

BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DEL COMPLESSO TERMALE DENOMINATO

T e r m e d i F r a n c i a c o r t a

Prologo

Il Comune di Ome, con sede in Ome (Bs), piazza Aldo Moro n. 1, è il proprietario del complesso termale denominato “Terme di Franciacorta” sito in via Maglio n. 27, costituito dal fabbricato sede delle Terme e dell’area circostante. Il Comune è altresì il titolare della concessione idromineraria denominata “**Fonte**” a’ sensi del provvedimento n. 2724 del 27/9/2006 della Provincia di Brescia.

Il Comune di Ome con il presente bando intende affidare per un periodo definito, la gestione del complesso termale mediante lo strumento della concessione in gestione della risorsa idromineraria e del fabbricato delle Terme ad un soggetto (persona fisica o giuridica) che offra le migliori condizioni.

Il Comune infatti, considera l’utilizzo della risorsa termale non un mero fatto economico, pur rilevante nell’economia locale, ma il frutto di un processo storico e sociale che il territorio (nell’eccezione vasta che ricomprende la comunità) ha generato. Questo impone che lo sviluppo termale sia accompagnato da politiche di salvaguardia della risorsa ma anche delle qualità di vita della comunità locale che deve trarre benefici dal suo esistere. Lo sviluppo fra Terme e territorio deve essere integrato e complementare. La nuova cultura termale impone di considerare non solo la qualità dello stabilimento ove si somministrano le prestazioni ma anche la cura del contesto territoriale ove questo si colloca, per la conservazione dei valori identitari e culturali del paesaggio agrario franciacortino, costituito dal parco termale, oggetto di recenti lavori di qualificazione e di valorizzazione.

L’aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che presenterà l’offerta economicamente più vantaggiosa, valutando oltre al prezzo, anche le garanzie di una proficua utilizzazione della concessione idromineraria e le attività ad essa correlate, indirizzata per l’uso che risponda ad un più rilevante interesse pubblico, e che tenga conto del legame della sorgente termale con gli interessi della collettività comunale.

Il Comune si riserva di non perfezionare il contratto di concessione qualora, dopo l’aggiudicazione provvisoria venga meno uno dei presupposti indicati nel bando. Inoltre il Comune a suo insindacabile giudizio, potrà procedere alla revoca della concessione, qualora rilevi ritardi nella realizzazione del piano industriale o che lo stesso non sia realizzato secondo quanto contrattualizzato. In tale contesto i soggetti assegnatari niente avranno a pretendere.

Art. 1 - FINALITA’

L’obiettivo prioritario del Comune di Ome è quello di garantire l’esistenza e lo sviluppo del centro termale, con il riavvio dell’attività (che era cessata nel corso dell’autunno 2014), con la riattivazione dell’emungimento dell’acqua termale dal pozzo “FONTE” e il rilancio in forma organica dei – Servizi Termali e del termalismo “Franciacortino”, la – Cura della Persona – con lo sviluppo del “Centro Benessere” esistente all’interno della struttura e la promozione strutturata delle attività che

comprendono la – Formazione per la Cura alla Persona, sia in termini quantitativi, sia qualitativi, secondo i principi enunciati in premessa del presente bando.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE.

La “concessione” di gestione riguarda sia l'utilizzo dei diritti derivanti dalla concessione sopra richiamata per lo sfruttamento delle acque minerali ai soli fini termali del compendio termale denominato “**Terme di Franciacorta**” sito nel comune di Ome in via Maglio n° 27, sia dell'edificio sede del centro termale. L'ambito catastalmente è individuato al foglio n° 23 con il mappali 63 (edificio terme e area di pertinenza) e il mappale n° 326 (pozzo di captazione dell'acqua termale) ed è compiutamente individuato nelle planimetrie come più sotto specificato. La Concessione prevede quindi l'utilizzo dell'acqua emunta ai soli fini termali. E' da intendersi escluso ogni sfruttamento con finalità industriali della fonte, come ad esempio l'imbottigliamento delle acque o attività diverse da quella espressamente consentita.

La quantità di acqua è la stessa della concessione primaria.

L'acqua termale oggetto della Concessione il cui pozzo di captazione è denominato “**FORTE**”, risulta aver ottenuto il riconoscimento delle proprietà termali con provvedimento Dirigenziale del Provincia di Brescia N° 2724 in data 27.09.2006;

L'uso dell'acqua termale quale bene patrimoniale indisponibile della Regione ivi comprese le procedure amministrative relative alla ricerca e coltivazione delle acque termali è regolato dalla L.R. n° 44 del 29.04.1980 e ss.mm.e ii.,

A seguito dell'assegnazione, previa autorizzazione dell'Ufficio “Derivazione Acqua-Opere Ecologiche Acque Minerali e Termali “della Provincia di Brescia, si provvederà ad instaurare un rapporto di sub-concessione ai sensi dell'art. 14 co. 3 della L.R. n° 44 del 1980 a favore dell'aggiudicatario .

La Concessione comprende oltre all'uso degli impianti termali compatibilmente con la loro finalità e nel rispetto della “destinazione urbanistica”, l'obbligo della loro manutenzione come indicato in Capitolato d'Oneri, la custodia e guardiania degli immobili e degli spazi di competenza, lo sfalcio delle aree verdi e la conservazione e potatura periodica degli arbusti esistenti nell'ambito affidato in concessione, la manutenzione delle attrezzature e degli arredi interni ed esterni derivanti dall'inventario sottoscritto al momento della consegna.

L'esatta consistenza immobiliare e documentale della concessione di cui sopra, è individuabile nella seguente documentazione, peraltro allegata al Capitolato d'Oneri:

- a) planimetria catastale dell'area con l'individuazione dell'immobile e il perimetro di concessione evidenziato con campitura in linea rossa, allegata sotto la lettera “ **AA** ”;
- b) planimetria dell'area con l'individuazione dell'immobile e il perimetro di concessione evidenziato con campitura in linea rossa, allegata sotto la lettera “ **BB** ”;
- c) planimetria dell'area con l'individuazione dell'ambito entro il quale la manutenzione delle aree a verde sono affidati al Concessionario, evidenziato con campitura in linea blu, allegata sotto la lettera “ **CC** ”
- d) planimetria catastale dell'immobile, allegata sotto la lettera “**DD**”;
- e) certificato energetico dell'edificio, allegato sotto la lettera “**EE**”;

- f) inventario dell'attrezzatura e degli arredi presenti nella struttura "**Terme di Franciacorta**", allegato sotto la lettera "**FF**";
- g) attestazione dell'intervento di sostituzione della pompa del pozzo e riqualificazione dell'impianto di emungimento nel locale testa pozzo, allegato sotto la lettera "**GG**";
- h) analisi dell'acqua termale eseguite in data 27/01/2015, allegato sotto la lettera "**HH**";

Art. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione, che decorrerà dalla data di sottoscrizione del contratto, avrà una durata limitata con la scadenza naturale al 31.12.2021. L'indicazione di tale periodo è ritenuta funzionale all'obiettivo di assicurare il proseguimento e il rilancio dell'attività termale e del centro benessere – fitness. In quella fase il Comune si attiverà per promuovere iniziative mirate dirette a sostenere il Piano di rilancio dell'attività termale, in ambito esterno, aderendo e partecipando nei limiti di quanto sarà consentito ad iniziative promosse dagli Enti superiori quali Provincia, Regione e Stato Nazionale.

Prima della scadenza del termine del 31.12.2021, Il Comune di Ome, a suo insindacabile giudizio, si riserva di assentire un prolungamento della Concessione, per un massimo di quattro anni e ciò sino al 31.12.2025.

E' sempre fatta salva la possibilità di revoca della Concessione sia nel periodo ordinario, sia nel periodo di prolungamento, nel caso vengano meno i requisiti e/o presupposti indicati nel bando e/o le condizioni offerte dal Concessionario in fase di gara.

Art. 4 - SOGGETTI LEGITTIMATI A RENDERE OFFERTA

Le domande di partecipazione possono essere presentate da persone fisiche, raggruppamenti, o associazione temporanee, consorzi, società legalmente costituite, operanti nel settore delle cure termali, delle attività legate alla cura della persona ed al benessere fisico e del fitness, in possesso della forma giuridica di cui agli artt. 34, 35 , 36 e 37 del D.L.gs 163 del 2006 e ss.mm. e ii.. E' ammessa anche la domanda presentata da più persone fisiche/imprese che si impegnano a costituirsi in Società, ove risultassero aggiudicatarie, in una delle forme giuridicamente riconosciute.

I soggetti concorrenti dovranno essere inoltre in possesso:

- a) dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale;
- b) di adeguata capacità economica e finanziaria;
- c) di idonea capacità tecnica;

come sarà specificati nei paragrafi seguenti.

Sono esclusi dalla partecipazione alla presente gara i soggetti che si trovano in una delle cause di esclusione previste dall'art. 38 del D.L.gs 163/2006 e ss.mm.ii..

In caso di costituenda Società o Consorzio dopo l'aggiudicazione, per la partecipazione alla gara dovrà essere sottoscritto un impegno da parte dei soggetti partecipanti utilizzando preferibilmente l'allegato "D" al presente bando. Tale dichiarazione dovrà essere sottoscritta da tutti gli operatori economici coinvolti

nell'iniziativa o nel consorzio costituendo e inserita, a pena di esclusione, nel plico "A" della documentazione amministrativa.

Il costituendo assetto societario non potrà assolutamente essere variato nei primi due anni di funzionamento della struttura. Successivamente potrà subire modificazioni, previo parere favorevole alla variazione, espresso con apposito provvedimento scritto da parte dall'Amministrazione Comunale. Il mancato rispetto di queste disposizione comporterà la decadenza della Concessione.

Qualora l'offerta sia presentata da una Società Costituenda o da un consorzio ordinario di concorrenti già costituiti, le quote di partecipazione al raggruppamento dovranno essere indicate espressamente nel mandato collettivo/atto costitutivo, da allegarsi, pena esclusione, alla documentazione amministrativa.

Nel suddetto impegno dovrà anche essere specificato l'apporto di ciascun soggetto, azienda o impresa associata allo svolgimento del servizio, con l'obbligo di una presentazione dettagliata, anche sotto il profilo dell'indicazione delle percentuali delle parti del servizio che saranno eseguite da ciascuna delle imprese/persone fisiche facenti parte del raggruppamento.

Per consorzi costituiti ai sensi dell'art. 34, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., il combinato disposto degli artt. 36, comma 5, e 37, comma 7, del D.Lgs. n° 163/2006 e ss.mm.ii., prescrive che sono tenuti ad indicare in sede di offerta per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara. In caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato. I soggetti consorziati così individuati dovranno, a pena di esclusione, compilare l'autodichiarazione, ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., utilizzando, possibilmente, gli allegati "A" e "B".

