

CITTA' DI FINALE LIGURE



**PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO IN
CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA SPIAGGIA LIBERA
ATTREZZATA DEI NERI IN CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA AL
COMUNE DI FINALE LIGURE**

**PROCEDURA APERTA
(ART.60 DLGS.50/16)**

SCHEDA CRITERI, ELEMENTI E SUB ELEMENTI DI VALUTAZIONE

TIPOLOGIA DI GARA PUBBLICA

La procedura di gara per l'affidamento della sub-concessione in oggetto è aperta - ai sensi dell'articolo 60 del decreto legislativo n. 50/2016 - e si svolgerà in modalità telematica tramite la piattaforma SINTEL di ARIA Lombardia S.p.a, sul portale www.ariaspa.it

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà all'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'articolo 95, comma 3, del decreto legislativo n. 50/2016, da determinarsi secondo i criteri di valutazione e la ponderazione relativa a ciascuno di essi, nonché sub-criteri e/o sub-punteggi, di seguito indicati, ai sensi dell'articolo 95, comma 8, del decreto legislativo n. 50/2016, per un totale massimo di 100 punti, articolati come meglio sotto specificato.

OFFERTA TECNICA – MASSIMO 70 PUNTI

L'offerta tecnica dovrà essere presentata specificando quanto richiesto nei successivi criteri:

A) ESPERIENZA PROFESSIONALE (MAX 5 PUNTI):

Precedenti esperienze maturate nell'esercizio di "stabilimento balneare" o di "spiaggia libera attrezzata" oltre quelle richieste per l'accesso alla gara

Attribuzione 0,5 punti per ogni anno/stagione di esperienza

Costituiscono oggetto di valutazione le esperienze professionali proprie delle imprese già costituite, oppure quelle maturate a vario titolo (lavoro dipendente, collaborazione familiare, amministrazione di società) dalle persone fisiche nel settore della balneazione e/o dei servizi).

In sede di offerta dovrà essere presentata una relazione descrittiva delle esperienze professionali maturate nel settore della balneazione con l'indicazione del periodo di effettivo esercizio dell'attività, località.

B) PERIODO DI APERTURA DELLA SPIAGGIA LIBERA ATTREZZATA (MAX 5 PUNTI):

Costituisce oggetto di valutazione l'ampiezza del periodo di apertura al pubblico della struttura balneare – massimo 5 punti

I punteggi verranno attribuiti come di seguito specificato:

PERIODO	TIPOLOGIA DI APERTURA	PUNTI ASSEGNATI
01/06 – 15/09	Apertura minima obbligatoria	0
01/05 – 30/09	Stagione balneare	2,5
01/04 – 31/10	Stagione balneare+attività elioterapica	5

L'apertura aggiuntiva offerta in sede di gara è vincolante per tutto il periodo di durata della gestione, fermo restando quanto previsto dal Capitolato descrittivo e prestazionale con riferimento al periodo 30/09-31/10.

C) AGEVOLAZIONI TARIFFARIE PER I RESIDENTI (MAX PUNTI 10)

Costituisce oggetto di valutazione la percentuale di agevolazione accordata ai residenti rispetto alle tariffe stabilite dall'Amministrazione comunale

RIDUZIONE	PUNTI ASSEGNATI
5%	1
10%	5
20%	10

D) CARATTERISTICHE PROGETTUALI ED ORGANIZZATIVE DELLA SLA OGGETTO DI AFFIDO (MAX 50)

E' richiesto uno studio di fattibilità costituito dalla seguente documentazione minima:

- Relazione tecnico-illustrativa
- Specifiche tecniche delle forniture
- Computo metrico estimativo
- Tavola stato attuale
- Tav.1 : planimetria d progetto con studio distributivo della spiaggia
- Tav.2 : prospetti e sezioni
- Tav.3 : Rendering delle opere a progetto

Il contenuto e l'estensione della suddetta documentazione, fermo restando gli elaborati minimi individuati, è lasciato libero.

