

COMUNE DI ACQUI TERME
(Provincia di Alessandria)

Bando di Gara

L'Amministrazione Comunale con Deliberazione n. 274 del 06.12.2007 ha deciso di affidare in concessione, per la durata di anni 10, la gestione del servizio sportivo erogato all'interno dell'area di proprietà comunale sita in Parco Nazioni Unite ed adibita a golf, con annessi ristorante, bar, piscina e locali facenti parte del compendio immobiliare.

Gli interessati (Società e Associazioni Sportive ex art. 90 legge 289/2002 e imprese commerciali) potranno presentare la propria offerta entro le ore 14,00 del giorno 15/01/2008 previo ritiro della documentazione inerente alla gara presso l'Ufficio Economato, Via Salvadori 64 o dal sito Internet del Comune.

Acqui Terme,

IL DIRIGENTE
Dott. Armando Ivaldi

DISCIPLINARE DELLA GARA INFORMALE PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL SERVIZIO SPORTIVO ALL'INTERNO DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN PARCO NAZIONI UNITE ADIBITA A GOLF CON ANNESSI RISTORANTE, BAR, PISCINA E TUTTI I LOCALI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

ART. 1 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento di gara è il Responsabile del Settore Economato – Provveditorato.

Al medesimo i concorrenti possono rivolgersi per ogni informazione sulla procedura di selezione accedendo ai seguenti recapiti: tel: 0144-770276 fax 0144-326784; e-mail: economato@comuneacqui.com

I documenti inerenti la gara possono essere scaricati dal sito internet: www.comuneacqui.com

ART. 2 – OGGETTO DELLA PROCEDURA DI GARA INFORMALE E DELLA CONSEGUENTE CONCESSIONE.

L'oggetto della procedura di gara informale e della conseguente concessione è costituito dall'affidamento in gestione del servizio sportivo all'interno dell'area di proprietà comunale sita in Parco Nazioni Unite, adibita a golf, con annessi ristorante, bar, piscina e tutti i locali facenti parte del compendio immobiliare (di seguito denominata “centro sportivo”), ai sensi dell’art. 30 D.Lgs 163/06;

L'affidamento in concessione comporta, per il concessionario, il diritto di gestire funzionalmente ed economicamente il servizio attraverso lo svolgimento delle attività finalizzate alla gestione ottimale dell'area, nonché la realizzazione dei necessari interventi manutentivi ordinari.

Tali attività ed interventi sono di seguito sintetizzati:

A – Attività preordinate alla valorizzazione funzionale e sociale della disciplina sportiva del golf, di cui all'art. 1, punto 1 dell'atto di concessione;

B – Attività preordinate alla gestione ed allo sviluppo operativo – strutturale dell'area e delle strutture ivi presenti, di cui all'art. 1, punto 1.2 dell'atto di concessione.

ART. 3 – UBICAZIONE DELLE ATTIVITA'

Le attività e gli interventi relativi alla presente concessione dovranno essere eseguiti presso l'area di proprietà comunale sita in Parco Nazioni Unite, adibita a golf, con annessi ristorante, bar, piscina e tutti i locali facenti parte del compendio immobiliare.

ART. 4 – UNITARIETA' DELLE PROPOSTE - OFFERTE

I soggetti interessati devono presentare una proposta – offerta unitaria, riferita al complesso degli oneri gestionali.

Saranno pertanto escluse le offerte presentate solo per una parte dei profili inerenti la gestione del centro sportivo.

ART. 5 - DURATA DELLA CONCESSIONE. PROROGA E RINNOVO

Allo scopo di garantire la necessaria continuità alla gestione del servizio di cui al presente disciplinare, la concessione ha durata decennale per il periodo dal 01/02/2008 al 31/01/2018 e può essere prorogata, previo provvedimento espresso dell'Amministrazione comunale, per un massimo di mesi sei, nelle more dello svolgimento delle procedure per l'individuazione del nuovo soggetto concessionario per la gestione del servizio.

