



COMUNE DI

ORIOLO ROMANO

Via Vittorio Emanuele III, n. 3 - 01010 ORIOLO ROMANO (Viterbo)

C.F. 80004850568 - P. IVA 00213820566

Tel. +39 0699837144 - +39 0699837492 - +39 0699838571 Fax +39 0699837482

Sito Internet: <http://www.comuneorioloromano.vt.it>

Pec: comuneorioloromano@postemailcertificata.it

Area 5° - LL.PP. - Patrimonio – Manutenzioni – Ambiente

ASSOCIAZIONE



ASSOCIAZIONE DEI
COMUNI VIRTUOSI

PROT. N. 3914

Data 21/06/2018

Allegati n. 10

CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITUATO A ORIOLO ROMANO – VIA RAFFAELE JOZZINO SNC CON DESTINAZIONE D'USO VINCOLATA AD ASILO NIDO/SERVIZI SOCIALI PER LA PRIMA INFANZIA ED ATTIVITA' ASSIMILABILI – PERIODO 01 SETTEMBRE 2018 - 31 AGOSTO 2026.

DISCIPLINARE DI GARA

Premesso che:

- Il Comune di Oriolo Romano è proprietario di un immobile sito in Raffaele Jozzino snc, edificato negli anni 2008-2010, con destinazione vincolata a servizio di Asilo nido per bambini dai tre mesi ai tre anni con diritto di precedenza a favore dei residenti in Oriolo Romano (22), Manziana (3) e Canale Monterano (2).
- L'immobile è censito in Catasto al foglio n. 13 part. n. 942.
- l'immobile risulta ad oggi adibito a servizio di Asilo nido con ricettività autorizzata pari a 27 posti;
- l'attuale appalto di concessione del servizio di gestione, ha un'utenza pari in media a 12 alunni;
- Il Comune di Oriolo Romano con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 31/05/2018 ha stabilito di:
 - allocare nell'immobile di proprietà comunale con destinazione Asilo nido, sito in via Raffaele Jozzino, i servizi di asilo nido e i servizi per l'infanzia ed attività assimilabili, mediante affidamento in concessione d'uso dello stesso con destinazione vincolata;
 - demandare al Responsabile dell'Area 5° l'affidamento in concessione d'uso dell'immobile sopra descritto con destinazione vincolata ad asilo nido - servizi per l'infanzia ed attività assimilabili, per un periodo di n. 8 anni educativi con decorrenza presumibile dal 01 settembre 2018, riservandosi la facoltà, alla scadenza del contratto, di affidare alle stesse condizioni ed al medesimo concessionario, l'uso dello stesso immobile per un periodo massimo di ulteriori due anni;
- individuare, oltre all'incidenza della spesa per le utenze, i seguenti contenuti di interesse pubblico da considerare per la stima del canone e per la stesura dell'avviso di concessione d'uso:
 1. scontistica non inferiore al 10% rispetto alle rette ordinarie, per i residenti per il servizio di asilo nido, per i residenti in Oriolo Romano, Manziana e Canale Monterano;
 2. definizione delle rette di accesso al servizio di asilo nido in base a parametri ISEE;
 3. piano di manutenzione dell'immobile;
 4. vincolo all'applicazione di una riduzione non inferiore al 50% per 3 utenze;
 5. fornitura di arredi a carattere permanente
 6. eventuali servizi aggiuntivi di offerta alla cittadinanza;
- demandare al Responsabile dell'Area 5° oltre che la stima del canone di concessione ponderando il valore di mercato con gli aspetti di interesse pubblico sopra determinati, l'individuazione dei criteri di aggiudicazione ed i contenuti di interesse pubblico da considerare e la stesura degli atti di gara;

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto della gara è la concessione in uso dell'immobile di proprietà del Comune di Oriolo Romano, sito in via Raffaele Jozzino, snc con destinazione vincolata a servizio di **asilo nido/ servizi sociali per la prima infanzia ed attività assimilabili**.

L'immobile oggetto della concessione ha una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a mq. 294,80; è presente inoltre una tettoia di mq. 47,04 e un giardino di mq. 1320.

L'immobile posto in concessione è già adibito a servizio di asilo nido, con ricettività autorizzata a favore dell'attuale ente titolare (Comune di Oriolo Romano) pari a 27 posti.