Art. 5 - REQUISITI DI ORDINE SPECIALE

A dimostrazione del possesso della capacità economica, finanziaria e tecnica, il soggetto offerente dovrà allegare all'offerta, pena l'esclusione dalla gara:

- a) in caso di società già costituite, certificato anagrafico rilasciato dalla C.C.I.A.A. avente per oggetto sociale attività analoghe a quello oggetto di gara;
- b) N. 1 (una) referenza bancaria relativa alla capacità finanziaria connessa alla concessione in oggetto;
- c) dichiarazione di aver svolto attività analoghe a quelle oggetto della presente gara per almeno un periodo pari a 24 mesi. In caso di Società costituende, il requisito può essere comprovato anche da uno solo dei soggetto che parteciperanno alla nuova Società, che si formerà dopo l'aggiudicazione.

La referenza bancaria di cui al precedente punto b) dovrà essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale ai sensi degli artt. 19, 38 e 47 del DPR 445/2000 (la copia fotostatica deve essere accompagnata da dichiarazione di autenticità resa e sottoscritta dall'interessato unitamente alla copia fotostatica non autentica di un documento di identità del sottoscrittore).

In caso di Società costituende, i requisiti cui sopra potranno essere comprovati anche da uno solo dei soggetto che parteciperanno alla nuova Società, che si formerà dopo l'aggiudicazione.

Per quanto riguarda le dichiarazioni sulle esperienze nel settore termale di cui al punto c), esse saranno descritte a cura del soggetto in una relazione dettagliata,

che dovrà essere sottoscritta oltre che dal soggetto che possiede il requisito anche da tutti gli altri partecipanti al raggruppamento.

Art. 6 - SOTTOSCRIZIONE PATTO D'INTEGRITA'

Ai fini della partecipazione alla gara è obbligatorio che la ditta, a pena di esclusione, sottoscriva il patto d'integrità allegato al presente disciplinare e che lo stesso sia accluso alla documentazione amministrativa presentata in sede di gara.

Art. 7 - CANONE CONCESSIONARIO E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

La concessione è assoggettata al pagamento di un canone il cui valore mensile posto a base d'asta è di €. 5.000,00 (cinquemila) oltre IVA.

Tuttavia al fine di incentivare il rilancio dell'attività termale e nel riconoscimento delle criticità iniziali, il valore del corrispettivo del canone sarà applicato in misura ridotta secondo i seguenti criteri :

- fase 1) : 1° e 2° anno di concessione e comunque sino al 31.12.2017, l'importo mensile è di €. 2.500,00 (duemilacinquecento) pari al 50 % del valore del canone base;
- fase 2) : 3° e 4° anno di concessione dal 01.01.2018 al 31.12.2019, l'importo mensile base è di €. 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta) pari al 75 % del valore del canone base;
- fase 3) : 5° e 6° anno di concessione dal 01.01.2020 al 31.12.2021, l'importo mensile base sarà di €. 5.000,00 (cinquemila);
- fase 4) : prolungamento della Concessione per 4 (quattro) anni dal 01.01.2022 al 31.12.2025, l'importo mensile base sarà di €. 5.000,00 (cinquemila);

Per la fase 1) l'importo del Canone è stabilito in misura fissa e non subirà variazioni per effetto dell'offerta economica presentata.

Per le fasi successive, il valore del Canone sarà raggugliato con la cifra in aumento offerta in sede di gara.

Il corrispettivo di cui sopra del Canone, essendo per il comune un'attività economica, sarà inoltre assoggettato all'IVA nella misura del 22% o al valore vigente al momento della fatturazione.

Al Concessionario compete l'onere della volturazione della concessione mineraria per l'utilizzo dell'acqua termale, secondo la procedura prevista dalla Provincia di Brescia;

Il Concessionario è tenuto oltre all'osservanza degli obblighi appositamente previsti dalla Concessione (analisi periodiche della qualità dell'acqua minerale, comunicazione della quantità emunta ecc.) oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e alla partecipazione agli interventi di manutenzione straordinaria sugli impianti tecnici nella misura del 50% (cinquanta per cento) del costo, il tutto come riportato nel Capitolato d'Oneri.

Tutta la manutenzione, sia ordinaria sia straordinaria, riferita alle apparecchiature elettroniche e dei macchinari per l'attività fisio-terapica e termale è a totale carico del Concessionario. La manutenzione straordinaria del fabbricato, sotto il profilo delle opere edili e accessorie), sono a carico del Comune di Ome.

Fanno eccezione gli interventi relativi alle manutenzioni straordinarie degli impianti tecnici quali: pozzo di emungimento, centrale termica e di condizionamento, ri-

scaldamento e climatizzazione, elettrico, allarme, ascensore, ecc., per i quali è richiesta la compartecipazione alla spesa nella misura del 50 % (cinquanta per cento) del costo sostenuto e/o riconosciuto ammissibile dal Comune di Ome.

Al Concessionario spetta altresì l'onere per la volturazione delle utenze dei servizi pubblici a rete, quali energia elettrica e gas metano che attualmente sono intestate al comune di Ome.

Al Concessionario, per ragioni di decoro del contesto, per uniformità di aspetto paesaggistico e per ragioni di continuità operativa, anche se esterne all'ambito affidato in Concessione, spetta l'onere dalla manutenzione delle aree a verde indicate, con campitura in tonalità blu nella planimetria allegata sotto la lettera " **CC** ".

Inoltre, il Concessionario, si accolla l'onere del servizio di mettere a disposizione delle fontanelle presenti nel parco, per l'innaffio delle piante collocate nel "**Bosco delle Querce**" e, nel caso di estati particolarmente siccitose con evidenti carenze d'acqua, per un'azione di integrazione e di soccorso dell'acquedotto comunale, limitatamente al periodo di durata del fenomeno di carenza d'acqua, per ogni anno solare, circa 20.000,00 (VENTIMILA) m3 di acqua emunta dal pozzo Terme. L'onere per la fornitura del predetto quantitativo d'acqua, stimato in circa € 3.000,00 all'anno, è stato compensato nella valutazione dell'importo del canone d'affitto.

Art. 8 - VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore complessivo presunto della concessione, calcolato con riferimento al canone base mensile, come indicato al precedente punto, per il periodo sino al 31.12.2021 e dei quattro anni di possibile prolungamento sino al massimo consentito del 31.12.2025, ammonta a €. **510.000,00** (cinquecentodiecimila) IVA esclusa.

Art. 9 - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Benché, trattandosi di *concessione di bene del patrimonio indisponibile*, non trovino applicazione delle procedure di cui al D.Lgs 163 del 2006 c.d. "Codice dei contratti" il bando è stato predisposto in funzione di una procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in applicazione di quanto riportato nel presente bando e dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento e proporzionalità. L'Amministrazione si riserva di affidare la gestione anche in presenza di una sola offerta, purché valida.

In qualunque momento il Comune potrà decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna delle offerta presentate sarà stata giudicata conveniente o idonea in relazione all'obiettivo di rilancio dell'attività termale, specificatamente oggetto del contratto.

Farà fede per la data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva divenuta efficace all'aggiudicatario e a tutti i candidati che hanno presentato un'offerta ammessa in gara e alle eventuali imprese escluse, la data di invio della comunicazione a mezzo posta elettronica certificata (P.E.C.); per questo fine l'impresa partecipante dovrà indicare in sede di gara un indirizzo valido di P.E.C. al quale il Comune invierà tutte le future comunicazioni, riportando tale indirizzo P.E.C. nell'autodichiarazione (all. "A").

Tutte le comunicazioni inviate dall'Amministrazione a tale indirizzo P.E.C. avranno dunque valore legale.

La stipulazione del contratto di concessione è comunque subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente e alla presentazione .

Eventuali chiarimenti, precisazioni e osservazioni attinenti la presente procedura, formulati successivamente alla data di pubblicazione del presente bando, saranno pubblicati sul profilo del committente www.comune.ome.bs.it .

Art. 10 - CAUZIONE PROVVISORIA A CORREDO DELL'OFFERTA

A garanzia della corretta partecipazione del concorrente alla procedura, nonché degli adempimenti di tutti gli impegni conseguenti all'aggiudicazione ed in particolare alla sottoscrizione del disciplinare di concessione, ciascun concorrente dovrà presentare una cauzione provvisoria.

L'offerta dovrà quindi essere corredata da una garanzia sotto forma di cauzione o di fidejussione, a scelta dell'offerente, dell'importo di €. **10.200,00** (diecimiladuecento) che dovrà rispettare le forme di cui all'art. 75 del D.Lgs 163/2006, così come specificato meglio al punto 4 del paragrafo "Termini e modalità di presentazione delle offerte".

La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria o assicurativa, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo n. 385 del 1993, dovrà recare la clausola di rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e di immediata operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della Stazione appaltante, dovrà avere una validità non inferiore a 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Tali presupposti si intendono soddisfatti qualora **la cauzione sia prestata con la scheda tecnica di cui al modello 1.1, approvato con D.M. n. 123 del 2004, opportunamente integrata con le modifiche apportate dal D.L.gs 163 del 2006:**

– si intende assolto e soddisfatto qualora la cauzione sia prestata mediante la scheda tecnica di cui allo schema di polizza tipo 1.1, approvato con D.M. n. 123 del 2004; in caso contrario deve essere riportato espressamente all'interno della fideiussione o in appendice alla stessa;

Le imprese accreditate ai sensi delle norme UNI EN ISO 9000 per la tipologia del servizio di che trattasi, potranno presentare la cauzione di importo ridotto al 50% (in tal caso occorre allegare copia della certificazione). Si fa presente che in caso di ATI la cauzione può essere prodotta con importo ridotto al 50% anche nel caso in cui la certificazione di qualità sia posseduta solo dalla capogruppo.

N.B. nel caso di partecipazione di un raggruppamento di imprese costituendo la polizza fideiussoria mediante la quale viene costituita la cauzione provvisoria deve essere necessariamente intestata, a pena di esclusione, alla capogruppo designata, nella sua qualità di mandataria del costituendo raggruppamento. In ogni caso deve risultare che la cauzione è costituita a garanzia di adempimento delle obbligazioni sia della mandataria che delle mandanti.

In caso di raggruppamento di imprese costituito la polizza fideiussoria mediante la quale viene costituita la cauzione provvisoria deve essere necessariamente intestata a pena di esclusione al raggruppamento o ad ognuno dei soggetti che la compongono.

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo, mentre ai non aggiudicatari verrà restituita entro trenta giorni dall'aggiudicazione.

Art. 11 - COMMISSIONE GIUDICATRICE

I punteggi saranno attribuiti da un'apposita commissione nominata dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

La Commissione è composta da un numero dispari di componenti in numero massimo di cinque, esperti in procedure amministrative e/o nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto della concessione. Ai Commissari si applicano le cause di astensione previste dall'art. 51 cod. proc. civile. La Commissione opera in seduta non pubblica e dei suoi lavori redige processi verbali che dovranno essere sottoscritti da tutti i suoi componenti.

