



Comune di Lastra a Signa

(Città Metropolitana di Firenze)

SETTORE 4

**AFFIDAMENTO DI BENE IMMOBILE, AI SENSI DEL R.D. N. 827 DEL 23.05.1924 E S.M.I.,
RELATIVO ALLA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL BAR – PUNTO DI RISTORO
PRESSO IL PARCO FLUVIALE DI LASTRA A SIGNA.**

DISCIPLINARE

1. Amministrazione appaltante

Comune di Lastra a Signa

Piazza del Comune, 17 CAP 50055 Lastra a Signa (FI)

Cod. Fiscale e Part. IVA

01158570489

Telefono:

+ 39 055 – 87.43289 (ufficio patrimonio)

Profilo del Committente:

www.comune.lastra-a-signa.fi.it

Bandi di Gara

e-mail settore amministrativo

patrimonio@comune.lastra-a-signa.fi.it

pec

comune.lastra-a-signa@pec.it

Responsabile del Procedimento

Geom. Luca Betti

e-mail:

patrimonio@comune.lastra-a-signa.fi.it

2. PROCEDURA DI GARA APERTA

La presente procedura è svolta ai sensi del Regio decreto n. 827 del 23.05.1924 s.m.i. il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa
Determina a contrarre n.1088.2024 E determina n.. 1095.2024

3. LUOGO DI ESECUZIONE, DESCRIZIONE DEL SERVIZIO:

3.1. Luogo di esecuzione:

bar/ ristorante e locale magazzino posto in fregio al capoluogo di Lastra a Signa in Via 11 Settembre 1973, identificati catastalmente nel foglio di mappa 8 alle particelle 539 (bar/ristorante) e 540 (deposito) nonché le aree circostanti lastricate o tenute a verde, quali risultano sulla planimetria e aerofotogrammetria allegate al presente disciplinare,

3.2. Descrizione:

l'oggetto del bando consiste nella concessione di bene immobile relativo alla gestione del Bar – Punto di ristoro e aree circostanti al parco fluviale di Lastra a Signa - Organizzazione attività promozionali in ambito sportivo – aggregativo – sociale, i locali concessi sono privi di qualsiasi arredo.

4. DURATA

La gestione viene affidata per un periodo di 1 anno con decorrenza 1 gennaio 2025 e scadenza Dicembre 2025, prorogabile per 1 anno.

5. CRITERI VALUTAZIONE OFFERTA

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.



Comune di Lastra a Signa

(Città Metropolitana di Firenze)

SETTORE 4

Le offerte, tecniche ed economiche, presentate dai partecipanti alla gara saranno valutate da una apposita Commissione giudicatrice, ai sensi degli artt. 53 e 91 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i.. che utilizzerà i criteri come di seguito definiti.

Punteggio massimo - 100 punti così ripartiti:

- a) Progetto aziendale e di sostenibilità economica: **max 40 punti;**
- b) Progetto di miglioramento e fruizione: **max 30 punti;**
- c) Canone annuo soggetto a rialzo: **max 30 punti;**

L'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta che avrà ottenuto il punteggio maggiore.

a) Il progetto aziendale, di sostenibilità economica, organizzazione degli spazi e offerta gastronomica, sarà valutato secondo i seguenti criteri:

- **Progetto di allestimento e di arredo degli spazi destinati alla produzione e somministrazione, delle zone aperte al pubblico e delle attrezzature sia per lo spazio interno, che per quello esterno.** **max 10 punti**
Fruibilità degli spazi..... da 0 a 5 punti
Modulabilità degli spazi per eventi diversi..... da 0 a 5 punti
- **Tipologia e varietà dell'offerta enogastronomica con riferimento al menù e listino prezzi al pubblico****da 0 a 5 punti**
(saranno valutate la varietà offerte da menù, la filiera corta/bio/ menù speciali e la diversificazione tariffaria)
- **Piano di comunicazione e pubblicità dell'azienda****da 0 a 5 punti**
- **Piano di sostenibilità economico/organizzativa con riferimento al piano delle iniziative****da 0 a 20 punti**

E' fatto divieto di indicare, in qualunque forma e documento, il canone oggetto dell'offerta economica, che, a pena di esclusione, dovrà essere espresso esclusivamente nella busta 3 "OFFERTA ECONOMICA".

