



AVVISO PUBBLICO

LOCAZIONE DI SPAZIO COMMERCIALE SITO NELLA CITTÀ UNIVERSITARIA DELLA CONCILIAZIONE IN C.SO TORINO, 78 -GRUGLIASCO

PREMESSE

In esecuzione del provvedimento del Consiglio di Amministrazione della Società LE SERRE del 27/08/2024 il presente avviso fornisce agli operatori interessati le indicazioni in merito alle modalità di presentazione dell'offerta e alla procedura di aggiudicazione.

ENTE CONCEDENTE:

Società **LE SERRE SRL** - via T. Lanza 31 - 10095 Grugliasco (TO), sito internet <https://www.leserre.org/> pec: direzione.leserre@pec.it

OGGETTO

LOCAZIONE di locale di tipologia commerciale sito nella Città Universitaria della Conciliazione in Grugliasco, C.so Torino 78, di proprietà della Città di Grugliasco e affidata a Le Serre srl, risultante dalla planimetria allegata. Il locale viene affidato in locazione con le attrezzature e dotazioni attualmente presenti (bancone tipo bar e una scaffalatura a parete).

La locazione, da eseguirsi secondo le condizioni di cui al presente avviso e allegati, è finalizzata:

- a) ad uno sfruttamento ottimale dell'unità immobiliare e alla sua efficiente e costante manutenzione; offrire un miglior servizio agli usufruttori del Centro;
- b) ad offrire un migliore servizio agli usufruttori della Città Universitaria e a valorizzare il tessuto locale, anche mediante l'attuazione di un progetto gestionale innovativo capace di ridefinire uno spazio cittadino aggregativo, sociale e ricreativo., anche mediante l'eventuale e potenziale installazione di strutture prefabbricate leggere e/o eventuali Dehors.

1. PROCEDURA

La procedura per la scelta del conduttore è aperta a tutti gli operatori in possesso dei requisiti indicati all'articolo 5, e la valutazione delle offerte sarà effettuata considerando sia la qualità del progetto sia l'offerta economica, come indicato all'articolo 10.

2. CANONE PER LA LOCAZIONE

L'importo del canone annuo di locazione a base di gara è pari ad Euro 6.600, 00 (oltre IVA ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 26/10/1972, n. 633) soggetto a rivalutazione Istat annuale.

3. DURATA

La locazione avrà una durata di anni 6 (anni), con decorrenza dalla firma del contratto, rinnovabile di ulteriori 6 (anni) anni, fatta salva la disdetta di una delle parti da comunicarsi per mezzo pec entro 6 mesi prima della scadenza dello stesso.

Sono vietate la cessione della locazione e la sub-locazione.

4. VISIONE E RICHIESTA DEI DOCUMENTI DI GARA

L'avviso, il Capitolato Speciale e **relativi allegati** sono visionabili e scaricabili dal sito della Società Le Serre: <https://www.leserre.org/>

5. SOGGETTI AMMESSI

Potranno partecipare i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a.1) assenza delle cause di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione di cui all'art. 32-quater del Codice Penale;
- a.2) iscrizione ad una "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura".

Nell'eventualità in cui il partecipante intenda proporre, nell'ambito del proprio progetto tecnico, eventuali attività che richiedono la somministrazione di alimenti e bevande lo stesso dovrà essere in possesso del requisito a.1), oltre a uno di quelli che seguono (b.1 o b.2):

- b.1) possesso in capo al titolare dell'impresa individuale, o in caso di società, associazioni, organismi collettivi, in capo al legale rappresentante od ai loro delegati, dei requisiti di cui all'art. 71 del D.Lgs. n. 59 del 26/03/2010;

oppure

- b.2) essere stato iscritto al Registro esercenti il Commercio (REC) per il commercio di generi alimentari (ex tab. I –VIII) e per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, ovvero aver superato l'esame per l'iscrizione al detto registro.

6. BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Per essere ammessi gli operatori devono presentare i seguenti documenti:

1) Dichiarazione del Titolare o del Legale Rappresentante del Concorrente redatta secondo il modello allegato al presente avviso – (Modello A) che i concorrenti hanno facoltà di utilizzare ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. n. 445/2000, dalla quale risulti:

- A)** l'accettazione incondizionata di tutte le norme contenute nel Capitolato Speciale (Allegato C), nonché il possesso dei requisiti per l'affidamento, in sostituzione delle relative certificazioni, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta in forma autografa o digitale e corredata dalla copia fotostatica di valido documento d'identità del dichiarante.