Art. 12 - VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che riporterà il punteggio complessivamente più alto, valutabile sulla base dei parametri di seguito elencati.

I punteggi per la valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa saranno i seguenti:

Merito professionale e tecnico organizzativo : totale 85/100:

elemento n° 1 : DIMOSTRATA PROFESSIONALITA'

Il Concorrente attraverso la presentazione di un'idonea documentazione, dovrà rappresentare il possesso dei requisiti culturali e professionali specifici, necessari per lo svolgimento del servizio termale quali:

- laurea pertinente, con l'indicazione della facoltà di conseguimento, la data e il relativo punteggio;
- possesso di titoli attinenti le attività termali (gestione di strutture simili, attività di collaborazione, ecc.);
- partecipazione a corsi di aggiornamento sul termalismo.

Max punti 20/100

La commissione apprezzerà la professionalità acquisita nell'ambito dell'attività termale;

elemento n° 2 : ESPERIENZA SPECIFICA NEL SETTORE

Il Concorrente attraverso la presentazione di un'idonea documentazione, dovrà rappresentare la presenza di imprenditori e direttore sanitario in possesso di preparazione pertinenti le attività termali che attestino l'esperienza e la preparazione acquisita nel settore del termalismo indicando la struttura termale di riferimento, il tipo di attività prestata e il suo ruolo e la durata dell'attività svolta. Altre esperienze in settori della cura della persona e del benessere fisico e in generale del fitness. Il punteggio verrà così attribuito:

direzione di strutture termali analoghe , in base al numero di anni:

- fino a (tre): punti 5;
- da tre a dieci: punti 10;
- oltre i dieci: punti 15

Max punti 15/100

Il Concorrente dovrà produrre una documentazione contenente l'elaborazioni di specifici progetti di gestione e le modalità organizzative proposte, sia nell'ambito del termalismo sia delle attività correlate quali Fitness, FKT, riabilitazione, chirurgia estetica, da rappresentare in un'apposita relazione illustrativa, contenente inoltre l'indicazione del periodo di apertura, del personale coinvolto, la gestione diretta dei servizi e le attrezzature integrative previste, nonché da un cronoprogramma che illustri la tempistica di attivazione e di entrata a regime delle proposte.

Il Concorrente, oltre alle capacità tecniche dovrà indicare anche le capacità finanziarie, la disponibilità di certificazioni di qualità (tipo ISO 9000, ISO 14001, ecc.) nonché eventuali qualifiche di soggetto imprenditoriale attivo nel settore termale, riconosciuta dalla legislazione regionale e/o nazionale vigente.

Max punti 25/100

La commissione apprezzerà l'efficienza e l'efficacia del sistema operativo proposto.

elemento n° 3 : **QUALITA' DEL PROGETTO DI RILANCIO**

Il Concorrente dovrà produrre una documentazione contenente l'elaborazione delle proposte che ovviamente dovranno essere compatibili con la durata della Concessione :

- di sviluppo dei servizi termali e di valorizzazione della risorsa termale;
- di iniziative tese al miglioramento dei servizi e della struttura sia in termini di allestimenti interni, sia per ciò che riguarda gli spazi esterni;
- di promozione dell'attività termale e turistico - sanitaria qualificato, con le attese ricadute economiche ed occupazionali;
- di impiego di manodopera locale;
- di promozioni e/o partecipazioni a manifestazioni ed eventi;
- offerte integrate;
- dell'idoneità economica a sostegno delle iniziative;

da rappresentare in un'apposita relazione illustrativa, supportata da eventuali elaborati grafici, depliant di attrezzature e/o macchinari, ecc., nonché l'indicazione della previsione della spesa d'investimento con la predisposizione di un adeguato conto economico.

Max punti 25/100

La commissione apprezzerà le attività proposte in relazione all'efficienza e all'efficacia del progetto di rilancio presentato, sia in termini prestazionali sia quelli connessi all'entità dell'investimento programmato.

elemento n° 4 : Offerta economica: totale 15/100:

Il punteggio sarà posto in relazione per ogni €. 250 (duecentocinquanta) di rilancio rispetto al valore base del canone mensile e sarà perciò così attribuito:

- per €. 150,00 (duecentocinquanta) di rilancio : punti 1 (uno);
- per €. 250,00 (cinquecento) di rilancio : punti 3 (tre);
- per €. 500,00 (settecentocinquanta) di rilancio : punti 5 (cinque);
- per €. 750,00 (mille) di rilancio : punti 7 (sette);
- per €. 1.000,00 (milleduecentocinquanta) di rilancio : punti 10 (dieci);
- oltre €. 1.500,00 (millecinquecento) di rilancio : punti 15 (quindici);

Max punti 15/100

La commissione per l'attribuzione del punteggio applicherà il criterio sopra esposto.

Sono esclusi dalla gara i soggetti candidati che non conseguano, nella valutazione qualitativa complessiva un punteggio almeno pari a 35 (trentacinque) punti, poiché ritenuti non idonei.

L'esclusione dalla gara sarà adeguatamente motivata a cura della Commissione giudicatrice e contenuta nel verbale di gara.

Le relazioni e le schede di progetto presentate dai Concorrenti saranno sottoposte all'esame della Commissione, che opererà in base ai punteggi sopra indicati e con le modalità di seguito specificate.

Per rendere omogenea l'assegnazione dei punteggi delle diverse offerte per ognuno dei punti e delle lettere sopra indicate sono stati previsti cinque giudizi da attribuire per la valutazione e precisamente:

OTTIMO : al quale corrisponde il 100% del punteggio da attribuire;

BUONO : al quale corrisponde l'80% del punteggio da attribuire;

SUFFICIENTE : al quale corrisponde il 50% del punteggio da attribuire;

PARZIALMENTE SUFFICIENTE: al quale corrisponde il 20% del punteggio da attribuire;

INSUFFICIENTE : al quale corrisponde lo 0% del punteggio da attribuire;

Ogni Commissario attribuirà il punteggio in base al proprio giudizio e considerazione. La valutazione finale per ogni elemento di giudizio, sarà ottenuto quale media aritmetica tra i dei Commissari.

Nel caso in cui due o più concorrenti raggiungano lo stesso punteggio si procederà all'aggiudicazione al Concorrente che ha formulato l'offerta economica più conveniente e in caso di ulteriore parità ricorrerà alla norma del co. 2 dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924, e cioè mediante sorteggio.

Il periodo decorso il quale i partecipanti alla gara hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta, in pendenza della formale aggiudicazione e nel caso in cui l'aggiudicatario non sia in grado di iniziare la gestione, è stabilito in 180 (centoottanta) giorni dalla data di ricezione dell'offerta da parte del comune concedente.

Art. 13 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Il plico contenente l'offerta e la documentazione, pena l'esclusione dalla gara, deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero posta celere, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, [entro e non oltre le ore 12,00 del giorno martedì 17.05.2016, all'Ufficio Protocollo del Comune](#); è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico entro il suddetto termine perentorio ed al suddetto indirizzo, ove riceveranno apposita ricevuta. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Il plico deve essere idoneamente sigillato (con ceralacca o nastro adesivo), controfirmato sui lembi di chiusura, (per lembi di chiusura si intendono quelli incollati dal concorrente dopo l'introduzione del contenuto e non anche quelli preincollati meccanicamente in fase di fabbricazione delle buste) e deve recare all'esterno l'indicazione, con indirizzo completo, del concorrente partecipante alla gara, nonché la seguente dicitura:

“Procedura aperta per affidamento in concessioni del compendio termale “TERME DI FRANCIACORTA”.

Il plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione dalla gara, tre buste così formate:

A) una prima busta, recante l'intestazione del mittente e la dicitura “ **A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**” contenente al suo interno:

1. **Domanda/dichiarazione** di partecipazione alla gara con allegata copia fotografica di un documento di identità del sottoscrittore, sottoscritta dal Legale Rappresentante dell'impresa che presenta l'offerta ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, redatti secondo l'allegato modello (allegato A);
2. In riferimento alle cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento degli appalti e delle concessioni ai sensi dell' art 38 del D.L.gs. 163/2006 e ss.mm.ii., dovrà essere anche resa **la dichiarazione relativa all'allegato “B”**. Tale documento è da compilare e sottoscrivere da parte legale rappresentante se si tratta di impresa individuale, dai soci se si tratta di società in nome collettivo, dai soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, se si tratta di altro tipo di società.
3. copia del Capitolato d'Oneri, allegato al presente bando, sottoscritto a pena di esclusione, in tutte le pagine dal legale rappresentante del concorrente o dalla Capogruppo o da suo procuratore, per accettazione piena ed incondizionata di tutte le disposizioni in esso contenute;
4. cauzione provvisoria, di cui al precedente art. 10, da prestare nelle forme indicate in precedenza nel presente bando, dell'importo pari a **€. 10.200,00** (diecimiladuecento/00), predisposta seguendo i dispositivi di cui al punto “**CAUZIONE PROVVISORIA A CORREDO DELL'OFFERTA**” del presente bando.
5. caso di società già costituite, copia del **certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.** dell'impresa partecipante dal quale risulti che l'oggetto sociale della stessa è riferito ad attività analoghe a quello oggetto di gara; In caso di A.T.I. con man-

danti/mandatari costituiti da società, dev'essere presentato un certificato per ogni società;

6. **N. 1 referenza bancaria** relative alla capacità finanziaria connessa alla concessione in oggetto.
7. dichiarazione sulla comprovata esperienza nel settore dell'attività termale, di cui alla lett. c) dell'art. 5 "**REQUISITI DI ORDINE SPECIALE**" del presente bando.
8. **Patto di Integrità** allegato al presente disciplinare debitamente siglato in ogni pagina e sottoscritto dall'impresa concorrente, secondo il modello allegato sotto la lettera "C";
9. In caso di **partecipazione di soggetti di cui all'art. 34, comma 1, lettere d) ed e) D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.**, non ancora costituiti, **dichiarazione a parte (da effettuarsi utilizzando preferibilmente l'allegato "D" al presente bando)** in cui si deve specificare il tipo di ATI prescelto con l'indicazione dell'impresa capogruppo, le parti dei servizi per le quali le imprese si associano e l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, le stesse conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti (art. 37 comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006).
10. In caso di **partecipazione di soggetti di cui all'art. 34, comma 1, lettere d) ed e) D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.**, non ancora costituiti dovranno essere allegate le **autodichiarazioni di cui agli allegati "A" e "B", debitamente compilate, di tutte** le imprese di fatto associate.
11. **In caso di consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lettere b) e c) D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.**, a pena di esclusione dovranno essere allegate anche le **autodichiarazioni di cui agli allegati "A" e "B" relative all'impresa/e consorziata/e per la quale il consorzio dichiara di concorrere.**
12. **Nel caso si benefici della riduzione del 50% dell'importo della cauzione provvisoria in virtù del possesso della certificazione di qualità, il relativo certificato in originale o in copia resa conforme all'originale ai sensi di legge** (copia fotostatica accompagnata da dichiarazione di conformità all'originale, sottoscritta dal legale rappresentante ed accompagnata da documento di identità del medesimo).

