



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

Asta pubblica

per la locazione ad uso non abitativo dell'immobile di proprietà comunale sito in Fano, località Chiaruccia n. 16, alle Associazioni, Organizzazioni di volontariato, Società Cooperative a r.l., senza scopo di lucro

Verbale di gara

L'anno duemiladiciassette (2017) questo giorno ventisette (27) del mese di novembre, alle ore 9,30, nell'Ufficio Appalti e Contratti sito nella Residenza Municipale di Fano.

Premesso:

che con deliberazione di Giunta n. 479 del 10 ottobre 2017, si stabiliva, a titolo di indirizzo politico-amministrativo, di concedere in affitto l'immobile di proprietà comunale sito in Fano, via Chiaruccia n. 16, catastalmente identificato come segue:

al Catasto Fabbricati al F.63, mapp. 216 – Cat. C/4, Cl.2°, consistenza mq. 715, superficie catastale mq. 1179, rendita € 2.769,50.

L'immobile è composto al Piano Terra da un bar, una cucina ed un locale distribuzione accessori all'attività prevalente ai sensi dell'art. 64 della Legge Regionale 27/2009 e Regolamento Regionale n. 5 del 04/08/2011, una sala principale e da ulteriori 5 sale, alcuni wc, un wc per disabili, ripostigli, spogliatoi, c.t., portici e scala di collegamento al primo piano, quest'ultimo composto da quattro sale, un wc, un corridoio ed un vano scala; all'esterno dell'edificio sono presenti una pista polivalente ed un campo da calcetto che per una parte ricade su proprietà privata.

L'area su cui insiste il bene in oggetto ha la seguente Destinazione Urbanistica "FC_IC – Servizi pubblici o di interesse collettivo", art. 65 - 66 N.T.A. con presenza di vincolo speciale V5 "Zone di rispetto dei pozzi comunali" e gli usi consentiti sono quelli previsti dal vigente piano regolatore.

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 (sei), rinnovabili, per un ulteriore periodo di pari durata, ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 392/1978.

Il canone a base d'asta, soggetto a rialzo, è stimato in Euro 10.000,00 annui, oltre Iva, se ed in quanto dovuta.

Il canone di locazione verrà aggiornato automaticamente a decorrere dal secondo anno secondo le modalità e nella misura del 75% di quella prevista dall'art. 32 della Legge 392/78 e s.m.i.

che con determinazione n. 2047 del 18 ottobre 2017 del Funzionario P.O. Patrimonio - Settore Servizi Finanziari, venivano approvati gli atti necessari per procedere alla locazione di che trattasi, mediante procedura aperta, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei seguenti elementi di valutazione:

IL PRESIDENTE

I COMPONENTI

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE 1

	ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
1	Offerta tecnica	80
2	Offerta economica	20
	TOTALE PUNTI	100

- Responsabile Unico del presente procedimento è la dott.ssa Katia Vegliò – Funzionario P.O. Patrimonio – Settore Servizi Finanziari ;

Che conseguentemente, l'Avviso d'Asta Pubblica veniva pubblicato, ai sensi di legge, in Amministrazione trasparente e all'Albo Pretorio on-line – Bandi di gara e contratti, dal 23 ottobre 2017 alle ore 12,00 del 23 novembre 2017;

che con determinazione n. 2321 del 24 novembre 2017 della P.O. Patrimonio Settore Servizi Finanziari, successiva alla scadenza de bando, la Commissione di gara viene così costituita:

- dott.ssa Daniela Mantoni – Dirigente Settore Servizi Finanziari – Presidente;
- dott.ssa Francesca Frattini – Funzionario U.O. Economato Settore Servizi Finanziari - Componente;
- geom. Michele Radi – Dipendente Ufficio Patrimonio – Componente;
- dott.ssa Immacolata Di Sauro – Funzionario P.O. Servizio Appalti e Contratti Componente, Segretario verbalizzante.

E' presente il sig. Gino Bartolucci, identificato a mezzo documento di identità in corso di validità, in rappresentanza della Cooperativa Tre Ponti.

La Commissione di gara, *in seduta pubblica*, apre l'armadietto metallico chiuso a chiave, dove viene conservata l'unica offerta pervenuta, che risulta la seguente:

Ditta	n. protocollo
1) Coop. Ricreativa Culturale Polisportiva TRE PONTI a r.l. Via Chiaruccia n. 16 - 61032 Fano (PU) codice fiscale e partita iva 00391160413 trepontifano@gmail.com cooptre Ponti@legalmail.it	80829

La Commissione, dopo aver verificato l'integrità del plico presentato dal suddetto concorrente, procede all'apertura dello stesso al fine di accertare la regolarità della documentazione amministrativa richiesta per l'ammissione alla gara, constatando quanto segue:

1) Coop. Ricreativa Culturale Polisportiva TRE PONTI a r.l.

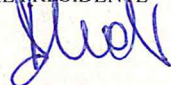
Il plico generale è integro e contiene le tre buste: A) B) C)

- Viene aperta la Busta A) Requisiti per ammissione con le seguenti risultanze:

Istanza	Regolarità della documentazione
Autodichiarazione	Regolarità della documentazione
Documento identità	Regolarità della documentazione

La Commissione di gara sigla la documentazione contenuta nella busta A) e ammette il concorrente alla gara.

