



COMUNE DI PAU

PROVINCIA DI ORISTANO

Servizio Socio-Assistenziale e Culturale

Paese dell'Ossidiana

CONCESSIONE STRUTTURA DENOMINATA "CASA BORRELLI"

RELAZIONE TECNICO- ILLUSTRATIVA

ELENCO DOCUMENTAZIONE FACENTE PARTE DEL PROGETTO

(Ai sensi dell'art.23, c.15, del D.Lgs 18.4.2016 n.50)

Relazione tecnica-illustrativa con riferimento al contesto in cui è inserito il servizio.

TIPOLOGIA DELL'APPALTO.

Concessione di servizi con contratto misto d'appalto di cui all'art. 28, commi 1 e 9, del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'APPALTO

Elementi configurativi generali:

L'appalto ha per oggetto la concessione della struttura denominata "Casa Borrelli" destinata ad ospitare:

- un pubblico esercizio avente le caratteristiche del "caffè letterario";
- la biblioteca comunale.

La gestione della **biblioteca** comprende:

- a) reception e prima informazione
- b) gestione del patrimonio librario
- c) gestione dei sistemi multimediali e informatici in dotazione
- d) interventi di piccolo restauro sul patrimonio bibliografico
- e) allestimento e cura degli spazi espositivi
- f) servizio di sorveglianza
- g) aggiornamento costante sul patrimonio librario
- h) collaborazione all'organizzazione e allestimento di manifestazioni culturali di vario genere (mostre, seminari, incontri, dibattiti, ecc..)
- i) pratiche amministrative relative al servizio

Il **caffè letterario** è inteso come spazio interculturale; come luogo di ritrovo finalizzato a dare vita a forme di comunicazione che consentano di integrare l'attività commerciale con attività culturali.

Procedendo ad una ponderata analisi economico-finanziaria dell'affidamento, proiettato in un orizzonte temporale ampio, la stazione appaltante ha stabilito di concedere la struttura per anni nove.

La stessa ha valutato che la maggior durata può consentire all'Ente di ottenere maggiori benefici in termini di prezzo e di qualità di servizi proposti anche a fronte di maggiore rendita per la ditta che gestirà servizi.

L'Amministrazione Comunale, tenuto conto delle difficoltà incontrate nella precedente gestione della struttura, parzialmente ammobiliata, ubicata in una piccola comunità, ha intenzione di confermare il canone di concessorio in € 500,00 annuali più IVA, al fine di gravare in maniera lieve sui costi e favorire il raggiungimento e mantenimento di un equilibrio tra gli stessi e i ricavi, garantendo quindi adeguati servizi alla popolazione.

Il canone di concessione sarà soggetto al rialzo, mentre gli oneri di gestione, pari ad € 10.296,00, saranno soggetti al ribasso.

L'appalto potrà essere espressamente rinnovato dall'amministrazione comunale alle medesime condizioni, per ulteriori sei anni salvo disdetta da parte dell'operatore economico aggiudicatario, da darsi con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno entro 60 giorni dalla scadenza del contratto.

INFORMAZIONI GENERALI APPALTO	NOTA ESPLICATIVA
Stazione appaltante	Comune di Pau
Gara e procedura affidamento	Concessione struttura Casa Borrelli- Contratto misto d'appalto di cui all'art. 28, commi 1 e 9 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii..
CIG	Da acquisire da parte del RUP prima della gara
Tipologia dell'appalto	Sotto soglia comunitaria
Durata della concessione	Anni nove- E' previsto il rinnovo di anni sei.

ELEMENTI CONFIGURATIVI PARTICOLARI

TIPOLOGIA/ATTIVITA' SERVIZIO	CODICE CPV
Servizio di biblioteca comunale	CPV n. 92511000-6
Servizio di caffetteria	CPV n. 55330000-2
	Ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. l'oggetto principale è determinato in base al valore stimato più elevato tra quelli dei rispettivi servizi

QUADRO DI ANALISI DEL CONTESTO IN CUI SI SVILUPPA L'APPALTO

Configurazione del contesto rispetto al quale la stazione appaltante presuppone lo sviluppo dell'appalto e identificazione delle esigenze (specifiche) della stazione appaltante alle quali si vuol fornire risposta con l'appalto.