B) una seconda busta, opportunamente chiusa e sigillata (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmata sui lembi di chiusura, recante l'intestazione del mittente e la dicitura "**B – OFFERTA TECNICA**" contenente al suo interno:

- Documentazioni / Relazioni e scheda di progetto debitamente compilata e sottoscritta dal legale rappresentante della concorrente, riguardante gli elementi n. 1 – n. 2 – n. 3 richiesti all'art. 12 - "**VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**" del presente bando.

C) una terza busta, opportunamente chiusa e sigillata (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmata sui lembi di chiusura, recante l'intestazione del mittente e la dicitura "**C – OFFERTA ECONOMICA**" e redatta conformemente al modello predisposto dal Comune e contenente l'indicazione:

- sia in cifre che in lettere, dell'offerta proposta al Comune per la gestione della concessione dal concorrente. In caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, varrà l'offerta espressa in lettere.

L'offerta dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del concorrente o da suo procuratore, e non potrà presentare correzioni che non siano da lui stesso confermate e sottoscritte a pena di esclusione dell'offerta; nel caso che sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante del concorrente, va trasmessa la relativa procura.

Avvertenze

- Non e' ammesso alla gara il plico che risulti pervenuto **dopo il termine assegnato per la presentazione dell'offerta**;
- Non e' ammessa l'offerta nel caso manchino o risultino incompleti o irregolari alcuno dei documenti richiesti come di seguito specificato;
- Determina altresì l'esclusione dalla gara il fatto che **l'offerta economica** non sia contenuta nella apposita busta interna, debitamente sigillata (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmata sui lembi di chiusura dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa, o che in tale busta oltre all'offerta lavori risultino inseriti altri documenti;
- Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, anche se di forza maggiore, non dovesse giungere in tempo utile.
- La presentazione dell'offerta costituisce accettazione incondizionata delle clausole del presente bando e del Capitolato d'Oneri.
- Scaduto il termine utile per la presentazione le offerte non possono essere ritirate, modificate od integrate e divengono quindi impegnative per il concorrente.

ART. 14 - MODALITA' DI APERTURA DELLE OFFERTE:

L'inizio delle operazioni di gara è fissato per il [giorno mercoledì 18.05.2016 alle ore 10,30](#), presso la sede comunale di Piazza Aldo Moro n° 1, durante la quale la Commissione procederà in seduta riservata:

- a) a verificare l'integrità, la regolare chiusura e sigillatura dei plichi nonché la correttezza formale dei medesimi;
- b) all'apertura dei plichi medesimi ed al controllo della presenza al loro interno delle buste "**A**", "**B**" e "**C**", della regolare chiusura, sigillatura e correttezza formale delle medesime;
- c) all'apertura del plico "**A**" contenente la documentazione per la partecipazione alla gara per ciascun concorrente, verificandone la correttezza formale;
- d) a verificare che non vi siano, per alcuno dei concorrenti, ragioni di inammissibilità alla procedura;

e successivamente appena terminato l'esame dei documenti contenuti nella busta "**A**" :

- e) all'apertura della busta "**B**" per ciascun concorrente, individuandone il contenuto e verificando che vi siano presenti tutti i documenti richiesti ;

f) all'attribuzione dei relativi punteggi sulla scorta dei criteri di massima stabiliti nel presente bando;

in seduta pubblica, che si terrà il [giorno venerdì 20.05.2016 alle ore 10,30](#):

g) alla lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e quindi all'apertura della busta "**C – Offerta Economica**", per ciascun concorrente, verificandone la completezza e regolarità del contenuto;

h) all'attribuzione dei punteggi per l'elemento "**offerta economica**";

i) alla determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa attraverso la sommatoria dei punteggi ottenuti per ciascun parametro indicato al punto "**VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**" del presente bando.

j) All'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa;

Ove sia necessario procedere ad ulteriori e più approfondite verifiche della documentazione presentata, la Commissione si riserva la facoltà di convocare una o più ulteriori sedute di gara, da tenersi successivamente alla ricezione dell'eventuale documentazione richiesta. In tal caso la data ed il luogo che verranno fissati dalla Commissione saranno comunicati, anche a mezzo fax o posta elettronica, ai soli concorrenti ammessi almeno due giorni lavorativi antecedenti la data stessa.

La stazione appaltante successivamente si riserva di richiedere all'aggiudicatario provvisorio l'esibizione di tutta la documentazione, eventualmente non ancora acquisita, attestante il possesso dei requisiti generali.

ART. 15 - SOGGETTI AMMESSI AD ASSISTERE ALLA GARA

Sono ammessi ad assistere alle fase pubblica sopra descritta i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti, che hanno diritto di parola e di chiedere l'inserimento di dichiarazioni a verbale.

ART. 16 - CAUSE DI ESCLUSIONE:

Questo Ente procederà all'esclusione dalla gara e/o provvederà alla sanzione della decadenza in tutti i casi previsti per legge e/o richiamati nel bando.

Si precisa che, nel caso sussista una **situazione di controllo, di cui all'art. 2359 del codice civile**, tra due o più partecipanti alla presente procedura, questi dovranno autodichiarare sia la sussistenza di tale situazione, sia indicare il concorrente con cui sussiste tale controllo. La suddetta dichiarazione, inoltre, dovrà, a pena di esclusione, essere corredata dai documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta, i quali dovranno essere inseriti in una apposita busta chiusa. Questa stazione appaltante escluderà i concorrenti per i quali accerterà che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi. La verifica e l'eventuale esclusione sono disposte dopo l'apertura delle buste contenenti **l'offerta economica**.

ART. 17 - AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA

La Commissione giudicatrice nel corso della seconda seduta pubblica, procede all'aggiudicazione provvisoria. **L'aggiudicazione provvisoria**, immediatamente vincolante per il soggetto aggiudicatario, non è obbligatoria per l'Amministrazione aggiudicatrice sino a quando non sarà approvata con formale atto da parte del Responsabile del competente servizio.

L'aggiudicazione definitiva, è condizionata alla verifica delle dichiarazioni rilasciate in sede di gara e diverrà efficace verificati anche i requisiti soggettivi del soggetto aggiudicatario.

Divenuta efficace l'aggiudicazione definitiva, la stipulazione del contratto di concessione dovrà avvenire entro il termine fissato dal Comune con la lettera di comunicazione.

Il rilascio della concessione termale all'aggiudicatario avverrà nel rispetto della normativa vigente.

Il concedente avrà sempre facoltà di revocare in tutto o in parte la concessione nei casi e con le modalità previste dalla leggi vigenti, ovvero qualora il Concessionario non mantenga gli impegni assunti in fase di offerta, nonché per sopravvenute ragioni di pubblico interesse risultanti da apposita deliberazione della Giunta Comunale, senza che il concessionario abbia diritto a compensi, indennizzi o risarcimenti di sorta, salvo la restituzione della quota parte del canone per l'annualità in corso e la restituzione della cauzione verificatane la possibilità di svincolo.

L'Amministrazione si riserva in ogni caso di interrompere e/o annullare nonché revocare gli atti della presente procedura aperta senza che i concorrenti possano invocare alcuna forma di risarcimento o indennizzo.

ART. 18 - ALTRE GARANZIE

Come previsto dall'art. 11 del Capitolato d'Oneri a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali il concessionario, all'atto della stipula del Contratto dovrà prestare idonea cauzione (di misura corrispondente al 100 % dell'importo offerto per il canone annuale ordinario) mediante polizza fidejussoria bancaria. Tale polizza sarà restituita, dopo 6 (sei mesi) decorrenti dalla data di conclusione del contratto, alla condizione, che il gestore abbia ottemperate a tutte le clausole contrattuali e non vi sia contenzioso in atto riguardo ai pagamenti dei canoni pregressi.

L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere a costituire una polizza assicurativa in adempimento dell'obbligo posto a carico del locatore riguardante l'immobile sede delle "Terme di Franciacorta" con una polizza a copertura della rivalsa sia sull'immobile sia sul contenuto (impianti, macchinari e attrezzature). Il valore per l'immobile stimato in termini di "ricostruzione" è di €. 1.200.000,00 (unmilione duecentomila) mentre per il contenuto, come indicato nell'inventario il valore è stato stimato in €. 150.000,00 (centocinquantamila).

ART. 19 - ACCESSO AGLI ATTI

Si precisa che, ai sensi del D.L.gs n°196/2003 i dati ricavabili dalla documentazione prodotta in sede di gara dalle imprese verranno utilizzati dall'amministrazione per le finalità istituzionali e potranno essere resi noti solo a coloro che ne avranno diritto ai sensi dell'art. 13 del D.L.gs 12/04/2006, n. 163.

Le modalità di esercizio del diritto di accesso ai documenti di cui alla presente gara sono regolati dalle norme generali vigenti in materia (art. 6 direttiva 2004/18 CE; art. 13 D.L.gs n° 163/2006; Legge n° 241/1990; D.P.R. n°184/2006) e dal regolamento comunale sull'accesso agli atti. Nel caso in cui l'impresa ritenga che alcuni aspetti dell'offerta progettuale possano contenere **segreti tecnici o commerciali**, la stessa è pregata di indicare le parti interessate nell'apposita sezione dell'allegato A, inserendo tassativamente la motivazione a comprova della preclusione all'accesso.

ART. 20 - RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento di gara è il Dott. Giuseppe Vitali, Segretario Comunale.

ART. 21 - INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Per ulteriori informazioni sul bando e per fissare la data del sopralluogo presso la struttura è possibile rivolgersi, oltre che al Responsabile del procedimento Dott. Giuseppe Vitali, anche all'Ing. Giovanni Fior, tel. 030 – 652025 oppure 393 – 6206801 ovvero all'indirizzo di posta elettronica : tecnico@comune.ome.bs.it.

Ai sensi del D.L.gs n. 196/2003 e successive modifiche, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi. Si informa che i dati dichiarati saranno utilizzati dagli uffici esclusivamente per l'istruttoria dell'istanza presentata e per le formalità ad essa connesse. I dati non verranno comunicati a terzi.