Il punteggio dell'offerta, di cui alla lettera a), sarà attribuito sulla base della seguente formula:

$$C(a) = \sum W_i * V(a)$$

dove:

C(a) = valutazione dell'offerta in esame (a)

W_i = peso ponderale o sub peso ponderale

V (a) = valore attribuito all'offerta in esame mediante media aritmetica dei punteggi assegnati da ogni singolo Commissario (a)

La commissione procederà alla valutazione dell'offerta tecnica tenendo conto dei sopraelencati fattori di valutazione, attribuendo per ognuno dei singoli elementi oggetto di valutazione, un coefficiente tra lo "0" (zero) e "1" (uno) e verrà calcolata la media aritmetica dei punteggi attribuiti da ogni singolo commissario. Sono ammessi anche punteggi intermedi.

b) Il progetto di miglioramento e fruizione sarà valutato secondo i seguenti criteri:



Comune di Lastra a Signa

(Città Metropolitana di Firenze)

SETTORE 4

Stagionalità e orario di apertura al pubblico.....da 0 a 10 punti

Apertura invernale Novembre-Marzo (minimo garantito 3 giorni 6 ore/giorno)

Almeno 4 giorni a settimana per almeno 6 ore/giorno.....1 punti

Almeno 5 giorni a settimana per almeno 6 ore/giorno.....3 punti

Almeno 6 giorni a settimana per almeno 6 ore/giorno.....5 punti

Apertura estiva Aprile-Ottobre (minimo garantito 5 giorni 8 ore/giorno)

Almeno 5 giorni a settimana per almeno 10 ore/giorno.....1 punti

Almeno 6 giorni a settimana per almeno 8 ore/giorno.....3 punti

Almeno 6 giorni a settimana per almeno 10 ore/giorno.....5 punti

Modalità di riqualificazione e gestione aree esterne di pertinenza da 0 a 20 punti

riallestimento strutture esistenti, aree pic-nic,

tavoli e panchine, attrezzature tempo libero, ecc. da 0 a 8 punti

tempistica per riallestimento da 0 a 4 punti

gestione aree esterneda 0 a 8 punti

saranno valutate le soluzioni tecniche di design, la quantità e la qualità dei materiali proposti e la tempistica entro la quale il concorrente si impegna a realizzare quanto proposto nonché il programma di gestione e delle attività ludico- ricreative proposte

Il punteggio dell'offerta della "Modalità di riqualificazione e gestione aree esterne e di pertinenza" , sarà attribuito sulla base della seguente formula:

$$C(a) = \sum W_i \cdot V(a)$$

dove:

C(a) = valutazione dell'offerta in esame (a)

W_i = peso ponderale o sub peso ponderale

V (a) = valore attribuito all'offerta in esame mediante media aritmetica dei punteggi assegnati da ogni singolo Commissario (a)

La commissione procederà alla valutazione dell'offerta tecnica tenendo conto dei sopraelencati fattori di valutazione, attribuendo per ognuno dei singoli elementi oggetto di valutazione, un coefficiente tra lo "0" (zero) e "1" (uno) e verrà calcolata la media aritmetica dei punteggi attribuiti da ogni singolo commissario. Sono ammessi anche punteggi intermedi.

Il punteggio complessivo della lettera b) sarà dato dalla somma dei relativi punteggi indicati.

c) Canone annuo soggetto a rialzo :

l'offerta dovrà essere complessiva sia del canone posto a base di gara sia dell'eventuale aumento,

Canone concessorio offerto in aumento rispetto al canone mensile posto a base di gara: **1.800,00 Euro (oltre IVA)**da 0 a 30 punti

6. Modalità di valutazione ed assegnazione dei punteggi

6.1. Offerta tecnica :

Progetto aziendale e di sostenibilità economica max 40 punti



Comune di Lastra a Signa

(Città Metropolitana di Firenze)

SETTORE 4

Progetto di miglioramento e fruizionemax 30 punti

Il punteggio assegnato all'offerta tecnica risulterà dalla sommatoria dei punteggi assegnati al progetto aziendale di sostenibilità economica e al progetto di miglioramento e fruizione

