Regione Autonoma Valle d'Aosta

**CONCEDENTE FINBARD SPA**

**Finanziaria per il recupero del borgo e del forte di Bard – Società per azioni**

DISCIPLINARE DI GARA

PER LE CONCESSIONI-CONTRATTO DI UNA PLURALITÀ DI AZIENDE FUNZIONALI ALLA FRUIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL FORTE E DEL BORGO MEDIEVALE DI BARD E DELLE ATTIVITÀ MUSEALI AD ESSO CONNESSE

Il presente disciplinare illustra il contesto e fornisce le norme integrative del bando di gara relativamente alle modalità di partecipazione alla gara, alla compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa e alla procedura di aggiudicazione della gara.

1. IL CONTESTO.

In applicazione della legge regionale 17 maggio 1996, n. 10, "Interventi per il recupero e la valorizzazione del Forte e del Borgo medioevale di Bard", che dispone, sulla base di apposito piano pluriennale, il recupero e la valorizzazione del Forte e del Borgo di Bard in considerazione della rilevanza storica, culturale, paesistico-ambientale del complesso e delle collegate potenzialità economiche:

a) è stata costituita in data 11 dicembre 1996, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della legge regionale sopra richiamata la società FINBARD s.p.a. per il recupero del borgo e del forte di Bard;

b) sono stati ultimati i programmati lavori di recupero edilizio e funzionale del Forte e del Borgo medievale;

c) sono state realizzate e installate le forniture degli arredi dei locali destinati a funzioni alberghiere, ristorative e commerciali oltre che amministrative;

d) è stata avviata l'attuazione degli allestimenti museali del Forte di Bard e degli interventi di riqualificazione territoriale del microsistema Bard/Donnas/Pont-Saint-Martin;

e) è stato definito il programma di comunicazione e promozione propedeutico all'apertura al pubblico del Forte;

f) con deliberazioni n. 152 in data 21 gennaio 2002 della Giunta regionale della Valle d'Aosta e n. 26 in data 22 settembre 2003 del Consiglio comunale di Bard, il secondo si è impegnato ad affidare all'Associazione "Forte di Bard …" gli edifici di sua proprietà recuperati nel borgo alle stesse condizioni che sarebbero state definite dalla Regione per i propri edifici;

g) è stata costituita, in data 18 ottobre 2005, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge regionale sopra richiamata, l'"Associazione Forte di Bard …", per la gestione delle strutture edilizie recuperate ed equipaggiate nel Forte e nel Borgo medievale di Bard, che subentrerà a Finbard s.p.a.;

h) la Giunta regionale della Valle d'Aosta ha approvato, con propria deliberazione n. 3922 del 26 novembre 2005, ai sensi dell'art. 2, commi 3 e 4, della legge regionale sopra richiamata:

h.1) la convenzione di affidamento all'Associazione "Forte di Bard …" della gestione delle attività di valorizzazione del complesso monumentale in discorso e di conferimento in uso ad essa dei beni immobili con relative pertinenze, arredi e allestimenti, che disciplina, tra l'altro, in coerenza con il piano di recupero del complesso monumentale:

h.1.1) all'art. 5, le "funzioni ricettive" da gestire nel forte e nel borgo (comma 1, lett. b) e le strutture alberghiere, ristorative e commerciali in cui devono essere svolte (comma 2, lettere da h ad n);

h.1.2) all'art. 8 (commi 4 e 5), i livelli di qualità ed i criteri da adottare nella gestione delle funzioni di cui in h.1.1);

h.2) il mandato a FINBARD spa, ai sensi dell'art. 2, comma 4 bis, della legge regionale sopra richiamata, di procedere, nelle more di avvio dell'Associazione "Forte di Bard …", alle gare per l'affidamento ad imprenditori concessionari della gestione degli esercizi alberghieri, ristorativi e commerciali di cui in h.1.1);

i) la convenzione di cui in h.1) individua, tra le altre - al fine di garantire omogeneità alla qualità dell'offerta e flessibilità del vincolo contrattuale, di privilegiare le proposte meglio suscettibili di contribuire al ritorno economico dell'investimento e alla riconversione economica della bassa e media valle centrale in polo turistico-culturale - le seguenti attività che

presuppongono specifiche competenze imprenditoriali e che pertanto devono formare oggetto di concessione-contratto tra l'Associazione, affidataria dalla Regione autonoma Valle d'Aosta, e gli imprenditori concessionari:

i.1) azienda commerciale avente ad oggetto l'attività di ristorante denominato "La Polveriera" per 93 coperti, di bar-caffetteria denominato "di Gola" con 79 coperti, di albergo classificato a quattro stelle, denominato "Cavour et des Officiers", di 10 camere doppie e una suite;