ART. 6 – PROFILI ECONOMICI – FINANZIARI DELL’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO

L'amministrazione comunale riconosce al concessionario il diritto di gestire funzionalmente ed economicamente il servizio sportivo erogato all'interno del centro sportivo.

Al soggetto concessionario compete il regolare funzionamento del Centro sportivo secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale ed assumendo a proprio carico tutti gli oneri gestionali ad esclusione di quelli relativi alla manutenzione straordinaria del centro sportivo medesimo.

Se il concessionario appartiene ad una delle forme giuridiche ex art 90 della legge 289/2002 (ossia se associazione sportiva priva di personalità giuridica ex artt. 36 e seguenti codice civile; associazione sportiva con personalità giuridica ex DPR 10 febbraio 2000, n. 361; società sportiva di capitali ad eccezione di quelle che prevedono finalità lucrative), ad esso competeranno direttamente tutte le entrate derivanti dall'uso del Centro sportivo affidato in concessione. In particolare:

- le quote associative;
- i proventi derivanti dalle tariffe d'uso degli impianti del centro sportivo, che dovranno essere annualmente comunicate all'Amministrazione comunale;
- i proventi derivanti dalla vendita dei titoli di accesso per manifestazioni organizzate all'interno del centro sportivo;
- gli incassi derivanti dalla gestione delle attività complementari a quelle del centro sportivo.

Se il concessionario è soggetto organizzato in forma giuridica diversa da quelle previste dall'art. 90 sopra richiamato (ossia se persona fisica o impresa commerciale), le entrate derivanti dall'uso del centro sportivo affidato in concessione e relative alle quote associative, ai proventi derivanti dalle tariffe d'uso degli impianti ed ai proventi derivanti dalla vendita dei titoli di accesso per manifestazioni organizzate all'intero del centro sportivo, saranno regolati da specifici accordi con le società e le associazioni sportive di settore, accordi che dovranno essere annualmente comunicati all'Amministrazione Comunale.

E' fatta salva la possibilità per il concessionario di introitare contributi e liberalità corrisposti da altri soggetti; se pubblici, tali contributi e liberalità dovranno essere comunicati nei loro importi o consistenza all'Amministrazione comunale.

Durante il periodo di validità della concessione, l'Amministrazione comunale, tenuto conto delle proprie complessive politiche tariffarie dei servizi comunali, si riserva la facoltà di richiedere riduzioni delle tariffe d'uso degli impianti. In tale caso, l'Amministrazione comunale riconosce al concessionario un contributo annuo quale compensazione per la limitazione posta alla libera ed autonoma applicazione delle tariffe d'uso degli impianti, senza che lo stesso possa comunque rappresentare una copertura integrale di eventuali perdite o disavanzi di esercizio.

Le responsabilità derivanti dalle obbligazioni eventualmente contratte per la realizzazione degli interventi, delle attività e degli investimenti del centro sportivo fanno capo esclusivamente al concessionario.

A nessun titolo l'Amministrazione comunale può essere chiamata a rispondere “in solido” delle predette responsabilità.

ART. 7 – PROCEDURE PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Le proposte – offerta saranno valutate nell'ambito di una procedura di selezione comparativa delle stesse, con aggiudicazione in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, intesa come quella comportante la combinazione ottimale tra elementi operativo – gestionali ed elementi economici.

La procedura di valutazione sarà svolta da una Commissione tecnica nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte – offerta.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna delle offerte risulti congrua rispetto alle esigenze operative – gestionali ed economiche indicate: il limite minimo di congruità è individuato in 60 punti complessivi su 100 disponibili.

L'Amministrazione comunale può procedere all'affidamento della concessione di gestione del servizio sportivo erogato nel centro sportivo anche qualora risulti valida una sola proposta – offerta.