Il Segretario Comunale
(Dott. Giuseppe Vitali)

F:\2016 Lavori Ome\bando Terme 2016\Copia di Bando pdf Rev. G\bando_TERME_2016_rev.00.G.doc

BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE
DEL COMPLESSO TERMALE DENOMINATO

T e r m e d i F r a n c i a c o r t a

Prologo

Il Comune di Ome, con sede in Ome (Bs), piazza Aldo Moro n. 1, è il proprietario del complesso termale denominato “Terme di Franciacorta” sito in via Maglio n. 27, costituito dal fabbricato sede delle Terme e dell’area circostante. Il Comune è altresì il titolare della concessione idromineraria denominata “**Fonte**” a’ sensi del provvedimento n. 2724 del 27/9/2006 della Provincia di Brescia.

Il Comune di Ome con il presente bando intende affidare per un periodo definito, la gestione del complesso termale mediante lo strumento della concessione in gestione della risorsa idromineraria e del fabbricato delle Terme ad un soggetto (persona fisica o giuridica) che offra le migliori condizioni.

Il Comune infatti, considera l’utilizzo della risorsa termale non un mero fatto economico, pur rilevante nell’economia locale, ma il frutto di un processo storico e sociale che il territorio (nell’eccezione vasta che ricomprende la comunità) ha generato. Questo impone che lo sviluppo termale sia accompagnato da politiche di salvaguardia della risorsa ma anche delle qualità di vita della comunità locale che deve trarre benefici dal suo esistere. Lo sviluppo fra Terme e territorio deve essere integrato e complementare. La nuova cultura termale impone di considerare non solo la qualità dello stabilimento ove si somministrano le prestazioni ma anche la cura del contesto territoriale ove questo si colloca, per la conservazione dei valori identitari e culturali del paesaggio agrario franciacortino, costituito dal parco termale, oggetto di recenti lavori di qualificazione e di valorizzazione.

L’aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che presenterà l’offerta economicamente più vantaggiosa, valutando oltre al prezzo, anche le garanzie di una proficua utilizzazione della concessione idromineraria e le attività ad essa correlate, indirizzata per l’uso che risponda ad un più rilevante interesse pubblico, e che tenga conto del legame della sorgente termale con gli interessi della collettività comunale.

Il Comune si riserva di non perfezionare il contratto di concessione qualora, dopo l’aggiudicazione provvisoria venga meno uno dei presupposti indicati nel bando. Inoltre il Comune a suo insindacabile giudizio, potrà procedere alla revoca della concessione, qualora rilevi ritardi nella realizzazione del piano industriale o che lo stesso non sia realizzato secondo quanto contrattualizzato. In tale contesto i soggetti assegnatari niente avranno a pretendere.

Art. 1 - FINALITA’

L’obiettivo prioritario del Comune di Ome è quello di garantire l’esistenza e lo sviluppo del centro termale, con il riavvio dell’attività (che era cessata nel corso dell’autunno 2014), con la riattivazione dell’emungimento dell’acqua termale dal pozzo “FONTE” e il rilancio in forma organica dei – Servizi Termali e del termalismo “Franciacortino”, la – Cura della Persona – con lo sviluppo del “Centro Benessere” esistente all’interno della struttura e la promozione strutturata delle attività che

comprendono la – Formazione per la Cura alla Persona, sia in termini quantitativi, sia qualitativi, secondo i principi enunciati in premessa del presente bando.

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE.

La “concessione” di gestione riguarda sia l'utilizzo dei diritti derivanti dalla concessione sopra richiamata per lo sfruttamento delle acque minerali ai soli fini termali del compendio termale denominato “**Terme di Franciacorta**” sito nel comune di Ome in via Maglio n° 27, sia dell'edificio sede del centro termale. L'ambito catastalmente è individuato al foglio n° 23 con il mappali 63 (edificio terme e area di pertinenza) e il mappale n° 326 (pozzo di captazione dell'acqua termale) ed è compiutamente individuato nelle planimetrie come più sotto specificato. La Concessione prevede quindi l'utilizzo dell'acqua emunta ai soli fini termali. E' da intendersi escluso ogni sfruttamento con finalità industriali della fonte, come ad esempio l'imbottigliamento delle acque o attività diverse da quella espressamente consentita.

La quantità di acqua è la stessa della concessione primaria.

L'acqua termale oggetto della Concessione il cui pozzo di captazione è denominato “**FORTE**”, risulta aver ottenuto il riconoscimento delle proprietà termali con provvedimento Dirigenziale del Provincia di Brescia N° 2724 in data 27.09.2006;

L'uso dell'acqua termale quale bene patrimoniale indisponibile della Regione ivi comprese le procedure amministrative relative alla ricerca e coltivazione delle acque termali è regolato dalla L.R. n° 44 del 29.04.1980 e ss.mm.e ii.,

A seguito dell'assegnazione, previa autorizzazione dell'Ufficio “Derivazione Acqua-Opere Ecologiche Acque Minerali e Termali “della Provincia di Brescia, si provvederà ad instaurare un rapporto di sub-concessione ai sensi dell'art. 14 co. 3 della L.R. n° 44 del 1980 a favore dell'aggiudicatario .

La Concessione comprende oltre all'uso degli impianti termali compatibilmente con la loro finalità e nel rispetto della “destinazione urbanistica”, l'obbligo della loro manutenzione come indicato in Capitolato d'Oneri, la custodia e guardiania degli immobili e degli spazi di competenza, lo sfalcio delle aree verdi e la conservazione e potatura periodica degli arbusti esistenti nell'ambito affidato in concessione, la manutenzione delle attrezzature e degli arredi interni ed esterni derivanti dall'inventario sottoscritto al momento della consegna.

L'esatta consistenza immobiliare e documentale della concessione di cui sopra, è individuabile nella seguente documentazione, peraltro allegata al Capitolato d'Oneri:

- a) planimetria catastale dell'area con l'individuazione dell'immobile e il perimetro di concessione evidenziato con campitura in linea rossa, allegata sotto la lettera “ **AA** ”;
- b) planimetria dell'area con l'individuazione dell'immobile e il perimetro di concessione evidenziato con campitura in linea rossa, allegata sotto la lettera “ **BB** ”;
- c) planimetria dell'area con l'individuazione dell'ambito entro il quale la manutenzione delle aree a verde sono affidati al Concessionario, evidenziato con campitura in linea blu, allegata sotto la lettera “ **CC** ”
- d) planimetria catastale dell'immobile, allegata sotto la lettera “**DD**”;
- e) certificato energetico dell'edificio, allegato sotto la lettera “**EE**”;

- f) inventario dell'attrezzatura e degli arredi presenti nella struttura "**Terme di Franciacorta**", allegato sotto la lettera "**FF**";
- g) attestazione dell'intervento di sostituzione della pompa del pozzo e riqualificazione dell'impianto di emungimento nel locale testa pozzo, allegato sotto la lettera "**GG**";
- h) analisi dell'acqua termale eseguite in data 27/01/2015, allegato sotto la lettera "**HH**";

Art. 3 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione, che decorrerà dalla data di sottoscrizione del contratto, avrà una durata limitata con la scadenza naturale al 31.12.2021. L'indicazione di tale periodo è ritenuta funzionale all'obiettivo di assicurare il proseguimento e il rilancio dell'attività termale e del centro benessere – fitness. In quella fase il Comune si attiverà per promuovere iniziative mirate dirette a sostenere il Piano di rilancio dell'attività termale, in ambito esterno, aderendo e partecipando nei limiti di quanto sarà consentito ad iniziative promosse dagli Enti superiori quali Provincia, Regione e Stato Nazionale.

Prima della scadenza del termine del 31.12.2021, Il Comune di Ome, a suo insindacabile giudizio, si riserva di assentire un prolungamento della Concessione, per un massimo di quattro anni e ciò sino al 31.12.2025.

E' sempre fatta salva la possibilità di revoca della Concessione sia nel periodo ordinario, sia nel periodo di prolungamento, nel caso vengano meno i requisiti e/o presupposti indicati nel bando e/o le condizioni offerte dal Concessionario in fase di gara.

Art. 4 - SOGGETTI LEGITTIMATI A RENDERE OFFERTA

Le domande di partecipazione possono essere presentate da persone fisiche, raggruppamenti, o associazione temporanee, consorzi, società legalmente costituite, operanti nel settore delle cure termali, delle attività legate alla cura della persona ed al benessere fisico e del fitness, in possesso della forma giuridica di cui agli artt. 34, 35 , 36 e 37 del D.L.gs 163 del 2006 e ss.mm. e ii.. E' ammessa anche la domanda presentata da più persone fisiche/imprese che si impegnano a costituirsi in Società, ove risultassero aggiudicatarie, in una delle forme giuridicamente riconosciute.

I soggetti concorrenti dovranno essere inoltre in possesso:

- a) dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale;
- b) di adeguata capacità economica e finanziaria;
- c) di idonea capacità tecnica;

come sarà specificati nei paragrafi seguenti.

Sono esclusi dalla partecipazione alla presente gara i soggetti che si trovano in una delle cause di esclusione previste dall'art. 38 del D.L.gs 163/2006 e ss.mm.ii..

In caso di costituenda Società o Consorzio dopo l'aggiudicazione, per la partecipazione alla gara dovrà essere sottoscritto un impegno da parte dei soggetti partecipanti utilizzando preferibilmente l'allegato "D" al presente bando. Tale dichiarazione dovrà essere sottoscritta da tutti gli operatori economici coinvolti

nell'iniziativa o nel consorzio costituendo e inserita, a pena di esclusione, nel plico "A" della documentazione amministrativa.

Il costituendo assetto societario non potrà assolutamente essere variato nei primi due anni di funzionamento della struttura. Successivamente potrà subire modificazioni, previo parere favorevole alla variazione, espresso con apposito provvedimento scritto da parte dall'Amministrazione Comunale. Il mancato rispetto di queste disposizione comporterà la decadenza della Concessione.

Qualora l'offerta sia presentata da una Società Costituenda o da un consorzio ordinario di concorrenti già costituiti, le quote di partecipazione al raggruppamento dovranno essere indicate espressamente nel mandato collettivo/atto costitutivo, da allegarsi, pena esclusione, alla documentazione amministrativa.

Nel suddetto impegno dovrà anche essere specificato l'apporto di ciascun soggetto, azienda o impresa associata allo svolgimento del servizio, con l'obbligo di una presentazione dettagliata, anche sotto il profilo dell'indicazione delle percentuali delle parti del servizio che saranno eseguite da ciascuna delle imprese/persone fisiche facenti parte del raggruppamento.

Per consorzi costituiti ai sensi dell'art. 34, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., il combinato disposto degli artt. 36, comma 5, e 37, comma 7, del D.Lgs. n° 163/2006 e ss.mm.ii., prescrive che sono tenuti ad indicare in sede di offerta per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara. In caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato. I soggetti consorziati così individuati dovranno, a pena di esclusione, compilare l'autodichiarazione, ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., utilizzando, possibilmente, gli allegati "A" e "B".