6.2. Offerta economica max 30 punti.

L'attribuzione del punteggio dell'offerta economica è assegnato sulla base della seguente formula:

CO - CB

----- x 30

Cmax - CB

dove:

CB è il canone mensile di locazione posto a base di gara;

CO è il canone mensile di locazione indicato dal singolo offerente;

Cmax è il canone mensile di locazione più elevato indicato dagli offerenti

7. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

E' fatto obbligo ai partecipanti di effettuare un sopralluogo presso la struttura oggetto della presente procedura. A detto sopralluogo saranno ammessi il titolare o legale rappresentante o il direttore tecnico dell'impresa che dovranno presentarsi muniti di proprio documento di identità o un dipendente dell'impresa munito di proprio documento di identità e di idonea delega sottoscritta dal legale rappresentante.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato con l'assistenza di un addetto del Comune di Lastra a Signa, nel rispetto di quanto previsto dal capitolato speciale di appalto. Al termine del sopralluogo verrà rilasciato un'attestazione di avvenuto sopralluogo, conforme al fac-simile allegato al presente disciplinare. **Tale dichiarazione dovrà essere inserita nella Busta A.**

In caso di associazione temporanea di imprese gli adempimenti in questione dovranno essere effettuati dalla impresa mandataria e l'attestato dovrà essere riferito a tale impresa, pena l'esclusione.

Si precisa che il sopralluogo dovrà avvenire entro **il 17 gennaio 2025** mediante appuntamento con l'Ufficio Patrimonio ai seguenti recapiti:

0558743289 - patrimonio@comune.lastra-a-signa.fi.it

8. TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE E DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE

8.1 Termine:

Il termine perentorio per la presentazione delle offerte è fissato

entro le ore 12:00 del 21 gennaio 2025

8.2 Apertura offerte:

Seduta pubblica il giorno 22 gennaio 2025 **alle ore 10.00** presso il Palazzo Comunale.

9. SVOLGIMENTO DELLA GARA da aggiudicare con il metodo delle buste chiuse

10. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura aperta e possono presentare offerta: i soggetti di cui all'art. 65, comma 1 e 2 del D.Lgs n. 36/2023 in possesso dei seguenti requisiti:



Comune di Lastra a Signa

(Città Metropolitana di Firenze)

SETTORE 4

- **certificato della competente Camera di Commercio** da cui risulti che la ditta sia iscritta da almeno tre anni - in alternativa, corrispondente autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, nella categoria merceologica afferente la ristorazione indicando gli estremi di iscrizione (numero e data), forma giuridica e attività per la quale si è iscritti;
- **autodichiarazione di aver esercitato l'attività oggetto dell'affidamento per almeno 3 anni;**

11. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare all'appalto gli interessati devono presentare un plico contenente l'offerta e la relativa documentazione entro il termine perentorio del

21 gennaio 2025 ore 12:00

tale plico deve pervenire, pena l'esclusione, all'ufficio Protocollo Generale del Comune, P.zza del Comune 17 - Lastra a Signa, che rilascerà apposita ricevuta. È facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico, ovvero a mezzo di raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata o con qualsiasi mezzo di trasmissione che il concorrente a proprio esclusivo rischio riterrà idoneo. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Il plico deve essere, pena l'esclusione, idoneamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e deve recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso - la dicitura **NON APRIRE "AFFIDAMENTO DI BENE IMMOBILE, AI SENSI DEL R.D. N. 827 DEL 23.05.2024 E S.M.I S.M.I., RELATIVO ALLA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL BAR – PUNTO DI RISTORO PRESSO IL PARCO FLUVIALE DI LASTRA A SIGNA"**

Il plico dovrà contenere le seguenti buste chiuse, anch'esse sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, contenenti ognuna la documentazione richiesta:

- BUSTA A – Documentazione Amministrativa
- BUSTA B – OFFERTA TECNICA
- BUSTA C – offerta economica

Nella busta "A – Documentazione amministrativa" devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA A CORREDO DELL'OFFERTA

A.1 DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, recante le dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atto notorio da rendersi ai sensi del D.P.R. 445/2000.

