

COMUNE DI AREZZO

PROGETTO INFRASTRUTTURE STRATEGICHE E MANUTENZIONE

Indagine di mercato per l'affidamento in concessione del servizio di ristorazione e di gestione delle strutture sportive interne al nuovo parco di via G. Acuto, ai sensi dell'art. 1, comma 2 lett. b) del D.l. n. 76/2020 convertito in Legge n. 120/2020.

Premessa:

Il Comune di Arezzo sta ultimando, nell'area frapposta fra Viale Don Minzoni e Via G. Acuto, la realizzazione di un parco pubblico finalizzato prevalentemente all'attività ludica, sportiva e ricreativa. La sistemazione a verde di tale area prevede la realizzazione di quattro piccoli edifici destinati a bar-ristorante e a spogliatoi sportivi ubicati presso l'ingresso principale, oltre alla realizzazione di due campi da calcetto in erba sintetica, di un'area destinata al gioco per i bambini, di un'area fitness con attrezzi ginnici outdoor, di un piccolo campetto da pallacanestro ed altre strutture e sistemazioni minori.

Il parco sarà interamente recintato, dotato di un impianto di videosorveglianza e attraversato da una pista ciclabile collegata alla rete urbana delle piste ciclabili. La planimetria di progetto dell'intero parco viene allegata al presente avviso (All.01).

I beni che il Comune di Arezzo intende concedere in uso sono i quattro piccoli edifici del sistema di ingresso oltre a un piccolo vano tecnico e due campi da calcetto. È facoltà del concessionario sottoporre l'uso di tali campi di calcio a pagamento, la cui tariffa oraria non dovrà risultare superiore a quella approvata ogni anno dal Comune di Arezzo con delibera di Giunta Comunale stabilita nell'anno 2022 - per i campi di calcio minori in erba sintetica - in € 39,40 nelle ore diurne e € 56,20 nelle ore notturne. Si rimanda a quanto indicato nell'allegato capitolato d'onere per il dettaglio delle attività oggetto della concessione.

Il Comune di Arezzo intende, pertanto, affidare in concessione mediante procedura ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. b) della L. 120/2020 successivamente modificato con D.L. 77/2021, convertito con modificazioni in legge 108/2021 (in deroga, fino al 30 giugno 2023, all'art. 36 comma 2, lettera b) del D.Lgs. 50/2016), il servizio di gestione e utilizzo delle strutture ricreative e dei due campi da calcetto.

Con il presente avviso pubblico, pertanto, il Comune rende noto che gli operatori economici in possesso dei requisiti di partecipazione, in conformità con le disposizioni previste dall'art. 45 ed 83 del D.lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii, (d'ora in poi Codice) possono presentare la propria manifestazione d'interesse a partecipare alla successiva procedura negoziata tramite la piattaforma telematica regionale START raggiungibile all'indirizzo: <https://start.toscana.it>, dove sono altresì disponibili tutte le informazioni per la registrazione e l'utilizzo della piattaforma stessa.

Il presente avviso pubblico non è in alcun modo vincolante per l'Ente, non costituisce proposta contrattuale non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche ed obblighi negoziali, né vincola in alcun modo il Comune di Arezzo, che sarà libero di sospendere, modificare o annullare in qualsiasi momento il procedimento avviato senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

1. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile Unico del procedimento, ai sensi dell'art. 31 del Codice, è la Dott.ssa Ing. Serena Chieli, direttore del Progetto Infrastrutture strategiche e Manutenzione (tel. 0575/377346) email: s.chieli@comune.arezze.it

Contatti

Le informazioni tecniche inerenti sia l'oggetto della concessione sia la presente procedura sono a cura del Dott. Alfredo Strazzullo, funzionario del Progetto Infrastrutture strategiche e Manutenzione (tel. 0575/377715) email: a.strazzullo@comune.arezzo.it

2. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

A) Requisiti di ordine generale

- a. inesistenza dei motivi di esclusione dalla partecipazione alle gare di appalto previste dall'art. 80 del Codice;
- b. inesistenza delle condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.lgs del 2001, n. 165 o di ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;
- c. inesistenza delle cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs 6 settembre 2011, n. 159;
- d. la mancata accettazione delle clausole contenute nel patto di integrità che sarà successivamente allegato alla legge speciale di gara costituisce causa di esclusione dalla gara, ai sensi dell'art. 1, comma 17 della l. 190/2012.

B) Requisiti di idoneità professionale

Iscrizione per attività inerente all'oggetto della gara al registro delle imprese della C.C.I.A.A. ovvero per operatori esteri, nel corrispondente registro professionale dello stato in cui hanno sede legale (art. 83, comma 3, del Codice)

C) Requisiti di capacità economica e finanziaria

I soggetti partecipanti devono aver sviluppato un fatturato globale riferito a ciascuno degli ultimi tre esercizi finanziari disponibili non inferiore ad Euro 50.000,00 IVA esclusa, parametrato sul valore dell'investimento risultante dai documenti di gara acquisiti in sede di consultazioni preliminari del mercato.