Art. 5 - REQUISITI DI ORDINE SPECIALE

A dimostrazione del possesso della capacità economica, finanziaria e tecnica, il soggetto offerente dovrà allegare all'offerta, pena l'esclusione dalla gara:

- a) in caso di società già costituite, certificato anagrafico rilasciato dalla C.C.I.A.A. avente per oggetto sociale attività analoghe a quello oggetto di gara;
- b) N. 1 (una) referenza bancaria relativa alla capacità finanziaria connessa alla concessione in oggetto;
- c) dichiarazione di aver svolto attività analoghe a quelle oggetto della presente gara per almeno un periodo pari a 24 mesi. In caso di Società costituende, il requisito può essere comprovato anche da uno solo dei soggetto che parteciperanno alla nuova Società, che si formerà dopo l'aggiudicazione.

La referenza bancaria di cui al precedente punto b) dovrà essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale ai sensi degli artt. 19, 38 e 47 del DPR 445/2000 (la copia fotostatica deve essere accompagnata da dichiarazione di autenticità resa e sottoscritta dall'interessato unitamente alla copia fotostatica non autentica di un documento di identità del sottoscrittore).

In caso di Società costituende, i requisiti cui sopra potranno essere comprovati anche da uno solo dei soggetto che parteciperanno alla nuova Società, che si formerà dopo l'aggiudicazione.

Per quanto riguarda le dichiarazioni sulle esperienze nel settore termale di cui al punto c), esse saranno descritte a cura del soggetto in una relazione dettagliata,

che dovrà essere sottoscritta oltre che dal soggetto che possiede il requisito anche da tutti gli altri partecipanti al raggruppamento.

Art. 6 - SOTTOSCRIZIONE PATTO D'INTEGRITA'

Ai fini della partecipazione alla gara è obbligatorio che la ditta, a pena di esclusione, sottoscriva il patto d'integrità allegato al presente disciplinare e che lo stesso sia accluso alla documentazione amministrativa presentata in sede di gara.

Art. 7 - CANONE CONCESSIONARIO E ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

La concessione è assoggettata al pagamento di un canone il cui valore mensile posto a base d'asta è di €. 5.000,00 (cinquemila) oltre IVA.

Tuttavia al fine di incentivare il rilancio dell'attività termale e nel riconoscimento delle criticità iniziali, il valore del corrispettivo del canone sarà applicato in misura ridotta secondo i seguenti criteri :

- fase 1) : 1° e 2° anno di concessione e comunque sino al 31.12.2017, l'importo mensile è di €. 2.500,00 (duemilacinquecento) pari al 50 % del valore del canone base;
- fase 2) : 3° e 4° anno di concessione dal 01.01.2018 al 31.12.2019, l'importo mensile base è di €. 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta) pari al 75 % del valore del canone base;
- fase 3) : 5° e 6° anno di concessione dal 01.01.2020 al 31.12.2021, l'importo mensile base sarà di €. 5.000,00 (cinquemila);
- fase 4) : prolungamento della Concessione per 4 (quattro) anni dal 01.01.2022 al 31.12.2025, l'importo mensile base sarà di €. 5.000,00 (cinquemila);

Per la fase 1) l'importo del Canone è stabilito in misura fissa e non subirà variazioni per effetto dell'offerta economica presentata.

Per le fasi successive, il valore del Canone sarà raggugliato con la cifra in aumento offerta in sede di gara.

Il corrispettivo di cui sopra del Canone, essendo per il comune un'attività economica, sarà inoltre assoggettato all'IVA nella misura del 22% o al valore vigente al momento della fatturazione.

Al Concessionario compete l'onere della volturazione della concessione mineraria per l'utilizzo dell'acqua termale, secondo la procedura prevista dalla Provincia di Brescia;

Il Concessionario è tenuto oltre all'osservanza degli obblighi appositamente previsti dalla Concessione (analisi periodiche della qualità dell'acqua minerale, comunicazione della quantità emunta ecc.) oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e alla partecipazione agli interventi di manutenzione straordinaria sugli impianti tecnici nella misura del 50% (cinquanta per cento) del costo, il tutto come riportato nel Capitolato d'Oneri.

Tutta la manutenzione, sia ordinaria sia straordinaria, riferita alle apparecchiature elettroniche e dei macchinari per l'attività fisio-terapica e termale è a totale carico del Concessionario. La manutenzione straordinaria del fabbricato, sotto il profilo delle opere edili e accessorie), sono a carico del Comune di Ome.

Fanno eccezione gli interventi relativi alle manutenzioni straordinarie degli impianti tecnici quali: pozzo di emungimento, centrale termica e di condizionamento, ri-

scaldamento e climatizzazione, elettrico, allarme, ascensore, ecc., per i quali è richiesta la compartecipazione alla spesa nella misura del 50 % (cinquanta per cento) del costo sostenuto e/o riconosciuto ammissibile dal Comune di Ome.

Al Concessionario spetta altresì l'onere per la volturazione delle utenze dei servizi pubblici a rete, quali energia elettrica e gas metano che attualmente sono intestate al comune di Ome.

Al Concessionario, per ragioni di decoro del contesto, per uniformità di aspetto paesaggistico e per ragioni di continuità operativa, anche se esterne all'ambito affidato in Concessione, spetta l'onere dalla manutenzione delle aree a verde indicate, con campitura in tonalità blu nella planimetria allegata sotto la lettera " **CC** ".

Inoltre, il Concessionario, si accolla l'onere del servizio di mettere a disposizione delle fontanelle presenti nel parco, per l'innaffio delle piante collocate nel "**Bosco delle Querce**" e, nel caso di estati particolarmente siccitose con evidenti carenze d'acqua, per un'azione di integrazione e di soccorso dell'acquedotto comunale, limitatamente al periodo di durata del fenomeno di carenza d'acqua, per ogni anno solare, circa 20.000,00 (VENTIMILA) m3 di acqua emunta dal pozzo Terme. L'onere per la fornitura del predetto quantitativo d'acqua, stimato in circa € 3.000,00 all'anno, è stato compensato nella valutazione dell'importo del canone d'affitto.

Art. 8 - VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore complessivo presunto della concessione, calcolato con riferimento al canone base mensile, come indicato al precedente punto, per il periodo sino al 31.12.2021 e dei quattro anni di possibile prolungamento sino al massimo consentito del 31.12.2025, ammonta a €. **510.000,00** (cinquecentodiecimila) IVA esclusa.

Art. 9 - PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Benché, trattandosi di *concessione di bene del patrimonio indisponibile*, non trovino applicazione delle procedure di cui al D.Lgs 163 del 2006 c.d. "Codice dei contratti" il bando è stato predisposto in funzione di una procedura aperta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in applicazione di quanto riportato nel presente bando e dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento e proporzionalità. L'Amministrazione si riserva di affidare la gestione anche in presenza di una sola offerta, purché valida.

In qualunque momento il Comune potrà decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna delle offerta presentate sarà stata giudicata conveniente o idonea in relazione all'obiettivo di rilancio dell'attività termale, specificatamente oggetto del contratto.

Farà fede per la data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva divenuta efficace all'aggiudicatario e a tutti i candidati che hanno presentato un'offerta ammessa in gara e alle eventuali imprese escluse, la data di invio della comunicazione a mezzo posta elettronica certificata (P.E.C.); per questo fine l'impresa partecipante dovrà indicare in sede di gara un indirizzo valido di P.E.C. al quale il Comune invierà tutte le future comunicazioni, riportando tale indirizzo P.E.C. nell'autodichiarazione (all. "A").

Tutte le comunicazioni inviate dall'Amministrazione a tale indirizzo P.E.C. avranno dunque valore legale.

La stipulazione del contratto di concessione è comunque subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente e alla presentazione .

Eventuali chiarimenti, precisazioni e osservazioni attinenti la presente procedura, formulati successivamente alla data di pubblicazione del presente bando, saranno pubblicati sul profilo del committente www.comune.ome.bs.it .

Art. 10 - CAUZIONE PROVVISORIA A CORREDO DELL'OFFERTA

A garanzia della corretta partecipazione del concorrente alla procedura, nonché degli adempimenti di tutti gli impegni conseguenti all'aggiudicazione ed in particolare alla sottoscrizione del disciplinare di concessione, ciascun concorrente dovrà presentare una cauzione provvisoria.

L'offerta dovrà quindi essere corredata da una garanzia sotto forma di cauzione o di fidejussione, a scelta dell'offerente, dell'importo di €. **10.200,00** (diecimiladuecento) che dovrà rispettare le forme di cui all'art. 75 del D.Lgs 163/2006, così come specificato meglio al punto 4 del paragrafo "Termini e modalità di presentazione delle offerte".

La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria o assicurativa, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo n. 385 del 1993, dovrà recare la clausola di rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e di immediata operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della Stazione appaltante, dovrà avere una validità non inferiore a 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Tali presupposti si intendono soddisfatti qualora **la cauzione sia prestata con la scheda tecnica di cui al modello 1.1, approvato con D.M. n. 123 del 2004, opportunamente integrata con le modifiche apportate dal D.L.gs 163 del 2006:**

– si intende assolto e soddisfatto qualora la cauzione sia prestata mediante la scheda tecnica di cui allo schema di polizza tipo 1.1, approvato con D.M. n. 123 del 2004; in caso contrario deve essere riportato espressamente all'interno della fideiussione o in appendice alla stessa;

Le imprese accreditate ai sensi delle norme UNI EN ISO 9000 per la tipologia del servizio di che trattasi, potranno presentare la cauzione di importo ridotto al 50% (in tal caso occorre allegare copia della certificazione). Si fa presente che in caso di ATI la cauzione può essere prodotta con importo ridotto al 50% anche nel caso in cui la certificazione di qualità sia posseduta solo dalla capogruppo.

N.B. nel caso di partecipazione di un raggruppamento di imprese costituendo la polizza fideiussoria mediante la quale viene costituita la cauzione provvisoria deve essere necessariamente intestata, a pena di esclusione, alla capogruppo designata, nella sua qualità di mandataria del costituendo raggruppamento. In ogni caso deve risultare che la cauzione è costituita a garanzia di adempimento delle obbligazioni sia della mandataria che delle mandanti.

In caso di raggruppamento di imprese costituito la polizza fideiussoria mediante la quale viene costituita la cauzione provvisoria deve essere necessariamente intestata a pena di esclusione al raggruppamento o ad ognuno dei soggetti che la compongono.

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo, mentre ai non aggiudicatari verrà restituita entro trenta giorni dall'aggiudicazione.