La proposta progettuale ed organizzativa rappresentata nello studio di fattibilità sarà valutata con riferimento ai seguenti sub-criteri

Sub-criterio D.1 – Soluzioni volte a migliorare la sostenibilità ambientale – massimo 10 punti

Costituiscono oggetto di valutazione gli interventi volti a rendere “green” la spiaggia libera attrezzata, riducendo l'impatto ambientale con interventi finalizzati al risparmio energetico ed idrico (ad esempio installazione di pannelli fotovoltaici, di rubinetti a tempo e dotati di riduttori di flusso, ovvero la realizzazione di un sistema di recupero dell'acqua proveniente dalle docce che viene raccolta, filtrata e riutilizzata per gli scarichi dei wc, ecc).

La proposta progettuale dovrà contenere idonea relazione descrittiva con l'indicazione della tipologia di interventi che si intendono attuare.

Sub-criterio D.2 - Soluzioni volte a migliorare l'accessibilità e la fruibilità dell'arenile da parte dei soggetti disabili – massimo 20 punti.

Costituiscono oggetto di valutazione gli interventi volti a migliorare l'accessibilità e la fruibilità dell'arenile da parte di soggetti diversamente abili (ad esempio docce attrezzabili con seggiolini e maniglioni, disponibilità di più di una sedia JOB per l'ingresso in acqua di para e tetraplegici, lettini e passerelle che soddisfino i requisiti della cd. spiaggia “lilla”, ecc.)

La proposta progettuale dovrà contenere idonea documentazione grafica e/o descrittiva da cui si evinca la qualità progettuale prevista per i servizi destinati ai soggetti diversamente abili con l'elenco dettagliato degli interventi che si intendono attuare.

Sub-criterio D.3 - Iniziative per servizi aggiuntivi - massimo 20 punti.

Costituiscono oggetto di valutazione le eventuali iniziative che il gestore si impegna ad assumere - attraverso la propria organizzazione d'impresa e/o con la collaborazione a qualsiasi titolo di altri operatori convenzionati – per mettere a disposizione dell'utenza della spiaggia libera attrezzata particolari forme di intrattenimento o di servizi alla persona, in coerenza con la destinazione della spiaggia (animazione, “baby sitting”, organizzazione di corsi per attività sportive legate al mare come lezioni di nuoto e/o attività similari, attività sportive, ecc.).

La proposta progettuale dovrà recare una descrizione dettagliata degli intrattenimenti o servizi alla persona che si intendono attuare precisandone il contenuto ed il periodo di svolgimento qualora pertinente.

Il contenuto della proposta progettuale costituirà condizione vincolante per il soggetto aggiudicatario e sarà integralmente recepito nel relativo contratto.

ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI TECNICI

Gli elementi oggetto di valutazione nell'offerta tecnica sono:

di natura quantitativa (criteri A, B, C): ad essi verrà attribuito dalla Commissione un punteggio tramite applicazione della formula di proporzionalità diretta tra la quantità offerta ed il punteggio disponibile (fino al massimo previsto per il criterio in esame), ottenendo un punteggio parziale.

di natura discrezionale/qualitativa (Criterio D): verrà attribuito discrezionalmente da ciascun commissario di gara un coefficiente compreso tra zero ed uno, a seconda del giudizio che si ritiene di assegnare ad ogni sub-criterio, tenendo conto dei seguenti giudizi:

- coeff. 1,00 = ottimo (gli interventi sono adeguati e completi, ben definiti, ben articolati e qualificanti, descritto in modo chiaro e con dovizia di particolari descrittivi/grafici);
- coeff. 0,75 = buono (gli interventi sono significativi, completi e ben definiti);
- coeff. 0,50 = sufficiente (gli interventi sono limitati agli aspetti essenziali);
- coeff. 0,25 = insufficiente (gli interventi sono poco significativi o inadeguati);
- coeff. 0,00 = gravemente insufficiente (gli interventi sono completamente assenti o negativi).

Si procederà all'attribuzione dei punteggi per i tre sub-criteri D.1),D.2),D.3) e quindi alla loro somma secondo le formule seguenti:

punteggio del concorrente nel criterio D) = $D1 * PD1 + D2 * PD2 + D3 * PD3$

- dove D1, D2, D3 sono ciascuno la media, riparametrata come di seguito illustrato, dei coefficienti di valutazione, compresi tra 0,00 e 1,00, espressi da ciascun commissario per ciascun sub criterio D (D.1, D.2, D.3);
- dove PD1, PD2 e PD3 sono i punteggi ponderali massimi relativi ad ogni sub criterio (D.1= 10, D.2=20, D.3= 20);
- * segno moltiplicatore.