2) Attestazione di avvenuto sopralluogo, come indicato al successivo articolo 13.

7. BUSTA B - OFFERTA TECNICA

LA BUSTA B - "Offerta tecnica: ha i contenuti di cui all'art. 14 del capitolato speciale con riferimento ai seguenti criteri di valutazione:

1 Definizione dell'organizzazione

2 Eventuale riqualificazione delle attrezzature esistenti e migliorie

3 Progetto/idea di gestione del sito

L'offerta tecnica deve rispettare le caratteristiche minime stabilite nel capitolato speciale, pena l'esclusione dalla procedura.

L'offerta tecnica deve essere sottoscritta dal legale rappresentante - concorrente o da un suo procuratore.

8. BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA

La busta C "Offerta economica": contiene, a pena di esclusione, l'offerta economica predisposta preferibilmente secondo il *Modello B*, allegato al presente avviso. Essa indica il **CANONE OFFERTO**, indicando in cifre e lettere il rialzo unico percentuale offerto sul **canone annuo a base di gara (€ 6.600,00 oltre iva)**;

9. ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

La locazione sarà aggiudicata a favore dell'offerta più vantaggiosa, valutata sulla base dei seguenti elementi:

A. CANONE punteggio Max Punti 30, valutata in funzione del valore unico percentuale al rialzo rispetto al canone a base di gara - al netto dell'iva - secondo il criterio espresso dalla seguente formula:

$$PE = P_{E_{max}} \times \frac{So}{S_{max}}$$

Ove:

PE = Punteggio attribuito al concorrente Xesimo
PE_{max} = Punteggio massimo attribuito (30 punti)
S_{max} = Rialzo unico percentuale massimo offerto
So = Rialzo unico percentuale del singolo concorrente

B. EVENTUALI MIGLIORIE SULL'IMMOBILE / ATTREZZATURE e PROGETTO GESTIONALE (punteggio qualitativo Max punti 70)

Il punteggio verrà assegnato, sulla base di quanto esposto nei documenti presentati dai candidati, per ciascun criterio di cui alla voce "mezzi di prova" di cui alla tabella dell'art. 14 del Capitolato Speciale con particolare riferimento ai seguenti sottocriteri:

Sottocriterio B1 – max 30 punti

- proposte di adeguamento delle attrezzature esistenti; a titolo indicativo: dehor, sistemi frangisole, arredamento particolare.

Il punteggio verrà attribuito calcolando la media dei singoli punteggi assegnati dai commissari a ciascuna offerta.

Sottocriterio B2 – max 40 punti

Progetto Sociale

- proposta di gestione del sito che preveda un adeguato impatto sociale.

I punteggi, relativi agli elementi di natura qualitativa saranno attribuiti da un seggio di gara sulla base della media dei valori attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. In dettaglio, per singola offerta e per ciascun sottocriterio individuato, ciascun membro della Commissione attribuirà un valore compreso tra 0 e 1 utilizzando la seguente scala di valutazione:

• non valutabile	0,0	
• appena valutabile	0,1	
• minimo	0,2	
• molto limitato	0,3	
• limitato	0,4	
• non completamente adeguato		0,5
• sufficiente	0,6	
• più che sufficiente	0,7	
• buono	0,8	
• più che buono	0,9	
• ottimo	1,0	

Una volta terminata la procedura di attribuzione dei coefficienti si procederà, per ciascun sottocriterio, a trasformare i coefficienti attribuiti in punteggi definitivi come da seguente formula:

$$\text{Punteggio Sottocriterio} = \frac{\text{coefficienti attribuiti} \times \text{Punt max attribuito al sottocriterio}}{\text{coefficienti attribuito massimo}}$$

Il punteggio totale (PTB) dell'offerta tecnica (Pi) del singolo concorrente sarà determinato con l'applicazione della seguente formula:

$$PT B (Pi) = Pt B.1(Pi) + Pt B.2 (Pi)$$

dove:

PT B(Pi) = Punteggio assegnato al singolo concorrente relativo al criterio;

Pt B.1(Pi) = Punteggio assegnato al singolo concorrente relativo al sottocriterio 1;

Pt B.2(Pi) = Punteggio assegnato al singolo concorrente relativo al sottocriterio 2;

Nell'applicazione dei criteri e della metodologia indicata saranno prese in considerazione solo le prime due cifre decimali dopo la virgola, senza procedere ad alcun arrotondamento.

