

**PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI
PROPRIETÀ COMUNALE SITO A CERVIA, IN PIAZZA GARIBALDI 5 – SECONDO
ESPERIMENTO**

**ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE E CRITERI DA RISPETTARE PER LA
REDAZIONE DEL PROGETTO**

CRITERI DI AFFIDAMENTO

L'affidamento avverrà con il **criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa**, secondo quanto di seguito indicato.

1. Offerta tecnica/ Proposta progettuale: max 80 punti, suddivisi secondo quanto di seguito indicato:

- a. **Idea imprenditoriale originale:** verranno valutati l'unicità della proposta e la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale pt. 10
- b. **Integrazione con altre attività esistenti nel comparto:** verrà valutata l'integrazione dell'attività proposta con le attività presenti nell'area del Centro Storico ovvero: Piazza Garibaldi, Corso Mazzini, Piazza Pisacane, via XX Settembre, via Circonvallazione Sacchetti pt. 20
- c. **Proposta interventi** – saranno valutate la relazione e il progetto presentati per descrivere gli interventi di adeguamento/allestimento dell'immobile da eseguire a carico del Concessionario e la corrispondenza di detti interventi rispetto all'idea imprenditoriale pt. 20
- d. **Solidità dell'idea progettuale** per quanto riguarda la sostenibilità economica pt. 15
- e. **Integrazione** tra identità ed innovazione pt. 5
- f. **Progetti sinergici** con le altre realtà del centro commerciale naturale pt. 5
- g. **Progettazione culturale** a sostegno della vocazione turistica della città pt. 5

Ad ogni offerta tecnica, per ciascuno dei sub-criteri qualitativi sopraindicati, verrà attribuito discrezionalmente da parte di ciascun commissario un giudizio a cui corrisponde un coefficiente variabile tra zero ed uno assegnato come segue:

| | |
|--------------------------|------|
| - Eccellente | 1,0; |
| - Pregevole | 0,8; |
| - Discreto | 0,6; |
| - Pienamente sufficiente | 0,4; |
| - Insufficiente | 0,2; |
| - Non valutabile | 0,0 |

Verrà poi calcolata, per ciascun criterio qualitativo (**n. 7 criteri qualitativi**), la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario.

Successivamente verrà attribuito il valore 1 al concorrente che ha conseguito nello specifico sub-criterio qualitativo il coefficiente medio più elevato, riparametrando di conseguenza tutti gli altri coefficienti.

I coefficienti così definiti saranno moltiplicati per il corrispondente punteggio massimo stabilito per ciascun sub-criterio qualitativo.

Nella determinazione dell'attribuzione e del calcolo dei punteggi, si terrà conto esclusivamente delle prime due cifre decimali, arrotondando il secondo decimale all'unità superiore qualora il terzo decimale sia uguale o superiore a 5.

Al fine di garantire che non venga alterato il rapporto qualità/prezzo fissato dal bando, qualora nessun concorrente raggiunga il massimo del punteggio tecnico previsto (80 punti) si procederà ad una **seconda riparametrazione**.

Per le offerte valutate con un punteggio inferiore a **punti 40**, non si procede alla riparametrazione del punteggio e la ditta non viene ammessa alla fase di valutazione dell'offerta economica.

Il progetto verrà valutato anche qualora non sviluppi tutti i punti previsti.

2. offerta economica: max 20 punti

L'offerta economica verrà valutata come di seguito riportato:

I partecipanti alla gara dovranno offrire **un'unica percentuale in rialzo** che verrà applicata, al fine di quantificare il canone di concessione annuo dovuto, sulle basi d'asta quantificate secondo un importo progressivo, di seguito indicato:

- € 7.000,00 per la prima annualità contrattuale
- € 8.000,00 per la seconda annualità contrattuale
- € 9.000,00 per la terza annualità contrattuale e successive;

Il punteggio definitivo attribuito all'offerta economica verrà determinato sulla base del rialzo percentuale offerto sull'importo del canone di concessione posto a base di gara rispetto al rialzo percentuale più alto, secondo la formula:

$$X_i = R_i \times 20 / R_a$$

dove:

X_i = punti da attribuire al concorrente in esame

R_a = rialzo percentuale massimo offerto

R_i = rialzo percentuale offerto dal concorrente i – esimo

20 = punteggio massimo attribuibile

| |
|---|
| CARATTERISTICHE DELLA RELAZIONE-PROGETTO |
|---|

La proposta progettuale dovrà essere suddivisa in due parti

- una **relazione - progetto** articolata in sezioni specifiche corrispondenti agli elementi di valutazione e dovrà essere redatta rispettando il limite complessivo massimo di n. 20 pagine formato A4 carattere Arial 11, interlinea 1,5.

Si precisa che ai fini del rispetto della *par condicio* fra tutti i concorrenti, qualora un concorrente presenti un numero di cartelle superiore a quelle massime richieste, la commissione giudicatrice, ai fini delle valutazioni, prenderà in considerazione solo ed esclusivamente le cartelle dalla prima fino a quella corrispondente al numero massimo consentito, come sopra determinato, seguendo la numerazione progressiva che i concorrenti sono tenuti a riportare in ogni singola cartella. Pertanto le cartelle ulteriori a quelle massime ammesse saranno stralciate ed i relativi contenuti non saranno in alcun modo presi in considerazione.

- a supporto di quanto espresso nella predetta **relazione – progetto**, in particolare per i criteri di valutazione a) - c) – d), dovrà essere presentato **un Piano economico-finanziario della gestione**.

Il **Piano economico - finanziario** deve illustrare il rapporto entrate/spese nel periodo di durata della concessione. All'interno del suddetto **Piano** i canoni proposti dovranno risultare pari alla base d'asta, al fine di non anticipare i contenuti dell'offerta economica.

Il piano verrà valutato con riferimento ai seguenti elementi:

- congruità;
- capacità di assicurare la sostenibilità economica della gestione
- A supporto di quanto espresso nella predetta relazione - progetto per il criterio di valutazione b), occorre presentare come minimo la seguente documentazione:
 - una planimetria in scala non inferiore ad 1:100;
 - idonea documentazione tecnica costituita da almeno una tavola progettuale in scala non inferiore ad 1:100 composte da almeno una planimetria e un foto inserimento degli allestimenti proposti con la definizione e descrizione degli interventi proposti;
 - idonea documentazione tecnica costituita da almeno una relazione illustrativa in cui si descrivono puntualmente tutti gli interventi proposti al fine di comprendere la definizione e la descrizione degli interventi complementari/preliminari di adeguamento/allestimento dell'immobile da eseguire a carico del Conduttore;
 - altri eventuali elaborati e documenti ritenuti necessari e pertinenti per l'illustrazione del progetto;

La relazione-progetto dovrà tener conto delle leggi e dei regolamenti in materia urbanistica ed edilizia, delle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati, delle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia; della normativa tecnica vigente ed ai requisiti dalla stessa stabiliti, di sicurezza anche in materia sismica, igiene, salubrità, efficienza energetica, dell'edificio e degli impianti nello stesso installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche; alle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.