La domanda di partecipazione deve essere firmata a pena di esclusione dal titolare o legale rappresentante o procuratore del soggetto concorrente.

A.2 DGUE) DOCUMENTO UNICO DI GARA EUROPEO – Circolare Ministero Infrastrutture e Trasporti 18 luglio 2016, n. 3

Ai sensi dell'art. 85, comma 1, primo periodo, del Codice, al momento della presentazione delle domande di partecipazione o delle offerte, il Comune di Lastra a Signa accetta il DGUE, redatto in conformità al modello di formulario approvato con il Regolamento dalla Commissione europea n. 2016/7 del 05/01/2016 e adattato alla luce delle disposizioni del Codice dalla Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 18/07/2016 n. 3, nella sua versione definitiva pubblicata in G.U. n. 174 del 27/07/2016.

A tale scopo il Comune di Lastra a Signa mette a disposizione, tra la documentazione di gara, il modello di DGUE (Mod. DGUE) così come riformulato dalla Circolare suddetta, file in versione doc, già compilato nella Parte I dalla stessa Stazione Appaltante. Rimane invece a carico dell'Operatore Economico la compilazione di tutte le altre parti ad eccezione della parte V, che non dovrà essere compilata.



Comune di Lastra a Signa

(Città Metropolitana di Firenze)

SETTORE 4

La Parte I, contiene i dati del presente appalto. E' già stata compilata a cura del Comune di Lastra a Signa

La Parte II, contiene le informazioni sull'operatore economico e sui propri rappresentanti, sull'eventuale affidamento a capacità di altri soggetti (a fini dell'avvalimento) e sul ricorso al subappalto.

A.3) Capitolato d'oneri sottoscritto in ogni pagina per accettazione da parte dell'offerente.

A.4) Attestazione rilasciata dal Comune di Lastra a Signa attestante l'avvenuto sopralluogo.

A.5) Impegno di un fideiussore a rilasciare la cauzione definitiva come indicato al punto 12 del presente disciplinare;

Nella busta "B – Offerta tecnico qualitativa" devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- Progetto aziendale di sostenibilità economica;
- Progetto di miglioramento e fruizione;

La suddetta documentazione non **dovrà superare le 10 pagine** complessive in A4 scritte in formato Arial 11, le pagine ulteriori alla decima non saranno considerate ai fini della valutazione, nel computo delle 10 pagine non vengono conteggiati gli elaborati grafici.

Nella busta "C – Offerta economica" devono essere contenuti, a pena di esclusione, il seguente documento:

l'offerta economica, al rialzo sul canone mensile posto a base di gara sull'importo minimo di euro 1.800,00 oltre IVA-

12. CAUZIONE DEFINITIVA

L'Affidatario dovrà costituire una cauzione definitiva a garanzia degli obblighi assunti con il contratto; in caso di inosservanza delle condizioni contrattuali, l'amministrazione appaltante potrà di diritto, rivalersi di propria autorità sulla cauzione come sopra costituita, e l'affidatario sarà tenuto a reintegrarla nel termine e con modalità che saranno all'uopo fissate.

L'importo della cauzione è pari ad il 10% dell'importo contrattuale.

L'affidatario dovrà altresì consegnare alla stipula del contratto, polizza assicurativa, per i rischi derivanti dallo svolgimento delle attività oggetto della concessione con durata pari alla durata della concessione. Tale polizza assicurativa RCT deve coprire anche qualsiasi danno possa derivare al Comune o a terzi durante il periodo della concessione e per effetto della stessa. La garanzia dovrà essere prestata mediante polizza assicurativa per un massimale di euro 500.000,00 per danni a cose e di euro 2.000.000,00 per danni a persone.

Il concessionario sarà tenuto altresì a stipulare apposita polizza antincendio

L'aggiudicatario dovrà adottare nel corso dell'esecuzione delle forniture tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze necessari atti a garantire la sicurezza e l'incolumità del proprio personale e di terzi in genere, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati.

L'aggiudicatario sarà responsabile, ai sensi del Codice Civile e della normativa vigente, di tutti i danni di qualsiasi natura che possano derivare a persone o cose in dipendenza dell'esecuzione del presente appalto.