Si precisa che il requisito del fatturato è richiesto per verificare la sussistenza della solidità finanziaria in capo al concessionario e, quindi, per selezionare operatori economici dotati di capacità economico-finanziaria proporzionata agli impegni da assumere in forza del contratto. In particolare, il requisito attinente al fatturato nei termini sopra esposti consente la dimostrazione del possesso della capacità di far fronte alle occorrenze di anticipazione della spesa funzionali all'assolvimento del servizio, riguardo principalmente agli investimenti necessari per il suo espletamento.

3. VALORE, CORRISPETTIVO E DURATA DELLA CONCESSIONE

Il valore della concessione, per la durata di 9 (nove) anni dalla stipula del contratto, calcolato ai sensi dell'art.167 del Codice, è stato stimato in 337.639,60 €/anno pari a complessivi 3.038.756,40 €.

Tale importo è stato calcolato e stimato sulla base di un'indagine di mercato riguardante le spese e le entrate di attività analoghe esercitate nel territorio aretino nel periodo 2019-2021, sulle tariffe dei servizi pubblici a domanda individuale per gli esercizi 2022-2024 approvate con Deliberazione di Giunta Comunale n.561 del 05/12/2022 e sulle tabelle retributive del personale dedito alla gestione delle strutture.

Al riguardo si sottolinea di come la suddetta verifica abbia dovuto necessariamente tener conto delle conseguenze negative che l'emergenza sanitaria da COVID-19 ha comportato per le attività sportive negli ultimi due anni.

Tale stima ha carattere puramente indicativo, non impegna in alcun modo l'Amministrazione e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il Concessionario che assume interamente a proprio carico il rischio d'impresa inerente la gestione del servizio.

Il corrispettivo per il Concessionario è costituito unicamente dal “diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio” ai sensi dell’art. 165 del Codice e pertanto non deve comportare alcun onere economico a carico del Comune di Arezzo.

Il Concessionario dovrà corrispondere all’Amministrazione concedente un canone mensile calcolato sul corrispettivo offerto in sede di gara, a rialzo sull’importo di € 2.000,00, da versare con le modalità indicate all’art.3 del capitolato d’oneri.

Per la determinazione del corrispettivo posto a base di gara (che sarà effettuata con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa ex art. 95, c. 3, D.lgs 50/2016) si è tenuto conto, del seguente piano economico finanziario costituito da costi e ricavi presunti:

VOCI PREVISIONALI	Costo lordo annuo unitario	Quantità annua	Costo lordo annuo complessivo
CANONE CONCESSORIO	24.000,00		24.000,00
			24.000,00
COSTO DEL PERSONALE			
conduttore dei servizi concessi	38.000,00	1	38.000,00
camerieri addetti al bar, lavapiatti	22.846,33	3	68.538,99
cuoco	35.000,00	1	35.000,00
addetto alle pulizie (locali ristorazione e sportivi)	26.245,52	0,5	13.122,76
			154.661,75
ONERI DIVERSI DI GESTIONE			
Consumi energetici	45.000,00	1	45.000,00
Forniture alimentari	87.777,85	1	87.777,85
Manutenzione strutture, impianti, arredi	3.400,00	1	3.400,00
Canoni e abbonamenti televisivi	2.500,00	1	2.500,00
Amministrazione - Assicurazione	3.600,00	1	3.600,00
			142.277,85
AMMORTAMENTI			
Arredi della cucina, del bar e degli spogliatoi	11.100,00	1	11.100,00
Vetrata di chiusura dehor	5.600,00	1	5.600,00
			16.700,00
RICAVI DEI CAMPI CALCETTO			
Partite diurne calcetto	39,40	1.460	57.524,00
Partite notturne calcetto	56,20	438	24.615,60
RICAVI DELLE ATTIVITÀ DI RISTORO			
ristorante	18	9.125	164.250,00
bar	2,50	36.500	91.250,00
			337.639,60
RISULTATO NETTO (detrazione dei costi - ricavi)			0
VALORE ANNUO CONCESSIONE (fatturato)			337.639,60
VALORE COMPLESSIVO CONCESSIONE (fatturato)			3.038.756,40

La durata della concessione è di anni 9 (nove) a decorrere dalla data di stipula del contratto. La concessione non è rinnovabile. Viene tuttavia consentito al titolare della concessione l’esercizio del diritto di prelazione nei modi e nei tempi indicati nell’art. 2 del capitolato degli oneri.

Alla scadenza il rapporto contrattuale si intende risolto di diritto, senza obbligo di disdetta.

Ai sensi dell'art. 106 comma 11 Codice, qualora alla scadenza della presente concessione non sia stato individuato un nuovo soggetto affidatario, l'affidatario della presente concessione è tenuto a garantire la prosecuzione del servizio fino all'individuazione di un nuovo contraente (c.d. proroga tecnica per massimo 6 mesi di servizio).

In tal caso l'aggiudicatario sarà tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni.