Le proposte – offerte per l'affidamento in concessione di gestione del centro sportivo saranno valutate con attribuzione di punteggio:

- a) sino ad un massimo a 50 punti, per la parte funzionale – gestionale;
- b) sino ad un massimo di 50 punti, per la parte economica.

Per ciascuna proposta – offerta saranno sommati i punti ottenuti nelle rispettive componenti e sulla base di questi le proposte – offerte saranno poste in graduatoria decrescente.

ART. 7.1 – ELEMENTI FUNZIONALI E GESTIONALI DELLA PROPOSTA – OFFERTA E LORO VALUTAZIONE

Le componenti funzionali – gestionali dell'offerta sono individuate nelle seguenti e ad esse sono attribuiti i punteggi a fianco di ciascuno indicati e per un punteggio massimo complessivo di 50 punti:

A) con riferimento alle attività di cui alla lettera A dell'art. 2 del presente disciplinare di gara: lo sviluppo funzionale e sociale del centro sportivo ai fini del miglioramento dello stesso in termini di valorizzazione del ruolo del centro medesimo nel sistema e nel contesto e di massimizzazione della fruibilità da parte degli utenti, con attribuzione di punteggi fino ad un massimo di 20 punti.

L'analisi dello sviluppo funzionale del centro sportivo sarà svolta con riferimento ai seguenti criteri specifici, con attribuzione di punteggi come per ciascuno precisati nei limiti massimi sotto indicati:

- a) sviluppo funzionale complessivo del centro sportivo, con riferimento all'assetto, alle condizioni gestionali, alle metodologie operative: fino ad un massimo di punti 10;
- b) individuazione di azioni finalizzate alla realizzazione di una gestione “di sistema” del centro sportivo rispetto al sistema sportivo complessivo acquese e in sinergia con le attività e gli impianti a carattere termale presenti sul territorio comunale: fino ad un massimo di punti 10;

B) con riferimento alle attività di cui alla lettera B dell'art. 2 del presente disciplinare di gara: lo sviluppo operativo – gestionale del centro sportivo ai fini del miglioramento dello stesso in termini di valorizzazione dei beni e massimizzazione della fruibilità da parte degli utenti, con attribuzione di punteggio fino ad un massimo di punti 20.

L'analisi dello sviluppo operativo – gestionale del centro sportivo sarà svolta con riferimento ai seguenti criteri specifici, con attribuzione di punteggi come per ciascuno precisati nei limiti massimi sotto indicati:

- a) sviluppo delle condizioni operativo – gestionali riferibili agli assetti strutturali del centro sportivo, con riferimento agli interventi sulle strutture: fino ad un massimo di punti 10;
- b) miglioramento delle funzionalità operativo – gestionali del centro sportivo, con riferimento alla programmazione d'uso ed alle tariffe degli impianti rispetto alle esigenze dei fruitori e dell'Amministrazione comunale: fino ad un massimo di punti 10;

C) con riferimento all'art. 5 dell'atto di concessione: lo sviluppo ed il miglioramento degli standards prestazionali riferibili alla gestione del centro sportivo ai fini della valorizzazione dello stesso, con attribuzione di punteggio fino ad un massimo di punti 10.

L'analisi dello sviluppo degli standards prestazionali riferibili alla gestione del centro sportivo sarà svolta con riferimento ai seguenti criteri specifici, (con attribuzione di punteggi come per ciascuno precisati nei limiti massimi sotto indicati):

- a) attività standard riferite al processo realizzativo del servizio: fino ad un massimo di punti 5;
- b) attività migliorative riferite al processo di miglioramento del servizio, fino ad un massimo di punti 5.

ART. 7.2 – ELEMENTI ECONOMICI DELL'OFFERTA E LORO VALUTAZIONE

Le componenti economiche dell'offerta sono riassunte nella proposta economico – finanziaria per la gestione: ad essa è attribuito un punteggio massimo di punti 50.