L'immobile viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova, rimanendo a carico del concessionario ogni intervento necessario al suo pronto utilizzo.

Con Deliberazione di Giunta comunale n. 90 del 18/06/2018 a riguardo è stata approvata documentazione predisposta per affidare in concessione i locali ed in particolare:

- Bando di gara;
- Domanda di partecipazione e dichiarazioni;
- Schema di contratto di concessione;
- Modello riepilogativo offerta – tecnica.
- Modello offerta economica
- il presente Disciplinare;

TUTTO CIO' PREMESSO si declinano di seguito i criteri di selezione che verranno applicati.

CRITERI DI SELEZIONE

L'operatore da selezionare verrà individuato mediante asta pubblica esperita ai sensi del R.D. n. 827/24. L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa determinata sulla base dei criteri di aggiudicazione di cui al presente disciplinare di gara, in base a quanto previsto alla Determinazione n. 7 del 24 novembre 2011 dell'Autorità Nazionale Anticorruzione "Linee guida per l'applicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa nell'ambito dei contratti di servizi e forniture" riferimento normativo peraltro non vincolante data la natura della selezione, prendendo in considerazione gli elementi di cui alla sotto riportata tabella per l'attribuzione dei punteggi :

	OGGETTO DELLA VALUTAZIONE	CRITERI ATTRIBUZIONE PUNTEGGIO	PUNTEGGIO
a1	servizi aggiuntivi: aspetti qualitativi ricavati dall'offerta tecnica presentata dall'operatore in sede di selezione	media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari componenti la commissione giudicatrice	fino a punti 32
a2	offerte migliorative (ulteriore scontistica sulle rette rispetto ai parametri minimi determinati con DGC n. 27 del 31/05/2018)	Attribuzione del punteggio su base tabellare. La presenza o l'assenza di una data miglioria e la tipologia della miglioria offerta concorreranno a determinare il punteggio assegnato a ciascun concorrente per un determinato parametro	fino a punti 38
b	Prezzo	attraverso la formula sotto riportata	fino a punti 30
			TOTALE punti 100

I punteggi relativi ad entrambi i parametri (**sub a1** e **sub b**) verranno assegnati con attribuzione fino a due decimali con arrotondamento della terza cifra decimale, per eccesso o difetto (0,005=0,01).

Risulterà aggiudicatario il concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto dato dalla somma del punteggio ottenuto per **sub a1** (servizi aggiuntivi), **sub a2** (offerte migliorative), e per il **sub b** (prezzo).

Il punteggio relativo al **sub a1** verrà attribuito da una Commissione Giudicatrice nominata, successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Il calcolo degli elementi dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuato utilizzando la seguente formula contenuta nel DPR 207/2010 Allegato P:

$$C(a) = \sum_n [W_i \times V(a)_i]$$

dove:

$C(a)$ = indice di valutazione dell'Offerta (a);

n = numero totale dei requisiti;

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra 0 e 1;

Σn = sommatoria.

I coefficienti $V(a)$ sono determinati dalla media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, come di seguito:

SERVIZI AGGIUNTIVI

L'attribuzione dei punteggi **sub a1)** della presente selezione intende premiare alcune attività, che durante la conduzione dell'appalto oltre che a soddisfare l'esercizio dell'attività socio educativa ed assistenziale possono contribuire grazie alla sostanziale autonomia operativa del concessionario a realizzare attività innovative e sperimentali aperte all'intera cittadinanza con particolare riferimento:

- **Presenza del pediatra;**
- **Organizzazione di corsi di inglese per bambini da 1 a 3 anni;**
- **Organizzazione di corsi di massaggio infantile;**
- **orario "lungo";**
- **organizzazione di feste e compleanni nei weekend;**
- **baby-sitting a domicilio su richiesta;**