ATTENZIONE - RIPARAMETRAZIONE:

Conformemente a quanto riportato nelle Linee guida ANAC n. 2 approvate con delibera n. 1005 del 21/09/2016 aggiornata con D.C. 424/2018, si stabilisce che:

- 1) una volta che ciascun commissario ha attribuito il coefficiente a ciascun concorrente per ciascun singolo sub criterio, viene calcolata la media dei coefficienti attribuiti;
- 2) viene quindi attribuito il valore 1 al coefficiente medio più elevato relativamente ad ogni singolo sub criterio D.1, D.2 e D.3 e vengono di conseguenza riparametrati tutti gli altri coefficienti medi.

La riparametrazione è finalizzata a preservare l'*equilibrio tra le diverse componenti dell'offerta*, in modo che in relazione a tutte le componenti l'offerta migliore ottenga il massimo punteggio, con conseguente rimodulazione delle altre offerte.

In merito all'anomalia delle offerte, l'articolo 97, comma 3, del D.Lgs. 50/2016 prevede che:
"Quando il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa la congruità delle offerte è valutata sulle offerte che presentano sia i punti relativi al prezzo, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, entrambi pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dal bando di gara".

Ai fini dell'anomalia dell'offerta si deve tenere conto del punteggio attribuito dalla commissione prima della riparametrazione.

OFFERTA ECONOMICA – MASSIMO 30 PUNTI

Per la valutazione dell'offerta economica ciascun concorrente dovrà indicare il rialzo percentuale offerto sull'importo fissato a base di gara.

Il concorrente otterrà il punteggio relativo alla propria offerta mediante l'applicazione della seguente formula:

$$\frac{\text{Importo offerto dal concorrente}}{\text{Importo massimo offerto}} \times 30 = \text{punteggio ottenuto dal concorrente}$$

Al concorrente che non offrirà alcun rialzo rispetto all'importo posto a base di gara verrà assegnato il punteggio di 0 (zero) punti.

L'offerta dovrà essere redatta in conformità al fac-simile allegato alla documentazione di gara.

All'offerta economica dovrà essere allegato il Piano Economico Finanziario (PEF) preliminare d'investimento relativo allo studio di fattibilità predisposto per l'offerta tecnica allo scopo di dimostrare la sostenibilità complessiva della proposta.

Detto documento dovrà essere accompagnato da una relazione descrittiva che illustri i contenuti dei dati economici riportati ed evidenzi, per l'intera durata della concessione, tutti i ricavi e costi connessi alla gestione, gli importi, i tempi di ammortamento in coerenza ai contenuti dello studio di fattibilità di cui al punto D)

Ai fini della sua redazione si fornisce fac-simile allegato alla documentazione di gara, non vincolante.

E facoltà del concorrente predisporre un proprio eventuale modello, comunque, pertinente con la finalità di rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti e raggiunto l'equilibrio economico—finanziario dell'operazione. Il PEF dovrà esplicitare anche il canone annuo proposto.

Qualora la Commissione giudicatrice dovesse rilevare dalla analisi del piano economico e finanziario allegato all'offerta economica e temporale presentata elementi di incongruenza o incompletezza tali da far apparire l'offerta anomala, sulla base di un giudizio tecnico sulla congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità dell'offerta, potrà richiedere al concorrente le spiegazioni necessarie.

In particolare, il PEF dovrà dare evidenza della sussistenza dell'equilibrio economico e finanziario di cui all'articolo 3, comma 1, lettera fff), del Dlgs.50/16 (contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità)

Detto equilibrio dovrà essere rappresentato dai valori di specifici indicatori esposti nel PEF ed individuati in dipendenza della metodologia utilizzata per l'analisi di convenienza economica e sostenibilità finanziaria del progetto.