I partecipanti alla gara devono presentare una proposta economica – finanziaria per la gestione del centro sportivo che deve indicare:

–l'aumento percentuale sull'importo a base di gara, di euro 75.000 (settantacinquemila), che l'aggiudicatario si impegna a versare a titolo di canone annuale da versare entro e non oltre il 30 giugno di ogni anno.

La valutazione dell'offerta economica è effettuata con l'attribuzione del punteggio massimo (50 punti) all'offerta riportante il maggiore aumento e con attribuzione di punteggi differenziati alle altre offerte, calcolati in modo inversamente proporzionale con riferimento all'offerta riportante il maggiore aumento, secondo la seguente formula:

$X = \text{offerta presentata} \times 50 / \text{offerta riportante il maggior aumento.}$

Per ogni proposta – offerta saranno quindi sommati i punteggi relativi ai vari elementi.

ART. 8 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA - OFFERTA

Elementi generali

La proposta – offerta deve essere costituita dai seguenti elementi:

- a) offerta funzionale – gestionale (elaborati progettuali);
- b) offerta economica (elementi economici e finanziari).

I soggetti che intendono concorrere alla selezione per la concessione di cui al presente disciplinare devono redigere la proposta – offerta tenendo conto della situazione di fatto della struttura e della documentazione giuridico – amministrativa ad esso inerente, con particolare riferimento allo schema del contratto di concessione approvato dalla Giunta comunale con deliberazione in data 06.12.2007 n. 274.

Composizione della proposta – offerta

La proposta – offerta si compone di due parti tra loro strettamente correlate, anche se sottoposte a valutazione separata, con determinazione di distinti punteggi, quindi ricongiunti.

Parte funzionale – gestionale (elaborato progettuale)

La parte funzionale – gestionale, concretizzata nei documenti sotto indicati, sottoscritta in ogni sua parte dal legale rappresentante del soggetto concorrente, deve dimostrare il profilo dello sviluppo gestionale, funzionale e strutturale del centro sportivo, comprendente:

- a) un piano (articolato per singolo anno di durata della concessione) di gestione del centro sportivo;
- b) un piano di promozione e di valorizzazione del servizio sportivo erogato nel centro sportivo.

La redazione dei due piani deve essere formulata secondo i seguenti criteri:

- A) lo sviluppo funzionale e sociale del centro sportivo ai fini del miglioramento dello stesso in termini di valorizzazione del suo ruolo nel sistema e nel contesto sportivo acquese e di massimizzazione della fruibilità da parte degli utenti;
- B) lo sviluppo operativo – gestionale del centro sportivo ai fini del miglioramento dello stesso in termini di valorizzazione dei beni e di massimizzazione della loro fruibilità da parte degli utenti;
- C) lo sviluppo e il miglioramento degli standard prestazionali riferibili alla gestione del centro sportivo ai fini della valorizzazione dello stesso.

L'offerta funzionale – gestionale deve essere chiusa in apposita busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura; tale busta deve riportare all'esterno l'indicazione “Proposta – offerta funzionale – gestionale per l'affidamento in concessione del servizio GOLF del Comune di Acqui Terme”.

Parte economica (elementi economici e finanziari)

La parte economica della proposta – offerta, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto partecipante, deve rappresentare la proposta economica – finanziaria, su base annuale, offerta per la gestione del centro sportivo.

L'offerta economica deve essere chiusa in apposita busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura: tale busta deve riportare all'esterno l'indicazione “Proposta – offerta economica per l'affidamento in concessione del servizio GOLF del Comune di Acqui Terme”.

9 – MODALITA' DI INOLTRO DELLA PROPOSTA – OFFERTA E DELLA DOCUMENTAZIONE DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

La proposta – offerta, unitamente alla busta contenente la documentazione amministrativa e l'istanza di partecipazione alla selezione, devono essere chiuse in un plico, direttamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.

Tale plico deve riportare all'esterno l'indicazione “Documentazione di partecipazione e proposta – offerta per la selezione per l'affidamento in concessione del servizio sportivo GOLF del Comune di Acqui Terme”.