Art. 11 - COMMISSIONE GIUDICATRICE

I punteggi saranno attribuiti da un'apposita commissione nominata dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

La Commissione è composta da un numero dispari di componenti in numero massimo di cinque, esperti in procedure amministrative e/o nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto della concessione. Ai Commissari si applicano le cause di astensione previste dall'art. 51 cod. proc. civile. La Commissione opera in seduta non pubblica e dei suoi lavori redige processi verbali che dovranno essere sottoscritti da tutti i suoi componenti.

Art. 12 - VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che riporterà il punteggio complessivamente più alto, valutabile sulla base dei parametri di seguito elencati.

I punteggi per la valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa saranno i seguenti:

Merito professionale e tecnico organizzativo : totale 85/100:

elemento n° 1 : DIMOSTRATA PROFESSIONALITA'

Il Concorrente attraverso la presentazione di un'idonea documentazione, dovrà rappresentare il possesso dei requisiti culturali e professionali specifici, necessari per lo svolgimento del servizio termale quali:

- laurea pertinente, con l'indicazione della facoltà di conseguimento, la data e il relativo punteggio;
- possesso di titoli attinenti le attività termali (gestione di strutture simili, attività di collaborazione, ecc.);
- partecipazione a corsi di aggiornamento sul termalismo.

Max punti 20/100

La commissione apprezzerà la professionalità acquisita nell'ambito dell'attività termale;

elemento n° 2 : ESPERIENZA SPECIFICA NEL SETTORE

Il Concorrente attraverso la presentazione di un'idonea documentazione, dovrà rappresentare la presenza di imprenditori e direttore sanitario in possesso di preparazione pertinenti le attività termali che attestino l'esperienza e la preparazione acquisita nel settore del termalismo indicando la struttura termale di riferimento, il tipo di attività prestata e il suo ruolo e la durata dell'attività svolta. Altre esperienze in settori della cura della persona e del benessere fisico e in generale del fitness. Il punteggio verrà così attribuito:

direzione di strutture termali analoghe , in base al numero di anni:

- fino a (tre): punti 5;
- da tre a dieci: punti 10;
- oltre i dieci: punti 15

Max punti 15/100

Il Concorrente dovrà produrre una documentazione contenente l'elaborazioni di specifici progetti di gestione e le modalità organizzative proposte, sia nell'ambito del termalismo sia delle attività correlate quali Fitness, FKT, riabilitazione, chirurgia estetica, da rappresentare in un'apposita relazione illustrativa, contenente inoltre l'indicazione del periodo di apertura, del personale coinvolto, la gestione diretta dei servizi e le attrezzature integrative previste, nonché da un cronoprogramma che illustri la tempistica di attivazione e di entrata a regime delle proposte.

Il Concorrente, oltre alle capacità tecniche dovrà indicare anche le capacità finanziarie, la disponibilità di certificazioni di qualità (tipo ISO 9000, ISO 14001, ecc.) nonché eventuali qualifiche di soggetto imprenditoriale attivo nel settore termale, riconosciuta dalla legislazione regionale e/o nazionale vigente.

Max punti 25/100

La commissione apprezzerà l'efficienza e l'efficacia del sistema operativo proposto.

elemento n° 3 : **QUALITA' DEL PROGETTO DI RILANCIO**

Il Concorrente dovrà produrre una documentazione contenente l'elaborazione delle proposte che ovviamente dovranno essere compatibili con la durata della Concessione :

- di sviluppo dei servizi termali e di valorizzazione della risorsa termale;
- di iniziative tese al miglioramento dei servizi e della struttura sia in termini di allestimenti interni, sia per ciò che riguarda gli spazi esterni;
- di promozione dell'attività termale e turistico - sanitaria qualificato, con le attese ricadute economiche ed occupazionali;
- di impiego di manodopera locale;
- di promozioni e/o partecipazioni a manifestazioni ed eventi;
- offerte integrate;
- dell'idoneità economica a sostegno delle iniziative;

da rappresentare in un'apposita relazione illustrativa, supportata da eventuali elaborati grafici, depliant di attrezzature e/o macchinari, ecc., nonché l'indicazione della previsione della spesa d'investimento con la predisposizione di un adeguato conto economico.

Max punti 25/100

La commissione apprezzerà le attività proposte in relazione all'efficienza e all'efficacia del progetto di rilancio presentato, sia in termini prestazionali sia quelli connessi all'entità dell'investimento programmato.

elemento n° 4 : Offerta economica: totale 15/100:

Il punteggio sarà posto in relazione per ogni €. 250 (duecentocinquanta) di rilancio rispetto al valore base del canone mensile e sarà perciò così attribuito:

- per €. 150,00 (duecentocinquanta) di rilancio : punti 1 (uno);
- per €. 250,00 (cinquecento) di rilancio : punti 3 (tre);
- per €. 500,00 (settecentocinquanta) di rilancio : punti 5 (cinque);
- per €. 750,00 (mille) di rilancio : punti 7 (sette);
- per €. 1.000,00 (milleduecentocinquanta) di rilancio : punti 10 (dieci);
- oltre €. 1.500,00 (millecinquecento) di rilancio : punti 15 (quindici);

Max punti 15/100

La commissione per l'attribuzione del punteggio applicherà il criterio sopra esposto.

Sono esclusi dalla gara i soggetti candidati che non conseguano, nella valutazione qualitativa complessiva un punteggio almeno pari a 35 (trentacinque) punti, poiché ritenuti non idonei.

L'esclusione dalla gara sarà adeguatamente motivata a cura della Commissione giudicatrice e contenuta nel verbale di gara.

Le relazioni e le schede di progetto presentate dai Concorrenti saranno sottoposte all'esame della Commissione, che opererà in base ai punteggi sopra indicati e con le modalità di seguito specificate.

Per rendere omogenea l'assegnazione dei punteggi delle diverse offerte per ognuno dei punti e delle lettere sopra indicate sono stati previsti cinque giudizi da attribuire per la valutazione e precisamente:

OTTIMO : al quale corrisponde il 100% del punteggio da attribuire;

BUONO : al quale corrisponde l'80% del punteggio da attribuire;

SUFFICIENTE : al quale corrisponde il 50% del punteggio da attribuire;

PARZIALMENTE SUFFICIENTE: al quale corrisponde il 20% del punteggio da attribuire;

INSUFFICIENTE : al quale corrisponde lo 0% del punteggio da attribuire;

Ogni Commissario attribuirà il punteggio in base al proprio giudizio e considerazione. La valutazione finale per ogni elemento di giudizio, sarà ottenuto quale media aritmetica tra i dei Commissari.

Nel caso in cui due o più concorrenti raggiungano lo stesso punteggio si procederà all'aggiudicazione al Concorrente che ha formulato l'offerta economica più conveniente e in caso di ulteriore parità ricorrerà alla norma del co. 2 dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924, e cioè mediante sorteggio.

Il periodo decorso il quale i partecipanti alla gara hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta, in pendenza della formale aggiudicazione e nel caso in cui l'aggiudicatario non sia in grado di iniziare la gestione, è stabilito in 180 (centoottanta) giorni dalla data di ricezione dell'offerta da parte del comune concedente.

Art. 13 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Il plico contenente l'offerta e la documentazione, pena l'esclusione dalla gara, deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero posta celere, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno martedì 17.05.2016, all'Ufficio Protocollo del Comune; è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico entro il suddetto termine perentorio ed al suddetto indirizzo, ove riceveranno apposita ricevuta. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Il plico deve essere idoneamente sigillato (con ceralacca o nastro adesivo), controfirmato sui lembi di chiusura, (per lembi di chiusura si intendono quelli incollati dal concorrente dopo l'introduzione del contenuto e non anche quelli preincollati meccanicamente in fase di fabbricazione delle buste) e deve recare all'esterno l'indicazione, con indirizzo completo, del concorrente partecipante alla gara, nonché la seguente dicitura:

“Procedura aperta per affidamento in concessioni del compendio termale “TERME DI FRANCIACORTA”.

Il plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione dalla gara, tre buste così formate:

A) una prima busta, recante l'intestazione del mittente e la dicitura “ **A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**” contenente al suo interno:

1. **Domanda/dichiarazione** di partecipazione alla gara con allegata copia fotografica di un documento di identità del sottoscrittore, sottoscritta dal Legale Rappresentante dell'impresa che presenta l'offerta ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, redatti secondo l'allegato modello (allegato A);
2. In riferimento alle cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento degli appalti e delle concessioni ai sensi dell' art 38 del D.L.gs. 163/2006 e ss.mm.ii., dovrà essere anche resa **la dichiarazione relativa all'allegato “B”**. Tale documento è da compilare e sottoscrivere da parte legale rappresentante se si tratta di impresa individuale, dai soci se si tratta di società in nome collettivo, dai soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, se si tratta di altro tipo di società.
3. copia del Capitolato d'Oneri, allegato al presente bando, sottoscritto a pena di esclusione, in tutte le pagine dal legale rappresentante del concorrente o dalla Capogruppo o da suo procuratore, per accettazione piena ed incondizionata di tutte le disposizioni in esso contenute;
4. cauzione provvisoria, di cui al precedente art. 10, da prestare nelle forme indicate in precedenza nel presente bando, dell'importo pari a **€. 10.200,00** (diecimiladuecento/00), predisposta seguendo i dispositivi di cui al punto “**CAUZIONE PROVVISORIA A CORREDO DELL'OFFERTA**” del presente bando.
5. caso di società già costituite, copia del **certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.** dell'impresa partecipante dal quale risulti che l'oggetto sociale della stessa è riferito ad attività analoghe a quello oggetto di gara; In caso di A.T.I. con man-

danti/mandatari costituiti da società, dev'essere presentato un certificato per ogni società;

6. **N. 1 referenza bancaria** relative alla capacità finanziaria connessa alla concessione in oggetto.
7. dichiarazione sulla comprovata esperienza nel settore dell'attività termale, di cui alla lett. c) dell'art. 5 "**REQUISITI DI ORDINE SPECIALE**" del presente bando.
8. **Patto di Integrità** allegato al presente disciplinare debitamente siglato in ogni pagina e sottoscritto dall'impresa concorrente, secondo il modello allegato sotto la lettera "C";
9. In caso di **partecipazione di soggetti di cui all'art. 34, comma 1, lettere d) ed e) D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.**, non ancora costituiti, **dichiarazione a parte (da effettuarsi utilizzando preferibilmente l'allegato "D" al presente bando)** in cui si deve specificare il tipo di ATI prescelto con l'indicazione dell'impresa capogruppo, le parti dei servizi per le quali le imprese si associano e l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, le stesse conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti (art. 37 comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006).
10. In caso di **partecipazione di soggetti di cui all'art. 34, comma 1, lettere d) ed e) D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.**, non ancora costituiti dovranno essere allegate le **autodichiarazioni di cui agli allegati "A" e "B", debitamente compilate, di tutte** le imprese di fatto associate.
11. **In caso di consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lettere b) e c) D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.**, a pena di esclusione dovranno essere allegate anche le **autodichiarazioni di cui agli allegati "A" e "B" relative all'impresa/e consorziata/e per la quale il consorzio dichiara di concorrere.**
12. **Nel caso si benefici della riduzione del 50% dell'importo della cauzione provvisoria in virtù del possesso della certificazione di qualità, il relativo certificato in originale o in copia resa conforme all'originale ai sensi di legge** (copia fotostatica accompagnata da dichiarazione di conformità all'originale, sottoscritta dal legale rappresentante ed accompagnata da documento di identità del medesimo).