ATTENZIONE: Saranno ammessi alla successiva fase di valutazione dell'Offerta economica i concorrenti che avranno ottenuto per l'offerta tecnica presentata un punteggio di almeno 38 punti su un massimo attribuibile di 70 punti;

B. CANONE punteggio Max Punti 30, valutato in funzione del valore unico percentuale al rialzo rispetto al canone a base di gara - al netto dell'Iva - secondo il criterio espresso dalla seguente formula:

$$PE = PE_{max} \times \frac{So}{S_{max}}$$

Ove :

PE = Punteggio attribuito al concorrente Xesimo
PE_{max} = Punteggio massimo attribuito (30 punti)
S_{max} = Rialzo unico percentuale massimo offerto
So = Rialzo unico percentuale del singolo concorrente

PUNTEGGIO COMPLESSIVO DELL'OFFERTA

Il punteggio complessivo dell'offerta PTOT (Pi) del singolo concorrente sarà determinato con l'applicazione della seguente formula:

$$PTOT (Pi) = PE X (Pi) + PT B tot (Pi)$$

dove:

PTOT (Pi) = Punteggio complessivo assegnato al singolo concorrente
PE X (Pi) = Punteggio offerta economica assegnato al singolo concorrente
PT B tot (Pi) = Punteggio offerta tecnica assegnato al singolo concorrente

Nel caso di parità del punteggio complessivo si procederà all'aggiudicazione della locazione a favore del soggetto che ha offerto il maggior rialzo.

Nel caso di ulteriore parità si procederà all'aggiudicazione della locazione a seguito di sorteggio.

10. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

I candidati dovranno produrre un plico così composto:

- plico chiuso che oltre alle generalità ed indirizzo dell'offerente dovrà riportare sopra **l'indicazione completa ed esatta della gara cui si riferisce (LOCAZIONE DI SPAZIO COMMERCIALE SITO NELLA CITTÀ UNIVERSITARIA DELLA CONCILIAZIONE IN C.SO TORINO, 78 - GRUGLIASCO)**, dovrà essere indirizzata: " **SOCIETA' LE SERRE**" Via Tiziano Lanza 31, 10095 – Grugliasco e dovrà pervenire **ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 20/12/24 – farà fede l'effettiva ricezione dell'offerta.**

Nel plico dovranno essere inseriti:

Busta A) chiusa contenente i documenti di cui al paragrafo DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA e riportante tale dicitura;
Busta B) chiusa contenente l'Offerta Tecnica, riportante tale dicitura;
Busta C) chiusa contenente l'Offerta Economica e riportante tale dicitura;

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo non giunga in tempo utile la candidatura non sarà ritenuta ammissibile.

Si avverte che, oltre il detto termine, non resta valida alcuna altra offerta, anche sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente e non si farà luogo a rilanci.

11. SVOLGIMENTO DELLA GARA

SEGGIO

Il Seggio è nominato dalla Società dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composto da un numero dispari pari a n. 3 membri, di cui almeno uno esperto in materia di procedure ad evidenza pubblica e gli altri esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto. In capo ai membri non devono sussistere cause ostative alla nomina.

Il Seggio effettua la valutazione della documentazione amministrativa e delle offerte e fornisce ausilio al RUP.

La Società, sul profilo di committente, nella sezione "amministrazione trasparente" pubblica la composizione del Seggio e i curricula dei componenti.

APERTURA DELLA BUSTA A – VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Alla prima seduta pubblica del seggio potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore. Essa avrà luogo c/o la Società Le Serre in data che sarà resa pubblica sul sito della Società con preavviso di almeno 3 gg lavorativi, salvo aggiornamento, ove necessario, ad altra ora o a giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che saranno comunicati ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico della Società almeno n. 1 giorni prima della data fissata.

Parimenti le eventuali successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico della Società almeno n. 1 giorni prima della data fissata.

Il Seggio procederà, nella prima seduta pubblica, a verificare il tempestivo deposito e l'integrità dei plichi inviati dai concorrenti e, una volta aperti, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente il Seggio di gara procederà a:

- a) verificare la conformità della documentazione amministrativa
- b) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte

APERTURA DELLE BUSTE B e C – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, il seggio procederà alla valutazione delle offerte tecniche dei candidati ammessi e, allo scopo, procederà all'apertura della relativa busta ed alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente Avviso.

In seguito ed in forma riservata, procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule sopra indicati.