i.2) azienda commerciale avente ad oggetto l'attività di commercio al minuto di articoli di cartolibreria e oggettistica, denominata "Libreria del Forte";

i.3) azienda commerciale avente ad oggetto l'attività di commercio al minuto di articoli di erboristeria, denominata "Erboristeria del Forte";

i.4) azienda commerciale, denominata "casa Ciuca", avente ad oggetto l'attività di enoteca con somministrazione e commercio di alimenti e bevande, nel borgo di Bard;

i.5) azienda commerciale, denominata "Stendhal" avente ad oggetto l'attività di ristorante per 60 coperti, di bar con 14 coperti, di albergo classificato a tre stelle con 19 camere doppie, di cui n. 8 dotate di terzo letto, situati nell'ex-municipio del borgo di Bard;

i.6) azienda non commerciale avente ad oggetto l'attività di casa per ferie, composta da 16 posti letto, due cucine e relative sale da pranzo, situata nella casa Ciuca del borgo di Bard;

l) sono stati acquisiti, per l'esercizio delle aziende oggetto del presente disciplinare, i relativi certificati di agibilità e, ove prescritti, le autorizzazioni alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi dell'art. 3 della legge 25 agosto 1991, n. 287 ed i certificati di classificazione alberghiera;

m) il Consiglio di amministrazione dell'"Associazione Forte di Bard …" ha deliberato in data 10 novembre 2005 di prendere atto dei contenuti della documentazione di gara per la concessione delle attività di cui si tratta demandando a Finbard spa l'espletamento della gara;

n) il Consiglio di amministrazione di Finbard ha approvato in data 6 dicembre 2005 la documentazione di gara in discorso, dando mandato al

presidente di esperire la gara stessa;

2. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammessi a partecipare alla gara delle concessioni-contratto:

a) le imprese singole;

b) i raggruppamenti temporanei di imprese, costituiti o da costituirsi con le modalità di cui alla sezione III.1.3) del bando trasmesso alla G.U.C.E.;

c) enti pubblici ed enti senza scopo di lucro esclusivamente per il lotto 6, in ottemperanza alla legge regionale 29 maggio 1996, n. 11.

I concorrenti, in qualsiasi forma intendano partecipare, dovranno, **pena l'esclusione,** essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui alla sezione III.2.1.1) del bando trasmesso alla G.U.C.E., e dovranno aver ottenuto punteggio positivo (superiore a -1) ai punti 4.a.2; 4.b.2; 4.b.3; 4.b.4 del presente disciplinare.

2. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

I legali rappresentanti dei concorrenti od un loro delegato (muniti rispettivamente di documento attestante la rappresentatività o di delega scritta) devono procedere, **a pena di esclusione**, ad un'accurata visita dei luoghi nei giorni lavorativi dal 9 gennaio 2006 al 27 gennaio 2006, le cui modalità devono essere concordate, con preavviso di almeno quarantotto ore, con il responsabile del procedimento. Nel caso di raggruppamento, costituito o costituendo, il sopralluogo può essere effettuato dal solo rappresentante o delegato della mandataria. L'avvenuto sopralluogo è certificato, al termine della visita, da apposito verbale sottoscritto dal responsabile del procedimento o suo delegato e dal visitatore. Il verbale è trattenuto in originale dal responsabile del procedimento o suo delegato e, a richiesta, dato in copia al visitatore.

Le offerte, redatte in lingua italiana, devono pervenire, **pena l'esclusione**, all'indirizzo di cui alla sezione I.1) del bando trasmesso alla G.U.C.E. entro il termine perentorio di cui alla sezione III.3.3) del bando medesimo.

Il recapito, quanto ad integrità e tempestività, del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Data e ora del recapito sono certificati dall'apposizione del timbro di protocollo in arrivo ed apposti dall'ufficio segreteria della Concedente.

Il plico contenente le offerte deve, pena l'esclusione, essere chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, indicare all'esterno la ragione sociale, la sede del concorrente e la seguente dicitura:

"GARA PER LE CONCESSIONI-CONTRATTO DI UNA PLURALITÀ DI AZIENDE FUNZIONALI ALLA FRUIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL FORTE E DEL BORGO MEDIEVALE DI BARD E DELLE ATTIVITÀ MUSEALI AD ESSO CONNESSE".

Alla dicitura sopra indicata deve seguire l'indicazione del lotto o dei lotti per il quale o per i quali si intende presentare la candidatura con una della seguenti diciture: "Lotto n._" oppure "Lotti numero _; _; _".