B) una seconda busta, opportunamente chiusa e sigillata (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmata sui lembi di chiusura, recante l'intestazione del mittente e la dicitura "**B – OFFERTA TECNICA**" contenente al suo interno:

- Documentazioni / Relazioni e scheda di progetto debitamente compilata e sottoscritta dal legale rappresentante della concorrente, riguardante gli elementi n. 1 – n. 2 – n. 3 richiesti all'art. 12 - "**VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**" del presente bando.

C) una terza busta, opportunamente chiusa e sigillata (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmata sui lembi di chiusura, recante l'intestazione del mittente e la dicitura "**C – OFFERTA ECONOMICA**" e redatta conformemente al modello predisposto dal Comune e contenente l'indicazione:

- sia in cifre che in lettere, dell'offerta proposta al Comune per la gestione della concessione dal concorrente. In caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, varrà l'offerta espressa in lettere.

L'offerta dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del concorrente o da suo procuratore, e non potrà presentare correzioni che non siano da lui stesso confermate e sottoscritte a pena di esclusione dell'offerta; nel caso che sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante del concorrente, va trasmessa la relativa procura.

Avvertenze

- Non e' ammesso alla gara il plico che risulti pervenuto **dopo il termine assegnato per la presentazione dell'offerta**;
- Non e' ammessa l'offerta nel caso manchino o risultino incompleti o irregolari alcuno dei documenti richiesti come di seguito specificato;
- Determina altresì l'esclusione dalla gara il fatto che **l'offerta economica** non sia contenuta nella apposita busta interna, debitamente sigillata (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmata sui lembi di chiusura dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa, o che in tale busta oltre all'offerta lavori risultino inseriti altri documenti;
- Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, anche se di forza maggiore, non dovesse giungere in tempo utile.
- La presentazione dell'offerta costituisce accettazione incondizionata delle clausole del presente bando e del Capitolato d'Oneri.
- Scaduto il termine utile per la presentazione le offerte non possono essere ritirate, modificate od integrate e divengono quindi impegnative per il concorrente.

ART. 14 - MODALITA' DI APERTURA DELLE OFFERTE:

L'inizio delle operazioni di gara è fissato per il [giorno mercoledì 18.05.2016 alle ore 10,30](#), presso la sede comunale di Piazza Aldo Moro n° 1, durante la quale la Commissione procederà in seduta riservata:

- a) a verificare l'integrità, la regolare chiusura e sigillatura dei plichi nonché la correttezza formale dei medesimi;
- b) all'apertura dei plichi medesimi ed al controllo della presenza al loro interno delle buste "**A**", "**B**" e "**C**", della regolare chiusura, sigillatura e correttezza formale delle medesime;
- c) all'apertura del plico "**A**" contenente la documentazione per la partecipazione alla gara per ciascun concorrente, verificandone la correttezza formale;
- d) a verificare che non vi siano, per alcuno dei concorrenti, ragioni di inammissibilità alla procedura;

e successivamente appena terminato l'esame dei documenti contenuti nella busta "**A**" :

- e) all'apertura della busta "**B**" per ciascun concorrente, individuandone il contenuto e verificando che vi siano presenti tutti i documenti richiesti ;

f) all'attribuzione dei relativi punteggi sulla scorta dei criteri di massima stabiliti nel presente bando;

in seduta pubblica, che si terrà il [giorno venerdì 20.05.2016 alle ore 10,30](#):

g) alla lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e quindi all'apertura della busta "**C – Offerta Economica**", per ciascun concorrente, verificandone la completezza e regolarità del contenuto;

h) all'attribuzione dei punteggi per l'elemento "**offerta economica**";

i) alla determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa attraverso la sommatoria dei punteggi ottenuti per ciascun parametro indicato al punto "**VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**" del presente bando.

j) All'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa;

Ove sia necessario procedere ad ulteriori e più approfondite verifiche della documentazione presentata, la Commissione si riserva la facoltà di convocare una o più ulteriori sedute di gara, da tenersi successivamente alla ricezione dell'eventuale documentazione richiesta. In tal caso la data ed il luogo che verranno fissati dalla Commissione saranno comunicati, anche a mezzo fax o posta elettronica, ai soli concorrenti ammessi almeno due giorni lavorativi antecedenti la data stessa.

La stazione appaltante successivamente si riserva di richiedere all'aggiudicatario provvisorio l'esibizione di tutta la documentazione, eventualmente non ancora acquisita, attestante il possesso dei requisiti generali.

ART. 15 - SOGGETTI AMMESSI AD ASSISTERE ALLA GARA

Sono ammessi ad assistere alle fase pubblica sopra descritta i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti, che hanno diritto di parola e di chiedere l'inserimento di dichiarazioni a verbale.

ART. 16 - CAUSE DI ESCLUSIONE:

Questo Ente procederà all'esclusione dalla gara e/o provvederà alla sanzione della decadenza in tutti i casi previsti per legge e/o richiamati nel bando.

Si precisa che, nel caso sussista una **situazione di controllo, di cui all'art. 2359 del codice civile**, tra due o più partecipanti alla presente procedura, questi dovranno autodichiarare sia la sussistenza di tale situazione, sia indicare il concorrente con cui sussiste tale controllo. La suddetta dichiarazione, inoltre, dovrà, a pena di esclusione, essere corredata dai documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta, i quali dovranno essere inseriti in una apposita busta chiusa. Questa stazione appaltante escluderà i concorrenti per i quali accerterà che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi. La verifica e l'eventuale esclusione sono disposte dopo l'apertura delle buste contenenti **l'offerta economica**.

ART. 17 - AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA

La Commissione giudicatrice nel corso della seconda seduta pubblica, procede all'aggiudicazione provvisoria. **L'aggiudicazione provvisoria**, immediatamente vincolante per il soggetto aggiudicatario, non è obbligatoria per l'Amministrazione aggiudicatrice sino a quando non sarà approvata con formale atto da parte del Responsabile del competente servizio.

L'aggiudicazione definitiva, è condizionata alla verifica delle dichiarazioni rilasciate in sede di gara e diverrà efficace verificati anche i requisiti soggettivi del soggetto aggiudicatario.

Divenuta efficace l'aggiudicazione definitiva, la stipulazione del contratto di concessione dovrà avvenire entro il termine fissato dal Comune con la lettera di comunicazione.

Il rilascio della concessione termale all'aggiudicatario avverrà nel rispetto della normativa vigente.

Il concedente avrà sempre facoltà di revocare in tutto o in parte la concessione nei casi e con le modalità previste dalla leggi vigenti, ovvero qualora il Concessionario non mantenga gli impegni assunti in fase di offerta, nonché per sopravvenute ragioni di pubblico interesse risultanti da apposita deliberazione della Giunta Comunale, senza che il concessionario abbia diritto a compensi, indennizzi o risarcimenti di sorta, salvo la restituzione della quota parte del canone per l'annualità in corso e la restituzione della cauzione verificatane la possibilità di svincolo.

L'Amministrazione si riserva in ogni caso di interrompere e/o annullare nonché revocare gli atti della presente procedura aperta senza che i concorrenti possano invocare alcuna forma di risarcimento o indennizzo.

ART. 18 - ALTRE GARANZIE

Come previsto dall'art. 11 del Capitolato d'Oneri a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali il concessionario, all'atto della stipula del Contratto dovrà prestare idonea cauzione (di misura corrispondente al 100 % dell'importo offerto per il canone annuale ordinario) mediante polizza fidejussoria bancaria. Tale polizza sarà restituita, dopo 6 (sei mesi) decorrenti dalla data di conclusione del contratto, alla condizione, che il gestore abbia ottemperate a tutte le clausole contrattuali e non vi sia contenzioso in atto riguardo ai pagamenti dei canoni pregressi.

L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere a costituire una polizza assicurativa in adempimento dell'obbligo posto a carico del locatore riguardante l'immobile sede delle "Terme di Franciacorta" con una polizza a copertura della rivalsa sia sull'immobile sia sul contenuto (impianti, macchinari e attrezzature). Il valore per l'immobile stimato in termini di "ricostruzione" è di €. 1.200.000,00 (unmilione duecentomila) mentre per il contenuto, come indicato nell'inventario il valore è stato stimato in €. 150.000,00 (centocinquantamila).

ART. 19 - ACCESSO AGLI ATTI

Si precisa che, ai sensi del D.L.gs n°196/2003 i dati ricavabili dalla documentazione prodotta in sede di gara dalle imprese verranno utilizzati dall'amministrazione per le finalità istituzionali e potranno essere resi noti solo a coloro che ne avranno diritto ai sensi dell'art. 13 del D.L.gs 12/04/2006, n. 163.

Le modalità di esercizio del diritto di accesso ai documenti di cui alla presente gara sono regolati dalle norme generali vigenti in materia (art. 6 direttiva 2004/18 CE; art. 13 D.L.gs n° 163/2006; Legge n° 241/1990; D.P.R. n°184/2006) e dal regolamento comunale sull'accesso agli atti. Nel caso in cui l'impresa ritenga che alcuni aspetti dell'offerta progettuale possano contenere **segreti tecnici o commerciali**, la stessa è pregata di indicare le parti interessate nell'apposita sezione dell'allegato A, inserendo tassativamente la motivazione a comprova della preclusione all'accesso.

ART. 20 - RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento di gara è il Dott. Giuseppe Vitali, Segretario Comunale.

ART. 21 - INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Per ulteriori informazioni sul bando e per fissare la data del sopralluogo presso la struttura è possibile rivolgersi, oltre che al Responsabile del procedimento Dott. Giuseppe Vitali, anche all'Ing. Giovanni Fior, tel. 030 – 652025 oppure 393 – 6206801 ovvero all'indirizzo di posta elettronica : tecnico@comune.ome.bs.it.

Ai sensi del D.L.gs n. 196/2003 e successive modifiche, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi. Si informa che i dati dichiarati saranno utilizzati dagli uffici esclusivamente per l'istruttoria dell'istanza presentata e per le formalità ad essa connesse. I dati non verranno comunicati a terzi.

Il Segretario Comunale
(Dott. Giuseppe Vitali)

F:\2016 Lavori Ome\bando Terme 2016\Copia di Bando pdf Rev. G\bando_TERME_2016_rev.00.G.doc