Tra gli indicatori a cui si può fare riferimento, si annoverano i seguenti:

- Tasso Interno di Rendimento (Internal Rate of Return - TIR) di Progetto, che indica, in termini percentuali, il tasso di rendimento dei flussi di cassa associati al Progetto, così come individuato nel PEF e il Valore Attuale Netto (Net Present Value – VAN o NPV) di Progetto, che indica, in termini monetari, il valore creato o disperso dal progetto nell'arco del periodo del contratto di PPP

- gli indicatori di riferimento per la redditività dell'operatore economico, quali il VAN dell'azionista che rappresenta, in termini monetari, il valore creato o disperso dall'investimento effettuato dagli azionisti nell'arco del periodo del contratto di PPP e il TIR dell'azionista, che indica, in termini percentuali, il tasso di rendimento dei flussi di cassa associati agli azionisti, così come individuato nel PEF;
- gli indicatori della sostenibilità finanziaria del progetto, quali il DSCR (Debt Service Cover Ratio) che rappresenta il rapporto tra l'importo del flusso di cassa disponibile in un determinato periodo e il servizio del debito - per capitale e interessi - per il medesimo periodo; il LLCR (Long Life Cover Ratio) che indica, con riferimento a ciascuna data di calcolo, il rapporto tra il valore attuale netto del flusso di cassa disponibile per il periodo intercorrente tra la data di calcolo e la data finale di rimborso del finanziamento, applicando un tasso di sconto pari al tasso di interesse di tale finanziamento, e la somma degli importi erogati e non rimborsati del finanziamento alla stessa data di calcolo

In generale e fermi i criteri e le buone pratiche definite dalle Autorità di regolazione competenti, l'equilibrio economico-finanziario è verificato quando, dato un tasso di congrua remunerazione del capitale investito, il valore attuale netto dei flussi di cassa del progetto (VAN del progetto) è pari a zero.

Segnatamente, il PEF è in equilibrio quando il TIR dell'azionista è uguale al costo atteso del capitale investito; il TIR di progetto è uguale al Costo medio ponderato del capitale (Weighted Average Cost of Capital - WACC); il VAN è pari a zero

Successivamente all'aggiudicazione, i contenuti della proposta progettuale e di gestione saranno approfonditi a livello di *progettazione definitiva*, rielaborando in coerenza anche il Piano Economico Finanziario d'investimento secondo quanto meglio argomentato all'Art.4 del Capitolato descrittivo e prestazionale.

La sottoscrizione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito dell'approvazione del suddetto progetto definitivo e dell'idonea documentazione inerente il finanziamento degli interventi previsti, ai sensi di quanto previsto dall'Art.165 comma 3 del Dlgs.50/16, al fine di fornire un quadro più definito dei costi da finanziare.

Il progetto definitivo ed il PEF rielaborato dovranno essere forniti entro **20 gg** dall'aggiudicazione

Il piano economico-finanziario deve essere asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite da un istituto di credito e iscritta nell'albo degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art.106 del D.Lgs. 385/1993, o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della L. 1966/1939.

VALUTAZIONE DELLE OFFERTE - ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI – INDIVIDUAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA

L'attribuzione dei punteggi ai singoli soggetti concorrenti avverrà applicando il metodo aggregativo-compensatore, sommando i punteggi ottenuti dal concorrente per ogni criterio e sub criterio d'offerta, ai sensi delle linee guida ANAC n. 2 "Offerta economicamente più vantaggiosa".

In caso di parità di punteggio complessivo la concessione sarà aggiudicata al concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio in sede di valutazione dell'OFFERTA ECONOMICA.

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, i predetti concorrenti, su richiesta della

stazione appaltante, presentano un'offerta migliorativa sul prezzo entro 5 giorni.
La richiesta è effettuata secondo le modalità di comunicazione previste.

È collocato primo in graduatoria il concorrente che ha presentato la migliore offerta.
Ove permanga l'ex aequo la commissione procede mediante al sorteggio ad individuare il concorrente che verrà collocato primo nella graduatoria.

La stazione appaltante comunica il giorno e l'ora del sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida, purché giudicata congrua e conveniente ai sensi dell'art. 97, comma 5, del Dlgs. n. 50/2016.

È facoltà della stazione appaltante, ai sensi dell'Art. 95, comma 12, del Dlgs. n. 50/2016, di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto o, se aggiudicata, di non stipulare il contratto d'appalto.

***Il Responsabile del Procedimento
(Dott.ssa Isabella Cerisola)***