La "Casa Borrelli" si trova a Pau, paese dell'Alta Marmilla, conosciuto come il "Paese dell'Ossidiana", grazie alla presenza della pietra di origine vulcanica ed al Museo ad essa dedicato.

Il Comune di Pau è facilmente raggiungibile dai paesi limitrofi; benchè la zona disponga di numerosi bar, il caffè letterario è l'unico presente in zona.

Mediante la concessione della struttura, l'Amministrazione Comunale intende creare dei servizi per incentivare e stimolare la crescita individuale e collettiva, riconoscere il diritto dei cittadini all'informazione e alla documentazione, creare un ambiente culturalmente vivace ed accogliente, luogo di socializzazione per gruppi e persone interessate alla cultura, alla lettura, alle diverse forme di espressione artistica, alla valorizzazione del territorio, capace di coniugare proposte culturali e del tempo libero con soluzioni più spiccatamente commerciali, dove si possa bere un caffè, un aperitivo, degustare prodotti, il tutto attraverso un servizio di biblioteca comunale e di un caffè letterario.

La ditta aggiudicataria dovrà collaborare con l'Amministrazione Comunale e con le Associazioni del territorio e dovrà assicurare l'apertura dello spazio bar e della lettura in occasione di tutti gli eventi in programma presso il territorio comunale. Il servizio bar, così come voluto dall'Amministrazione Comunale, deve essere svolto nell'ottica di una elevata qualità degli alimenti e alla loro corretta preparazione.

ILLUSTRAZIONE DEL QUADRO PROCEDURALE DI SVOLGIMENTO DELL'APPALTO.

Il quadro delle procedure per lo svolgimento della gara d'appalto si sviluppa come segue:

a) Individuazione procedura di gara.

Trattandosi di appalto sotto soglia, viene individuata la procedura aperta col criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come stabilito dall'art. 95, c.3 del D.Lgs n.50/2016), secondo i seguenti criteri di valutazione:

Criterio 1: QUALITÀ		
SUBCRITERIO	SUBPUNTEGGIO	CRITERI MOTIVAZIONALI
Sub criterio 1.1 Progetto generale di gestione ed organizzazione del servizio biblioteca. Max (20 punti)	0-3 PUNTI - INADEGUATO	Verrà valutata la chiarezza, la personalizzazione e completezza dell'offerta tecnica gestionale in relazione ai vari servizi ricompresi nel Capitolato d'onori anche con riferimento al suo inserimento nel contesto di un caffè letterario.
	4-8 PUNTI - SUFFICIENTE	
	09-12 PUNTI - DISCRETO	
	13-15 PUNTI - BUONO	
	16-20 PUNTI - OTTIMO	
Sub criterio 1.2 Promozione del servizio biblioteca Max (20 punti)	0-3 PUNTI - INADEGUATO	Verrà valutata la proposta di svolgimento di attività finalizzate alla promozione del servizio, con tutto ciò che l'operatore ritiene opportuno al fine di incrementare l'utilizzo del servizio da parte dell'utenza.
	4-8 PUNTI - SUFFICIENTE	
	09-12 PUNTI - DISCRETO	
	13-15 PUNTI - BUONO	
	16-20 PUNTI - OTTIMO	
Sub criterio 1.3 Progetto di organizzazione e gestione del servizio bar/caffetteria da valutare mediante l'elaborazione di un adeguato business plan Max (20 punti)	0-3 PUNTI - INADEGUATO	Verranno valutati i contenuti e le caratteristiche del progetto con riferimento alla sostenibilità economico finanziaria, di pianificazione, gestione aziendale, promozione e comunicazione esterna anche con riferimento a potenziali finanziatori o investitori.
	4-8 PUNTI - SUFFICIENTE	
	09-12 PUNTI - DISCRETO	
	13-15 PUNTI - BUONO	
	16-20 PUNTI - OTTIMO	
Sub criterio 1.4 Offerte migliorative del servizio Max (20 punti)	0-3 PUNTI - INADEGUATO	Verranno valutati le proposte innovative ed integrative relative ad ogni ambito progettuale dei diversi servizi. Saranno considerate meritevoli le proposte che sensibilmente incidono sull'esecuzione dei servizi e della loro promozione ai vari livelli.
	4-8 PUNTI - SUFFICIENTE	
	09-12 PUNTI - DISCRETO	
	13-15 PUNTI - BUONO	
	16-20 PUNTI - OTTIMO	
TOTALE		80 PUNTI