Il plico deve pervenire, a pena di esclusione, entro le ore 14,00 del giorno 15 Gennaio 2008 al seguente indirizzo:

COMUNE DI ACQUI TERME – Ufficio Protocollo – Piazza A. Levi 12 – 15011 Acqui Terme (Al)

a mezzo di:

–servizio postale, con raccomandata A/R;

- servizio di corriere espresso (compreso servizio di Posta celere);
- proprio incaricato, a mano, con rilascio di avvenuto ricevimento da parte dell'Amministrazione comunale, controfirmato dall'incaricato presentatore.

10 – REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Possono partecipare alla gara società ed associazioni sportive, nonché imprese commerciali (persone fisiche o giuridiche) in possesso di comprovata esperienza di gestione in almeno uno dei seguenti settori: sportivo, turistico e della ricettività in generale.

Per partecipare alla gara il legale rappresentante del soggetto concorrente deve dichiarare, a pena di esclusione, quanto segue:

a) se soggetto associativo configurato come società sportiva dilettantesca o associazione sportiva dilettantesca o associazione affiliata a enti di promozione sportiva avente ad oggetto principale lo svolgimento di attività sportiva o sociali, senza fine di lucro, ovvero se soggetto federativo configurato come ente di promozione sportiva riconosciuto dal CONI, federazione sportiva afferente al CONI, discipline sportive associate afferenti al CONI:

–di avere uno statuto o atto costitutivo che preveda i seguenti punti:

- assenza di fini di lucro;
- rispetto del principio di democrazia interna;
- organizzazione di attività sportive dilettantesca;
- divieto per gli amministratori di ricoprire cariche sociali in altre società e associazioni nell'ambito della medesima disciplina;
- gratuità degli incarichi per gli amministratori;
- devoluzione ai fini sportivi del patrimonio in caso di scioglimento;
- obbligo di conformarsi alle norme o alle direttive del CONI, nonché agli statuti ed ai regolamenti delle federazioni sportive nazionali cui la società o l'associazione intende affiliarsi;
- obbligo di redazione del bilancio o rendiconto economico – finanziario;
- modalità di approvazione del bilancio o rendiconto economico – finanziario.

–Se impresa commerciale (persona fisica o giuridica):

- di essere in possesso di un'esperienza di gestione non inferiore a cinque anni, in almeno uno dei seguenti settori: sportivo, turistico e della ricettività in generale;
- di non trovarsi in stato di liquidazione, di non essere sottoposto a procedure concorsuali, a gestione coattiva ovvero a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- che non sussistono nei propri confronti le cause di esclusione di ordine generale di cui all'art. 38, comma 1, del D.Lgs. 163/2006, per quanto attiene la natura contrattuale di cui si riferisce la dichiarazione;
- che non sono stati estesi nei propri confronti gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 3 della legge n. 1423/1956, irrogate nei confronti di un convivente;
- che non sussistono nei propri confronti sentenze, ancorché non definitive, relativi a reati che precludano la partecipazione alle gare d'appalto;
- che non sussistono nei propri confronti misure cautelari interdittive, ovvero sanzioni interdittive, ovvero divieto di stipulare contratti con la pubblica amministrazione di cui al D.Lgs. n. 231/2001;

–per entrambe le tipologie di soggetti:

–di impegnarsi ad applicare integralmente ai propri dipendenti il contratto collettivo nazionale ed integrativo di lavoro;

–di impegnarsi a rispettare tutte le norme di sicurezza dei lavoratori e di ottemperare a tutti gli adempimenti obbligatori per legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o soci;

–di impegnarsi a rispettare tutte le norme vigenti che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;

–che non sussistono rapporti di controllo o collegamento, ai sensi dell'art. 2359 c.c. con altri soggetti concorrenti alla stessa selezione;

–di avere preso visione ed approvato lo schema di contratto di concessione approvato con deliberazione della Giunta comunale in data 06/12/2007 n. 274 ;

–di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono aver influito sull'attività di gestione;

L'Amministrazione Comunale svolgerà le verifiche previste dall'art. 72 del DPR n. 445/2000, sulla veridicità delle dichiarazioni rese e, qualora le stesse risultassero mendaci, procederà presso l'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 76 ed alla definizione di provvedimento di decadenza degli eventuali benefici concessi ai sensi dell'art. 75 del DPR n. 445/2000.