Ai fini dell'assegnazione del punteggio relativo ai servizi aggiuntivi, si terrà conto dei seguenti elementi:

a.1.1) Presenza del pediatra (fino ad un massimo di sette punti): da assegnare in riferimento alla presenza o meno del pediatra che con visite a cadenza (da specificare nell'offerta tecnica); oltre a garantire e monitorare l'andamento igienico sanitario del nido, dovrà essere disponibile per incontri a tema su argomenti riguardanti la salute dei bambini (l'alimentazione, il sonno, il gioco, le malattie, la prevenzione degli incidenti stradali e domestici) basati su discussioni di gruppo finalizzate a rafforzare le competenze dei genitori e a condividere e risolvere le proprie preoccupazioni

a.1.2) Organizzazione di corsi di inglese per bambini da 1 a 3 anni (fino ad un massimo di quattro punti) da assegnare in riferimento all'organizzazione o meno di corsi di inglese tenuti da personale qualificato per bambini da 1 a 3 anni;

a.1.3) Organizzazione di corsi di massaggio infantile (fino ad un massimo di quattro punti) da assegnare in riferimento all'organizzazione o meno di corsi di massaggio infantile tenuti da operatori qualificati al fine di valorizzare attraverso il contatto il rapporto affettivo tra genitore e bambino;

a.1.4) Orario "lungo" (fino ad un massimo di nove punti); da assegnare in riferimento alla effettuazione del servizio di orario anticipato e del servizio di orario prolungato per andare incontro alle esigenze delle famiglie;

a.1.5) Organizzazione di feste e compleanni nei weekend (fino ad un massimo di quattro punti) da assegnare in riferimento alla disponibilità della struttura all'organizzazione di feste e compleanni nei weekend con allestimenti a misura di bambino (giochi, spazi colorati, ecc.);

a.1.6) babysitting a domicilio su richiesta (fino ad un massimo di quattro punti) da assegnare in riferimento alla disponibilità della struttura ad effettuare il servizio di babysitting a domicilio su richiesta in caso di malattia del bambino utente o urgenze dei genitori;

La valutazione dei **servizi aggiuntivi** verrà effettuata sulla base degli aspetti qualitativi ricavati dall'offerta tecnica presentata dall'operatore in sede di selezione ed avverrà, da parte della Commissione giudicatrice nominata ai sensi del D.Lgs. 50/2016, sulla base dei criteri elencati di seguito applicati ad ogni elemento (da a.1.1 a a.1.6). Come già detto il punteggio finale è determinato dalla media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari:

Giudizio	Coefficiente
Ottima	1
Adeguate	0.75
Parzialmente Adeguata	0.50
Scarsamente adeguata	0.25
Inadeguato	0

Nella valutazione e nell'attribuzione dei giudizi la commissione si baserà anche sui seguenti indicatori:

- completezza e chiarezza del progetto presentato,

- coerenza tra quanto proposto e il target di utenza,
 - concretezza delle proposte e attuabilità delle stesse rispetto agli spazi e attrezzature disponibili, al numero di operatori, ai vincoli strutturali, agli impegni;
 - valenza della proposta tecnica sotto il punto di vista dell'integrazione con il territorio e con le risorse locali;
- La commissione giudicatrice ha la facoltà, nel corso dell'esame delle offerte, qualora riscontrasse contenuti di dubbia interpretazione, di richiedere alla imprese ulteriori chiarimenti e delucidazioni sulle stesse, allo scopo di formulare giudizi meglio approfonditi e documentati, fatto salvo che, qualora la documentazione contenesse informazioni incoerenti o insufficienti per un'adeguata valutazione dei singoli parametri dell'offerta tecnica, la Commissione non assegnerà il relativo punteggio.

RIPARAMETRAZIONE

Nel caso in cui nessuna offerta tecnica per quanto attiene **i servizi aggiuntivi**, a seguito della valutazione della Commissione giudicatrice effettuata secondo quanto sopra indicato, raggiunga il punteggio massimo attribuibile ai servizi aggiuntivi, pari a 32 punti, verrà effettuata la riparametrazione dei punteggi tecnici ottenuti dai concorrenti, attribuendo 32 punti all'offerta risultata la migliore a seguito delle valutazioni della commissione e riproponendo ad essa i valori ottenuti dalle altre offerte.