Il plico, pena l'esclusione, deve contenere al suo interno quattro buste:

Busta I: Documentazione;

Busta II: Profilo del candidato;

Busta III: Progetto d'impresa;

Busta IV: Offerta economica.

Ciascuna delle suddette buste, a sua volta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, deve specificare all'esterno una delle diciture di cui sopra ("I: Documentazione"; "II: Profilo del candidato"; "III: Progetto d'impresa"; "IV: Offerta economica") e l'oggetto della gara.

2.1. La busta "I: Documentazione" deve contenere, **pena l'esclusione**, la seguente documentazione:

2.1.1. **istanza di ammissione** alla gara conforme all'"Allegato A" del presente disciplinare, sottoscritta dal richiedente o dal titolare e/o legale rappresentante nell'ipotesi di società. Nel caso di raggruppamento già costituito o costituendo, l'istanza deve essere sottoscritta dal titolare o legale rappresentante del mandatario, nel primo caso e dal titolare o legale rappresentante di ciascun soggetto componente il raggruppamento, nel secondo;

2.1.2. **dichiarazione sostitutiva** di certificazione e di atto di notorietà - fatta salva la facoltà degli offerenti di includere all'interno

della busta direttamente le certificazioni rilasciate dagli enti competenti - resa ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR n. 445/2000, sottoscritta dal richiedente o dal titolare e/o legale rappresentante nell'ipotesi di società, in conformità all'allegato B del presente disciplinare. Nel caso di raggruppamento già costituito o costituendo, la dichiarazione deve essere sottoscritta dai titolari o legali rappresentanti di ciascun soggetto componente il raggruppamento;

2.1.3. **copia fotostatica, non autenticata, di documento di identità** del sottoscrittore in corso di validità, da produrre a corredo della dichiarazione di cui al punto 2.1.2 del presente disciplinare, ai sensi degli artt. 38, comma 3, 46 e 47 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa approvato con DPR 28 dicembre 2000, n. 445;

2.1.4. **polizza assicurativa o bancaria** dell'importo di € 5.000,00 (euro cinquemila/00) di cui alla sezione III.1.1) del bando trasmesso alla G.U.C.E.. La polizza deve comprendere l'impegno del fideiussore a rilasciare la cauzione definitiva e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro trenta giorni a semplice richiesta scritta della concedente. La polizza deve essere unica indipendentemente dalla forma giuridica del concorrente;

2.1.5. **dichiarazione -** nel caso di soggetti riuniti in associazione temporanea d'impresa (ATI) o in consorzio ex art. 2602 Codice Civile, ma non ancora costituiti - sottoscritta da tutti i titolari o legali rappresentanti dei soggetti che compongono il raggruppamento od il consorzio, con la quale, indicando il nominativo del mandatario, essi si impegnano - in caso di aggiudicazione - a costituire il consorzio (ai sensi dell'art. 2602 Codice Civile) o l'ATI;

2.1.6. **documentazione,** nel caso di ATI e consorzi ex art. 2602 Codice Civile già costituiti, di cui alla sezione III.1.3) del bando trasmesso alla G.U.C.E.;

2.2. La busta "II: Profilo del candidato" deve contenere, **a pena di esclusione,** la seguente documentazione:

2.2.1, in caso di società, **l'atto costitutivo e lo statuto** aggiornato;

2.2.2. i **bilanci** degli ultimi quattro esercizi con l'attestazione, per le società di capitali, del deposito presso la CCIAA ; lo **stato patrimoniale e il conto economico** redatti secondo gli artt. 2424 e 2425 Codice Civile degli ultimi quattro esercizi, per le società di persone e le ditte individuali e il **modello Unico** degli ultimi quattro anni per tutti i partecipanti;

2.2.3. il **curriculum vitae** - debitamente sottoscritto e redatto in conformità all'"Allegato C" del presente disciplinare - del titolare, nel caso di impresa individuale, dei soci amministratori, nel caso di società di persone, degli amministratori, direttori e dei responsabili di area (es.: chef, maître, direttore di ricevimento, sommelier, responsabile delle vendite), nel caso di società di capitali;

2.3. La busta "III: Progetto d'Impresa" deve contenere, **a pena di esclusione,** la seguente documentazione
:

2.3.1. un **"business plan"** per l'intera durata delle concessioni-contratto indicata alla sezione IV.4), lettera g) del bando trasmesso alla G.U.C.E., formulato tenendo conto dei presupposti di cui al punto 4.b) del presente disciplinare e contenente i seguenti elementi:

2.3.1.1. descrizione interpretativa (non più di 2000 battute spazi inclusi) del complesso museale del Forte di Bard, del Borgo medioevale di Bard, del microsistema territoriale Bard/Donnas/Pont-Saint-Martin nell'ottica del turismo culturale e della valorizzazione della bassa e media valle centrale;