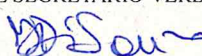
IL PRESIDENTE



I COMPONENTI



IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE 2



La Commissione di gara prosegue con l'apertura della busta "B" contenente la documentazione tecnica dell'unico concorrente ammesso, con le seguenti risultanze:

1) Coop. Ricreativa Culturale Polisportiva TRE PONTI a r.l. Via Chiaruccia n. 16 - 61032 Fano (PU) codice fiscale e partita iva 00391160413	L'offerta tecnica è regolare e il concorrente viene ammesso
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

La Commissione, alle ore 9,40 termina la seduta pubblica e decide di proseguire, in seduta riservata, alla valutazione dell'offerta tecnica, dando comunicazione al rappresentante della ditta presente alla gara, che l'offerta economica verrà aperta al termine della sua valutazione, alle ore 10,00.

La Commissione dà atto che la valutazione del progetto tecnico presentato per l'attribuzione del punteggio di cui al prospetto iniziale e cioè **Offerta Tecnica**, per un massimo di punti 80, dovrà essere effettuata sulla base dei seguenti indicatori, stabiliti negli atti di gara:

1) Chiarezza, completezza, coerenza interna, fattibilità, originalità e caratteristiche significative della proposta progettuale , anche in termini di rispondenza alle finalità dell'Amministrazione Comunale indicate nel bando e del target di destinatari individuato nell'offerta	max punti 20
2) Modalità di utilizzo e apertura degli spazi e di distribuzione delle attività	max punti 6
3) Sostenibilità economica del progetto in termini di risorse umane impiegate, finanziamenti propri, di terzi o di sponsor per la gestione delle attività	max punti 18
4) Lavori di adeguamento dell'immobile da valutare in base ad una Relazione illustrativa riguardante l'ammontare dei lavori che si intende realizzare tra quelli indicati al punto 3.1) del bando di gara, con quantificazione dei medesimi e con cronoprogramma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie per tutta la durata della gestione	max punti 20
5) Prospettive di collaborazione o sinergie già sviluppate con altri enti o associazioni locali e non, gruppi informali e comitati di cittadini potenzialmente interessati al coinvolgimento nel progetto o all'attivazione di sinergie	max punti 6
6) Esperienza documentata del soggetto proponente, conoscenza e inserimento nel territorio di riferimento.	max punti 10 L'offerta con il numero di anni di esperienza più alto prenderà il massimo del punteggio. Alle altre offerte verrà riconosciuto un punteggio proporzionale.

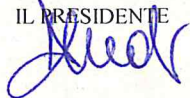
Metodo di calcolo dei coefficienti dell'offerta tecnica

Al fine di rendere omogenea l'attribuzione dei punteggi agli elementi da valutare la Commissione procederà ad assegnare per gli elementi di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, del Progetto, un giudizio tra quelli sotto riportati, al quale corrisponde il rispettivo coefficiente.

Coefficiente di rispondenza delle offerte rispetto ai parametri valutativi

Coefficiente 1,00 Valutazione ottimo	Giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto approfondito, adeguato, molto significativo e completo, ben definito, ben articolato e qualificante rispetto alle richieste del bando
-----------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

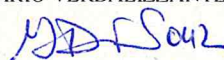
IL PRESIDENTE



I COMPONENTI



IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE 3



Coefficiente 0,90 Valutazione distinto	Giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto significativo, completo e definito rispetto alle richieste del bando
Coefficiente 0,80 Valutazione buono	Giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto significativo e completo rispetto alle richieste del bando
Coefficiente 0,70 Valutazione discreto	Giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto significativo ma non completo rispetto alle richieste del bando
Coefficiente 0,60 Valutazione sufficiente	Giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto limitato agli elementi essenziali e più evidenti rispetto alle richieste del bando
Coefficiente 0,50 Valutazione superficiale	Giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto parziale rispetto alle richieste del bando
Coefficiente 0,40 Valutazione scarso	Giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto parziale e frammentario rispetto alle richieste del bando
Coefficiente 0,30 Valutazione insufficiente	Giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto superficiale e incompleto rispetto alle richieste del bando
Coefficiente 0,20 Valutazione gravemente insufficiente	Giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto non adeguato rispetto alle richieste del bando
Coefficiente 0,10 Valutazione completamente fuori tema	Giudizio sintetico: l'elemento valutato è ritenuto non coerente e inadatto rispetto alle richieste del bando
Coefficiente 0,00 Argomento non trattato	=====

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuato come segue:

Ogni componente della commissione attribuirà il punteggio assegnando un valore compreso tra 0 e 1, espresso in centesimi, a ciascun indicatore come sopra riportato.

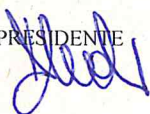
La media dei coefficienti variabili da 1 a 0, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, verrà moltiplicata per i fattori ponderali ovvero per i singoli punti assegnati a ciascuno degli indicatori sopra indicati.

