioni tecniche che saranno oggetto degli investimenti che effettuerà la concessionaria.

2) Sui rimanenti punti oggetto della richiesta di chiarimenti (Vigilanza e tariffe al pubblico) viene preso atto della posizione del Comune di Arezzo, condividendola.

La risposta del concorrente 12Bars srl è ritenuta esaustiva dalla Commissione, in quanto la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 121 del 21.4.2020, ha dato atto che la proposta progettuale come sopra descritta, è risultata coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale e, quindi, si è dato mandato agli Uffici competenti di procedere con la variante progettuale ex art. 106 del Codice, funzionale al recepimento della proposta architettonica, e di procedere con l'indizione di una gara, mediante procedura aperta, per l'affidamento della concessione di servizi ex artt. 164 e segg. del Codice, inerente il servizio di gestione del Complesso denominato "Orto Creativo", posto nell'area dell'ex mercato ortofrutticolo di Arezzo.
La Commissione conclude pertanto la valutazione del piano economico finanziario presentato dal concorrente 12Bars srl da cui rileva "*una corretta valutazione della sostenibilità finanziaria ed equilibrio economico dell'offerta. Il documento presentato in gara è ritenuto quindi ammissibile, anche in considerazione del fatto che il ruolo del Piano Economico Finanziario osservato, nell'ambito di una procedura di gara, non è quello dell'attribuzione di punteggio ai fini della valutazione ponderale dell'offerta, ma esclusivamente quello di strumento di riscontro dell'attendibilità e dell'equilibrio dell'offerta formulata, elementi quest'ultimi del tutto riscontabili sulla base del documento prodotto* ".

La Commissione conclude i propri lavori alle ore 11,30, dando atto che in una successiva seduta sarà completata la procedura sulla piattaforma Start con l'approvazione della proposta economica e conseguente graduatoria finale.

Il Presidente (Ing. Antonella Fabbianelli) .....

Commissario esperto (dott.ssa Laura Guadagni) .....

Commissario esperto (dott.ssa Serena Rotelli).....

Il Segretario (Luca Cimballi).....

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "ORTO CREATIVO" (C.I.G. 8427513BB9) DA SVOLGERSI IN MODALITA' TELEMATICA NELLA PIATTAFORMA START DELLA REGIONE TOSCANA.**

**VERBALE DELLA SEDUTA PUBBLICA RELATIVA ALL'APPROVAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA. DETERMINAZIONI. 31 MAGGIO 2021.**

**Dati afferenti la procedura:**

- Determina a contrarre n. 2044 del 14 settembre 2020
- Responsabile Unico del Procedimento: dott.ssa Daniela Farsetti, direttore del Servizio Patrimonio e Provveditorato, come stabilito dalla determinazione dirigenziale n. 2044 del 14/9/2020.
- Data di pubblicazione della procedura: 15 settembre 2020
- Scadenza presentazione offerte: ore 13,00 del 30 novembre 2020 (modifica dei termini di gara disposta con provvedimento dirigenziale n. n.2428 del 27.10.2020)
- Offerta presentata nei termini: 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via VVeneto,69, CF e p.Iva 02386700518
- Concorrenti ammessi (determina dirigenziale n.3237 del 30 dicembre 2020): 12Bars srl, con sede legale in Arezzo, via V.Veneto,69, CF e p.Iva 02386700518
- Determinazione dirigenziale di nomina della commissione giudicatrice: n.3238 del 30 dicembre 2020
- Apertura offerta tecnica e verifica regolarità formale delle medesima, seduta pubblica del 21 gennaio 2021.
- Valutazione dell'offerta tecnica: seduta riservata del 2 febbraio 2021
- Apertura dell'offerta economica: 9 febbraio 2021
- Valutazione piano economico finanziario: 16 febbraio 2021, 8 marzo 2021
- Approvazione piano economico finanziario: 6 maggio 2021

**Svolgimento della seduta:**

In data 31 maggio marzo 2021, alle ore 13,00, presso i locali del Servizio Patrimonio e Provveditorato, posti nel Palazzo Comunale, piazza della Libertà,1, Arezzo, ha luogo la seduta programmata per l'approvazione dell'offerta economica sulla piattaforma Start della Regione Toscana e conseguente individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Sono presenti, in modalità video conferenza, collegati all'apposito link
https://open.meet.garr.it/garearezzo :

Ing. Antonella Fabbianelli, presidente della Commissione;
dott.ssa Laura Guadagni, esperto;
Dott.ssa Serena Rotelli, esperto;
Luca Cimballi, segretario con funzioni di verbalizzazione.
Assistono alla seduta pubblica anche i rappresentanti della ditta 12Bars srl.

Il Presidente informa che il piano economico finanziario presentato dal concorrente è stato approvato dalla Commissione nella precedente seduta del 6 maggio 2021.

A questo punto, la procedura informatica della piattaforma Start deve essere completata con l'approvazione dell'offerta economica e del piano economico finanziario.

Il segretario della Commissione procede in tal senso e il sistema assegna automaticamente all'offerta economica il punteggio previsto dagli atti di gara pari a 30 punti.

Il sistema telematico rileva a questo punto l'offerta economicamente più vantaggiosa presentata dal concorrente 12Bars srl e così riepilogata:

| Concorrente | Punteggio tecnico | Punteggio economico | Offerta economica | Punteggio complessivo |
|---|---|---|---|---|
| 12Bars srl | 57,95 | 30 | € 155,56 di cui € 154,56 oneri scaturiti dal Duvri | **87,95** |

In riferimento all'art.97, comma 3, del D.Lgs.n.50/2016, modificato dall'art. 1, comma 20, lettera u), della legge n. 55 del 2019, non si applica quanto disposto dal primo periodo del medesimo comma 3, perché il numero delle offerte ammesse è inferiore a tre.

L'offerta economicamente più vantaggiosa, presentata da 12Bars srl, è quindi ritenuta congrua.

La commissione giudicatrice sospende i propri lavori alle ore 13,30 e la proposta di aggiudicazione, di cui al presente verbale approvato e sottoscritto come segue, viene trasmessa al responsabile del procedimento per gli atti consequenziali.

Il Presidente (Ing. Antonella Fabbianelli) .....

Commissario esperto (dott.ssa Laura Guadagni) .....

Commissario esperto (dott.ssa Serena Rotelli).....

Il Segretario (Luca Cimballi).....