OFFERTE MIGLIORATIVE

L'attribuzione dei punteggi **sub a2)** della presente selezione intende premiare alcune opportunità offerte dal concessionario che durante la concessione, favoriscano l'accesso all'attività socio educativa ed assistenziale, d'indubbio interesse generale, all'intera comunità.

a. 2) OFFERTE MIGLIORATIVE fino ad un massimo di 38 punti

Da assegnare con riferimento alla scontistica sulle rette praticate con particolare riferimento all'offerta:

a.2.1	Retta agevolata (sconto 50%) per un ulteriore utente segnalato dai servizi sociali per tutta durata della concessione, rispetto ai parametri minimi determinati con DGC n. 27 del 31/05/2018	9 punti
a.2.2	Retta agevolata (sconto 50%) per due ulteriori utenti segnalati dai servizi sociali per tutta durata della concessione, rispetto ai parametri minimi determinati con DGC n. 27 del 31/05/2018	16 punti
a.2.3	Retta agevolata (sconto 50%) per tre ulteriori utenti segnalati dai servizi sociali per tutta durata della concessione, rispetto ai parametri minimi determinati con DGC n. 27 del 31/05/2018	21 punti
a.2.4	Ulteriore sconto del 5 % sulla retta, rispetto ai parametri minimi determinati con DGC n. 27 del 31/05/2018	14 punti
a.2.5	Ulteriore sconto del 10 % sulla retta, rispetto ai parametri minimi determinati con DGC n. 27 del 31/05/2018	17 punti

Il punteggio massimo attribuibile è riportato nella sottoriportata tabella:

a.1.	SERVIZI AGGIUNTIVI	PUNTEGGIO ATTRIBUIBILE		
		PUNTI	MIN	MAX
a.1.1	Presenza del pediatra	7	0	7
a.1.2	Organizzazione di corsi di inglese per bambini da 1 a 3 anni	4	0	4
a.1.3	Organizzazione di corsi di massaggio infantile	4	0	4
a.1.4	Orario "lungo"	9	0	9
a.1.5	Organizzazione di feste e compleanni nei weekend	4	0	4
a.1.6	babysitting a domicilio su richiesta	4	0	4
	sommano		0	32
a.2.	OFFERTE MIGLIORATIVE	PUNTEGGIO ATTRIBUIBILE		
		PUNTI	MIN	MAX

a.2.1	Retta agevolata (sconto 50%) per un ulteriore utente segnalato dai servizi sociali per tutta durata della concessione, rispetto ai parametri minimi determinati con DGC n. 27 del 31/05/2018	9	0	9
a.2.2	Retta agevolata (sconto 50%) per due ulteriori utenti segnalati dai servizi sociali per tutta durata della concessione, rispetto ai parametri minimi determinati con DGC n. 27 del 31/05/2018	16	0	16
a.2.3	Retta agevolata (sconto 50%) per tre ulteriori utenti segnalati dai servizi sociali per tutta durata della concessione, rispetto ai parametri minimi determinati con DGC n. 27 del 31/05/2018	21	0	21
a.2.4	Ulteriore sconto del 5 % sulla retta, rispetto ai parametri minimi determinati con DGC n. 27 del 31/05/2018	14	0	14
a.2.5	Ulteriore sconto del 10 % sulla retta, rispetto ai parametri minimi determinati con DGC n. 27 del 31/05/2018	17	0	17
	sommano		0	(*)38
	TOTALE	0	0	70
B	CANONE DI CONCESSIONE	PUNTEGGIO ATTRIBUIBILE		
		PUNTI	MIN	MAX
b	L'offerta economica dovrà essere presentata sotto forma di rialzo percentuale sul canone annuale posto a base d'appalto (€. 2.229,00). Sulla base del rialzo percentuale offerto, il punteggio relativo al prezzo Ci verrà attribuito in base alla seguente formula: Ci= 30* <u>percentuale di rialzo offerta sul canone annuale posto a base di gara</u> Maggior percentuale di rialzo offerta dove: Ci = punteggio attribuito al concorrente i-esimo			30
	PUNTEGGIO MAX ATTRIBUIBILE ALL'OFFERTA ECONOMICA			30
	TOTALE PUNTEGGIO MAX ATTRIBUIBILE			100

(*) da a.2.1 ad a.2.3 e da a.2.4 a a.2.5 viene sommato solo il punteggio più alto raggiunto

Il punteggio minimo che il concorrente deve ottenere per quanto attiene l'offerta tecnica, per essere ammesso alla seconda fase (apertura offerte economiche) è pari a punti 35.

VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA DI NATURA QUANTITATIVA (OFFERTE MIGLIORATIVE)

I punteggi relativi ai parametri (**sub a2**) non essendo riferiti ad una valutazione di natura soggettiva, verranno attribuiti sulla base tabellare (punteggio assoluto). In questo caso, sarà la presenza o assenza di una data quantità e l'entità della presenza, che concorreranno a determinare il punteggio assegnato a ciascun concorrente per un determinato parametro.

Si attribuisce il punteggio 0 al concorrente che non presenta il requisito richiesto e un punteggio crescente (predeterminato) al concorrente che presenta il requisito richiesto con intensità maggiore.

L'onere tecnico ed economico per l'attuazione delle **offerte migliorative** concorre a determinare il canone di concessione offerto dal concorrente. Tale canone si intende accettato dal concessionario in base a calcoli di sua convenienza, che allo scopo ha provveduto a visionare i locali, ed ha preso conoscenza delle condizioni locali e di tutte le circostanze che possono avere influenza sulla determinazione del prezzo offerto, giudicandoli remunerativi e tali da consentire l'offerta effettuata.

B) CANONE DI CONCESSIONE (MAX 30 PUNTI)

L'offerta economica dovrà essere presentata sotto forma di rialzo percentuale sul canone annuale posto a base d'appalto.

La determinazione del punteggio riferito al **sub b Prezzo** avverrà applicando il metodo dell'interpolazione lineare, utilizzando la seguente formula:

Ci= 30*percentuale di rialzo offerta sul canone annuale posto a base di gara

Maggior percentuale di rialzo offerta

dove: Ci = punteggio attribuito al concorrente i-esimo

PROGETTO TECNICO

Il progetto tecnico che l'operatore presenterà con le modalità indicate nel Bando, dovrà contenere tutte le informazioni e i dati richiesti dall'Amministrazione ai fini della valutazione della qualità del servizio offerto.

Il progetto tecnico redatto in lingua italiana dovrà essere costituito da :

- Una relazione tecnico illustrativa costituita da non più di 10 cartelle di testo dattiloscritto numerate progressivamente, esclusa la copertina, redatta su fogli formato UNI A4 con un massimo di 45 righe per cartella e con corpo dei caratteri non inferiore a 11 punti, illustrante i criteri e le scelte tecnico progettuali, con particolare riferimento agli elementi indicati nel mod. A. La relazione potrà contenere schemi, immagini, grafici e quant'altro ritenuto necessario dai concorrenti per meglio illustrare il progetto, sempre rispettando il numero massimo di cartelle sopra indicato.

- eventuali grafici, fotografie, diagrammi, documentazione, ecc.. ritenuti necessari per meglio illustrare il contenuto del progetto tecnico potranno essere allegati su fogli UNI A3 con un massimo di 5 facciate.

Non è assolutamente ammessa la presentazione di elaborati ulteriori o diversi in aggiunta a quanto sopra indicato.

Inoltre l'offerta tecnica dovrà essere declinata nel seguente ordine:

- la sede dell'impresa e descrizione dell'impresa;

- la metodologia proposta;

- Progetto pedagogico didattico

- Servizi aggiuntivi previsti (con particolare riferimento alla presenza o meno: del pediatra; organizzazione di corsi di inglese per bambini da 1 a 3 anni; organizzazione di corsi di massaggio infantile; orario "lungo"; organizzazione di feste e compleanni nei weekend; babysitting a domicilio su richiesta);

- le eventuali offerte migliorative (compilando altresì l'apposito modulo)

- quant'altro l'impresa ritenga opportuno precisare al fine di consentire la valutazione dei servizi offerti;

Si ribadisce che l'offerta tecnica sarà vincolante per il Concessionario selezionato.

Oriolo Romano 21 giugno 2018

IL RESPONSABILE DELL'AREA 5°
arch. DANIELA SGRISCIA

Per eventuali comunicazioni si prega voler contattare:

arch. Daniela Sgriscia RESPONSABILE AREA 5° "LL.PP. - Patrimonio – Manutenzioni – Ambiente – Ufficio gare"

tel. 06.99837144 int. 212 – 0699830098 (diretto)

fax 0699837482

e-mail: d.sgriscia@comuneorioloromano.vt.it

posta certificata: area5@pec.comuneorioloromano.vt.it

ALLEGATI: PERIZIA DI STIMA, documentazione fotografica, planimetrie