Il punteggio complessivo attribuito a ciascuna offerta tecnica sarà dato dalla somma dei singoli punti attribuiti a ciascun indicatore. Terminato il calcolo del punteggio attribuito a ciascun progetto tecnico, la Commissione Giudicatrice procederà alla riparametrazione dei punteggi, attribuendo 80 punti al concorrente con il punteggio totale più alto ed alle altre il punteggio in proporzione lineare.

La Commissione giudicatrice potrà richiedere alle ditte concorrenti, nel corso della valutazione degli elaborati, tutte le precisazioni e le delucidazioni ritenute necessarie alla formulazione di un giudizio obiettivo, in un'ottica comparativa delle offerte pervenute.

La Commissione di gara prosegue con la lettura del progetto presentato dall'unico concorrente partecipante ed ammesso, attribuisce il seguente punteggio e procede alla riparametrazione dello stesso:

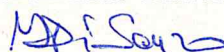
IL PRESIDENTE



I COMPONENTI



IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE 4



	Componenti Commissione	Offerta tecnica p. 80						Totale punti	Totale punti offerta tecnica dopo riparametrazione
		1) Chiarezza, completezza, coerenza interna, fattibilità, originalità e caratteristiche significative della proposta progettuale, anche in termini di rispondenza alle finalità dell'Amministrazione Comunale indicate nel bando e del target di destinatari individuato nell'offerta p. 20	2) Modalità di utilizzo e apertura degli spazi e di distribuzione delle attività p. 6	3) Sostenibilità economica del progetto in termini di risorse umane impiegate, finanziamenti propri, di terzi o di sponsor per la gestione delle attività p. 18	4) Lavori di adeguamento dell'immobile riguardante l'ammontare dei lavori che si intende realizzare tra quelli indicati al punto 3.1) del bando di gara, con quantificazioni e dei medesimi e con cronoprogramma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie per tutta la durata della gestione p. 20	5) Prospettive di collaborazione o sinergie già sviluppate con altri enti o associazioni locali e non, gruppi informali e comitati di cittadini potenzialmente interessati al coinvolgimento nel progetto o all'attivazione di sinergie d. 6	6) Esperienza documentata del soggetto proponente, conoscenza e inserimento nel territorio di riferimento. p. 10		
1) Coop. Ricreativa Culturale Polisportiva TRE PONTI a r.l. Via Chiaruccia n. 16 61032 Fano (PU) codice fiscale e partita iva 00391160413	Presidente Mantoni	Coeff. 0,60	Coeff. 0,60	Coeff. 0,60	Coeff. 0,60	Coeff. 0,60	n. anni 34	52	80
	Componente Frattini	Coeff. 0,60	Coeff. 0,60	Coeff. 0,60	Coeff. 0,60	Coeff. 0,60			
	Componente Radi	Coeff. 0,60	Coeff. 0,60	Coeff. 0,60	Coeff. 0,60	Coeff. 0,60			
		Media = 0,60 punti 12	Media = 0,60 punti 3,6	Media = 0,60 punti 10,8	Media = 0,60 punti 12	Media = 0,60 punti 3,6	punti 10		

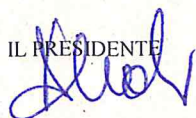
La Commissione, alle ore 10,05, *in seduta pubblica*, in assenza di testimoni, prosegue con l'apertura della busta contenente l'*offerta economica* per l'attribuzione del punteggio per un massimo di punti 20, redatta sul modello predisposto da questa Amministrazione, che risulta la seguente :

1) Coop. Ricreativa Culturale Polisportiva TRE PONTI a r.l.
Canone annuo offerto € 10.100,00

La Commissione, pertanto, assegna alla stessa punti 20.

La Commissione di gara sigla l'offerta economica presentata dal suddetto concorrente e procede alla somma dei punteggi precedentemente attribuiti, con le seguenti risultanze:

IL PRESIDENTE



I COMPONENTI



IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE 5

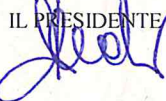


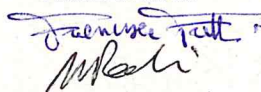
<i>Ditta</i>	<i>Punti offerta tecnica (p. 80)</i>	<i>Punti offerta economica (p. 20)</i>	<i>TOTALE PUNTI</i>
1) Coop. Ricreativa Culturale Polisportiva TRE PONTI a r.l. Via Chiaruccia n. 16 61032 Fano (PU) codice fiscale e partita iva 00391160413	52= punti riparametrati 80	Canone annuo € 10.100,00 = punti 20	100

La Commissione di gara dà atto della validità dell'offerta presentata dalla **Cooperativa Culturale - Ricreativa - Polisportiva TRE PONTI FANO Soc. Coop. a r.l.**, con sede in via Chiaruccia n. 16 – 61032 Fano (PU), codice fiscale e partita Iva n. 00391160413.

La Commissione di gara alle ore 10,15 termina la seduta di gara.

Il presente verbale viene sottoscritto dal Presidente e dai componenti della Commissione di gara.

IL PRESIDENTE


I COMPONENTI


IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE '6