All'atto della sottoscrizione del contratto di affidamento l'aggiudicatario assumerà pertanto l'obbligo di rimborsare eventuali danni cagionati a terzi, ivi compreso il Comune, in conseguenza di fatti imputabili alla ditta stessa e/o al suo personale dipendente e/o preposto derivanti dall'espletamento delle attività e dei servizi affidati.



Comune di Lastra a Signa

(Città Metropolitana di Firenze)

SETTORE 4

Al fine di garantire una maggiore tutela del Comune e dei terzi/utenti del servizio, la ditta dovrà stipulare - od in alternativa dimostrare di possedere - una polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio - o mediante apposita appendice di estensione su polizza base - l'efficacia delle garanzie prestate per ogni e qualsiasi rischio derivante dall'espletamento delle attività e/o dei servizi oggetto del presente capitolato.

Si precisa in proposito che:

a) la polizza dovrà prevedere i seguenti massimali minimi:

-Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € 2.000.000,00 unico per sinistro

-Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): € 1.000.000,00 unico per sinistro

-Massimale in caso di sinistro interessante entrambe le garanzie RCT ed RCO: € 2.000.000,00 unico per sinistro

b) in considerazione della tipologia di servizio affidato, la polizza dovrà prevedere esplicitamente l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:

-danni derivanti da preparazione, distribuzione e somministrazione di cibi e bevande;

-danni cagionati, entro un anno dalla consegna e comunque durante il periodo di validità dell'assicurazione, dai prodotti somministrati o venduti, esclusi quelli dovuti a difetto originario dei prodotti stessi; per i generi alimentari di produzione propria somministrati o venduti, l'assicurazione vale anche per i danni dovuti a difetto originario del prodotto;

-danni arrecati a terzi da dipendenti, da soci, da volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di dipendenza con l'Aggiudicatario - che partecipino all'attività oggetto del contratto a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale;

c) l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture non esonererà in alcun modo l'aggiudicatario dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad essa imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

-il Comune sarà sempre tenuto indenne per eventuali danni non coperti – o coperti parzialmente - dalla polizza assicurativa (garanzie escluse / limiti di indennizzo etc);

-le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nel contratto per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati.

Il contratto assicurativo dovrà avere efficacia per l'intero periodo di durata del servizio affidato, pertanto sino al 31 dicembre 2025, da rinnovarsi per 1 anno in caso di rinnovo della concessione, ed una fotocopia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali complete corredate da eventuali condizioni integrative od aggiuntive) dovrà essere presentata agli uffici competenti prima dell'inizio del servizio, al fine di raccogliere il preventivo benessere.

Nel caso di durata pluriennale del servizio, l'aggiudicatario si impegna inoltre a fornire per tempo al Comune una copia quietanzata dei documenti (atti di quietanza / appendici contrattuali) comprovanti i successivi rinnovi annuali (o per rate di durata inferiore) sino alla definitiva scadenza.

13. ALTRE INFORMAZIONI

13.1 L'Amministrazione si riserva di non aggiudicare la gara, nel caso in cui nessuna delle offerte risulti accettabile, congrua e conveniente.



Comune di Lastra a Signa

(Città Metropolitana di Firenze)

SETTORE 4

La gara sarà aggiudicata anche nel caso che sia pervenuta una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

La stazione appaltante, in caso di fallimento dell'appaltatore o di risoluzione del contratto per grave inadempimento del medesimo, si riserva di applicare le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023.

13.2 E' possibile, nei termini fissati, ritirare l'offerta presentata; una volta ritirata un'offerta precedentemente presentata è possibile, entro i termini perentoriamente stabiliti presentare una nuova offerta.

13.3 La presentazione dell'offerta costituisce accettazione incondizionata delle clausole contenute nella documentazione di gara con rinuncia ad ogni eccezione

13.4 Le spese inerenti la registrazione del contratto saranno a carico dell'aggiudicatario, inoltre l'aggiudicatario si obbliga a fornire una copia dell'avvenuta registrazione

13.5 Il presente Disciplinare è pubblicato oltre che sul sito internet del Comune di Lastra a Signa anche nel B.U.R.T. della Regione Toscana.

Data Dicembre 2024



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

GEOM. LUCA BETTI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, del D.Lgs. 82/2005, e norme collegate.