Resta inteso quanto segue:

- non possono partecipare alla gara informale de quo soggetti aventi contenzioso con il Comune proprietario dell'area adibita a golf;
- la gestione operativa, anche solo in parte, del centro sportivo non può essere esercitata, in qualunque forma, da soggetti che si siano resi inadempienti, a qualsiasi titolo, nei confronti dell'Ente concedente.

ART. 11 – OPERAZIONI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE – OFFERTE

L'Amministrazione procederà alla costituzione di una commissione tecnica che verificherà in prima istanza, ai fini dell'ammissione alla gara dei concorrenti, la documentazione di cui al precedente art. 10.

La commissione procede poi all'apertura delle buste dei concorrenti ammessi contenenti le parti funzionali – gestionali delle proposte – offerte svolgendo l'analisi delle stesse; concluse le operazioni di analisi e di valutazione di tale parte della proposta – offerta, la commissione procede all'apertura delle buste contenenti le parti economiche.

La commissione è tenuta a verificare l'eventuale incongruenza delle offerte presentate, con riferimento alla rilevazione di proposte – offerte con un punteggio complessivamente determinato inferiore al limite di congruità individuato in 60 punti su 100.

ART. 12 – VALIDITA' DELLA PROPOSTA – OFFERTA

Ciascun concorrente rimarrà vincolato alla propria offerta per un periodo di novanta (90) giorni consecutivi dalla data di scadenza dei termini di presentazione delle proposte – offerte.

ART. 13 – MODALITA' PER L'EFFETTUAZIONE DI SOPRALLUOGHI PRESSO IL CENTRO SPORTIVO

In relazione ad una migliore valutazione delle potenzialità del centro sportivo, i soggetti che intendono prendere parte alla selezione per l'affidamento in concessione del servizio sportivo possono fare nello stesso uno o più sopralluoghi.

Tali sopralluoghi devono comunque essere effettuati entro il 10 gennaio 2008 prenotando la visita con riferimento al Sig. Petrone Antonio tel. uff. 0144-770277 cell. 348-2702447 fax 0144-326784.

ART. 14 – DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

E' fatto divieto al soggetto che verrà individuato come concessionario di subconcedere, anche solo in parte, le attività relative al servizio sportivo concesso, con la sola eccezione del bar, del ristorante e della piscina.

Per quanto concerne la licenza di somministrazione di alimenti e bevande relativa al bar ed al ristorante, la stessa viene rilasciata solo per il periodo di concessione del servizio sportivo erogato all'interno del centro sportivo.

ART. 15 – DETERMINAZIONE DIVERSE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'Amministrazione comunale può, in presenza di circostanze di pubblico interesse e sulla base di propria valutazione insindacabile, ritirare il presente disciplinare o modificarlo, in tutto o in parte, o di non procedere all'affidamento della concessione in gestione.

ART. 16 – ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALLA CONCLUSIONE DELLA SELEZIONE

Il concorrente individuato dall'Amministrazione comunale come concessionario è tenuto a produrre tutta la documentazione richiesta entro 15 giorni dal provvedimento di affidamento in concessione del servizio sportivo del centro sportivo e a sottoscrivere il contratto di concessione sulla base di specifiche comunicazioni dell'Amministrazione comunale.

ART. 17 – RICHIAMO DELLE CLAUSOLE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE

Per quanto non previsto nel presente disciplinare di gara si richiamano le clausole dello schema di contratto di concessione approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione in data 06.12.2007 n. 274.