GIUDIZIO	CRITERIO METODOLOGICO
Inadeguato	Trattazione insufficiente e/o descrizioni lacunose che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.
Sufficiente	Trattazione completa ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari, in massima parte analitici ma comunque significativi.
Discreto	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.
Buono	Trattazione più che completa dei temi richiesti. Il parametro preso in esame risulta aderente alle aspettative della S.A. e alle potenzialità medie delle ditte di riferimento operanti sul mercato. La sua presentazione è esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato. Le relazioni illustrano le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano in maniera più che esaustiva i vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante dell'offerta prestazionale presentata.
Ottimo	Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente. Risulta del tutto aderente alle aspettative della S.A. e alle potenzialità medie delle ditte di riferimento operanti sul mercato. La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e dovizia di particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale.

b) Livello di pubblicità legale richiesto dalla normativa per l'appalto.

Sono previste le forme di pubblicità a termini di legge.

Prospetto economico degli oneri complessivi necessari per l'acquisizione del servizio

Nel prospetto che segue, sono dettagliatamente indicati gli oneri complessivi connessi all'acquisizione del servizio per anni nove+sei:

Prospetto economico degli oneri complessivi necessari calcolato per anni nove + sei		
	COSTI DEL SERVIZIO IN APPALTO	IMPORTO
A	Costo stimato complessivo (compresi i sei anni di ripetizione di servizio analogo)	€ 1.116.216,00 di cui € 900.000,00 relativi al caffè letterario ed € 216.216,00 relativi alla gestione della biblioteca (personale e oneri di gestione)
B	Oneri di sicurezza € 1.500,00 annuali (Iva esente)	€ 0,00
C	Spese per compensi ai componenti esterni delle commissioni giudicatrici (appalto ad offerta economicamente più vantaggiosa)	€ 4.500,00
D	Spese per oneri connessi all'espletamento della gara d'appalto (Contributo ANAC)	€ 600,00
E	Incentivo per funzioni tecniche -2% del punto A (art.113 D.Lgs n.50/2016) calcolati su nove anni di gestione	€ 13.394,59
F	Imprevisti e accantonamenti	€ 1.000,00
G	TOTALE SOMME	€ 1.135.710,50

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO CAFFE' LETTERARIO UTILIZZATO PER DETERMINARE L'IMPORTO CONTRATTUALE

STIMA COSTI MENSILI	€	STIMA RICAVI MENSILI	€
Descrizione voci	Importo	Descrizioni	Importo
Acquisto merci	1.000,00		
Costo personale	2.500,00	Corrispettivi prestazioni somministrazione alimenti e bevande	5.000,00
Spese per attività culturali comprese le pubblicizzazioni	100,00		
Riparazioni e manutenzioni ordinarie	100,00		
Utenze (acqua, corrente, gas, tari)	800,00		
Canone concessione ivato	51,00		
Amministrazione e contabilità	125,00		
Diritti SIAE	130,00		
Riviste e giornali	40,00		
Altre eventuali	154,00		
TOTALE COSTI	5.000,00	TOTALE RICAVI	5.000,00

F. to Responsabile dell'Area Socio-Assistenziale e Culturale
Dott. ssa Nicoletta Marongiu