In seduta pubblica anche immediatamente successiva ove possibile, il Seggio procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica e alla relativa valutazione

Sarà quindi redatta la graduatoria.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sul prezzo.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

All'esito delle operazioni di cui sopra, il Seggio trasmette gli atti al RUP per le incombenze successive.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, il Seggio comunicare tempestivamente al RUP i casi di esclusione da disporre per:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste A e B;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, al ribasso;
- presentazione di offerte inammissibili in presenza di estremi per informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi.

Sono ammesse soltanto offerte pari o in rialzo sul valore del canone posto a base di gara.

Non sono ammesse offerte condizionate, parziali, alternative o incomplete e ciascun concorrente non può presentare più di un'offerta.

In caso di discordanza tra le offerte espresse in cifre e quelle espresse in lettere prevarranno quelle espresse in lettere.

L'offerta è vincolante per centottanta giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

L'offerta presentata sarà subito impegnativa per l'aggiudicataria provvisoria.

L'aggiudicazione non equivale ad accettazione dell'offerta. L'aggiudicazione definitiva diventa efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti.

L'Ente appaltante può decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

12. SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE DEI LOCALI. INFORMAZIONI.

Ai fini della presente procedura, ciascun concorrente **dovrà obbligatoriamente effettuare un sopralluogo presso l'immobile** in presenza di dipendente incaricato dalla Società Le SERRE. A fronte di tale incombenza verrà rilasciata attestazione di "sopralluogo" e di presa visione di tutti gli aspetti tecnici che saranno illustrati e sintetizzati dal personale all'uopo incaricato.

Il sopralluogo dei locali potrà avvenire, solo su appuntamento – inviando una mail all'indirizzo gare@leserre.org entro o non oltre il 16/12/2024

Per informazioni e chiarimenti è a disposizione l'Ufficio gare della Società, contattabile all'indirizzo mail gare@leserre.org entro e non oltre il 16/12/2024.

13. AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario s'intenderà obbligato per tutti gli effetti di legge con il solo atto di aggiudicazione, mentre gli obblighi della Società LE SERRE sono subordinati alla formale stipula del contratto; l'Aggiudicatario dovrà presentarsi presso la Società LE SERRE con la documentazione che verrà richiesta dall'ufficio per la stipulazione del contratto previo pagamento del relativo importo di tutte le spese inerenti e conseguenti, entro il termine che verrà indicato dalla Società.

L'aggiudicatario sarà tenuto a presentare garanzie e cauzioni previste dal capitolato speciale.

14. CONTROVERSIE

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario, in relazione al contratto, si adirà l'Autorità Giudiziaria del Foro di TORINO, ai sensi dell'art. 20 del Codice di Procedura Civile.

Organismo responsabile delle procedure di ricorso: TAR PIEMONTE, indirizzo internet: www.giustizia-amministrativa.it.

Società **LE SERRE SRL** - via T. Lanza 31 - 10095 Grugliasco (TO), sito internet <https://www.leserre.org/> pec: direzione.leserre@pec.it

15. ALTRE INFORMAZIONI

Il responsabile del presente procedimento è il direttore della Società Le Serre Srl Marco Cucchietti.

Per quanto non previsto nel presente Avviso si fa espresso riferimento, oltre che alle Leggi indicate, anche al Codice civile.

16. PUBBLICITÀ DELL'AVVISO

Viene data notizia della presente procedura mediante pubblicazione per via telematica sul sito della Società LE SERRE

INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEGLI ARTT. 13 e 14 DEL REGOLAMENTO EUROPEO N. 679 DEL 27/4/2016 (GDPR)

La Società LE SERRE, in qualità di Titolare del trattamento, con la presente informa che i dati personali saranno trattati esclusivamente per finalità che rientrano nell'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di un pubblico potere nonché per l'adempimento di obblighi di legge cui la Società è soggetta. Potrà in qualunque momento e nelle forme stabilite dalla normativa, esercitare i diritti riconosciuti dagli art. 15 e seguenti del GDPR. Per l'esercizio di tali diritti, è possibile rivolgersi direttamente al Titolare del trattamento (Società LE SERRE SRL - via T. Lanza 31 - 10095 Grugliasco (TO), sito internet <https://www.leserre.org/> - pec: direzione.leserre@pec.it).

Grugliasco,

IL DIRETTORE DELLA SOCIETA'

Marco Cucchietti



SOCIETA' LE SERRE S.R.L.
IL DIRETTORE
Marco Cucchietti