4. CRITERIO 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
Offerta tecnica	da 0 fino a 70
Offerta economica	da 0 fino a 30
Totale	100

L'offerta tecnica consiste nella redazione di un progetto di una barriera trasparente mobile oltre a tamponature fisse da collocare nel dehor per renderlo disponibile alla ristorazione in tutti i mesi dell'anno. Tale barriera trasparente dovrà essere facilmente rimovibile durante i mesi estivi per essere collocata nuovamente nei mesi invernali. Il progetto dovrà poi essere realizzato dall'aggiudicatario a propria cura e spese.

L'offerta economica sarà a rialzo sul canone mensile posto a base di gara.

La griglia di valutazione dell'offerta tecnica nonché i parametri dell'offerta economica sono dettagliati nel disciplinare di gara.

La Stazione Appaltante, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 95, c. 12, del D.lgs. 50/2016, si riserva di non procedere ad aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto. L'aggiudicazione sarà effettuata anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente dalla Stazione Appaltante.

5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il termine perentorio per la presentazione delle manifestazioni di interesse è fissato per le ore **10.00 del 20 giugno 2023**. La manifestazione di interesse deve pervenire entro il termine suindicato, esclusivamente in modalità telematica, attraverso il Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (START) e reperibile al seguente indirizzo: <https://start.toscana.it>.

Per poter manifestare l'interesse a partecipare alla procedura, occorre che:

- gli operatori economici già iscritti nell'indirizzario fornitori di START dovranno accedere all'area riservata relativa all'avviso in oggetto e utilizzare l'apposita funzione presente sul Sistema;

- gli operatori economici non iscritti all'indirizzario fornitori di START dovranno compilare il form telematico presente nella pagina contenente il dettaglio relativo all'avviso in oggetto.

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata dall'operatore economico utilizzando l'apposito modello denominato "Domanda di partecipazione", disponibile nella documentazione allegata all'avviso in oggetto. L'operatore economico interessato dovrà presentare il modello debitamente compilato, e sottoscritto digitalmente dal titolare o legale rappresentante o procuratore dell'operatore economico. Successivamente, detto modello dovrà essere inserito nell'apposito spazio predisposto sul sistema telematico. L'operatore economico, dopo aver manifestato interesse, riceverà una comunicazione di conferma attraverso il sistema START all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione.

La Stazione appaltante inviterà tutti gli operatori economici che, entro il termine sopra specificato, avranno manifestato il proprio interesse a partecipare alla procedura di cui al presente avviso.

Si fa presente che l'operatore economico che ha fatto pervenire la manifestazione di interesse a seguito del presente avviso avrà la facoltà, ai sensi dell'art. 48, comma 11, del Codice, di presentare offerta per sé o quale mandatario di operatori riuniti, secondo le modalità che saranno indicate nella lettera di invito.

La lettera di invito a presentare offerta verrà inviata da parte dell'Amministrazione esclusivamente tramite PEC del portale START alla casella di posta elettronica indicata dall'operatore sul portale stesso e, inoltre, sarà disponibile su START nell'area riservata all'appalto in oggetto.

La presente procedura si svolgerà in modalità telematica: la documentazione amministrativa e le offerte dovranno essere formulate dagli operatori economici esclusivamente per mezzo del sistema START – accessibile all'indirizzo: <https://start.toscana.it>.

Le informazioni inerenti alle modalità di registrazione al Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana–possono essere rivolte al n. 0810084010 o all'indirizzo di posta elettronica start.oe@accenture.com

Per firmare digitalmente la manifestazione d'interesse i titolari o legali rappresentanti o procuratori degli operatori economici dovranno essere in possesso di un certificato qualificato di firma elettronica che, al momento della sottoscrizione, non risulti scaduto di validità, ovvero non risulti revocato o sospeso. **Attenzione:** i concorrenti sono tenuti a controllare che le mail inviate dal sistema non vengano respinte né trattate come Spam dal proprio sistema di posta elettronica.

6. PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

La procedura di consultazione degli operatori invitati si svolgerà esclusivamente sulla piattaforma START. Gli operatori riceveranno l'invito a partecipare alla consultazione sull'indirizzo di posta elettronica indicata in sede di registrazione alla piattaforma.

Rimane ad esclusivo rischio dell'operatore la mancata lettura della mail ovvero la mancata ricezione della stessa.

La lettera d'invito e l'ulteriore documentazione – amministrativa e tecnica – saranno rese disponibili sulla piattaforma START nell'area riservata all'appalto di cui trattasi.

A seguito dell'invito, il termine per la formulazione delle offerte sarà non inferiore a 20 giorni.

I termini e le modalità di partecipazione alla successiva procedura di consultazione saranno indicate dettagliatamente nella lettera di invito.

Le offerte dovranno essere formulate esclusivamente dagli operatori economici invitati.

7. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

La partecipazione al presente avviso implica la raccolta ed il trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati) e, per quanto applicabile, del D.lgs. n. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente procedura per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, delle attività e dell'assolvimento degli obblighi previsti da norme di legge o di regolamento.

Arezzo, 9 giugno 2023

IL RUP

Ing. Serena Chieli