2.3.1.2. dichiarazione d'intenti (non più di 6000 battute spazi inclusi) circa l'attività economica che si intende svolgere, con indicazione delle azioni da realizzare per: promuovere e valorizzare le produzioni tipiche e la cultura locale in relazione ad ogni singolo lotto; operare in linea con gli standard qualitativi che caratterizzano le aziende oggetto delle concessioni-contratto; operare in linea con i più avanzati standard tecnologici date le infrastrutture telematiche di cui è dotato il complesso; operare in linea con il contesto internazionale nel quale il complesso museale si colloca;

2.3.1.3. piano di marketing con indicazione: del mercato di riferimento (livello economico, sesso, età, profilo

psicologico, abitudini d'acquisto, provenienza dei potenziali clienti) e della sua dimensione; dell'analisi delle esigenze dei potenziali clienti e delle proposte orientate a soddisfarle; dell' analisi della concorrenza; del grado di innovazione del progetto rispetto alla concorrenza; dei sistemi di fidelizzazione previsti;

2.3.1.4. piano organizzativo con indicazione: delle modalità di organizzazione e svolgimento dell'attività (descrizione fisico-tecnica dell'attività, livello qualitativo, prezzo dei prodotti/servizi offerti, quantità fisiche, gamma dei prodotti/servizi, prestazioni accessorie e complementari); delle materie prime e dei servizi impiegati e/o dei prodotti commercializzati; del valore e del volume delle scorte di magazzino previste e della modalità di gestione delle stesse; dei criteri di scelta dei fornitori; della tipologia degli investimenti in beni materiali e immateriali; dell'organigramma previsto; delle consulenze esterne di supporto alla gestione; dei piani di rinforzo degli organici per far fronte ad un incremento inatteso dell'attività; dei sistemi di controllo contabile e di gestione;

2.3.1.5. piano economico-finanziario indicante, in conformità all' "allegato D": il piano degli investimenti da effettuare; il budget delle vendite in termini di ricavi e di volumi; il budget dei costi fissi e dei costi variabili; il conto economico previsionale "a margine di contribuzione"; il prospetto dello stato patrimoniale previsionale;

2.3.2. **prospetto di sintesi** delle informazioni di cui ai punti 2.3.1.2 e 2.3.1.4, redatto in conformità all'"allegato E".

La documentazione di cui in 2.3.1 e 2.3.2:

a) deve essere, **pena l'esclusione**, sottoscritta dal richiedente o dal titolare e/o legale rappresentante nell'ipotesi di società. Nel caso di raggruppamento già costituito o costituendo, la documentazione medesima deve essere sottoscritta dal titolare o legale rappresentante del mandatario, nel primo caso e dal titolare o legale rappresentante di ciascun soggetto componente il raggruppamento, nel secondo;

b) costituisce riferimento sostanziale per la definizione con la

concedente delle clausole contrattuali e di quelle del capitolato speciale.

2.4. La busta “IV:Offerta economica” deve contenere, **a pena di esclusione,** la **dichiarazione**, redatta in conformità all’“allegato F” del presente disciplinare, indicante, oltre al lotto od ai lotti per il quale o per i quali si intende concorrere:

2.4.1. in cifre e in lettere, il corrispettivo economico offerto espresso in percentuale (%) dei ricavi e calcolato come indicato al punto 4.c.1) del presente disciplinare;

2.4.2. in cifre e in lettere, lo sconto offerto alla concedente sui prezzi di vendita di beni e servizi, da esprimersi in percentuale, come indicato al punto 4.c.2) del presente disciplinare,;

La dichiarazione deve essere, **pena l’esclusione**, sottoscritta dal richiedente o dal titolare e/o legale rappresentante nell’ipotesi di società. Nel caso di raggruppamento già costituito o costituendo, la dichiarazione medesima deve essere sottoscritta dal titolare o legale rappresentante del mandatario, nel primo caso e dal titolare o legale rappresentante di ciascun soggetto componente il raggruppamento, nel secondo;

## 3. PROCEDURA DI GARA

3.1. Le operazioni di gara avranno inizio nella data, ora e luogo indicati alla sezione IV.3.7.2) del bando trasmesso alla G.U.C.E. e potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi. Alle operazioni in seduta pubblica possono assistere i legali rappresentanti dei concorrenti o i soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di delega idonea a comprovare la loro legittimazione a presentare, in nome e per conto dei concorrenti medesimi, le osservazioni ed i chiarimenti eventualmente richiesti dalla Commissione di gara.

3.2. Nella data, ora e luogo sopra stabiliti, la Commissione di gara, in seduta pubblica, procede:

3.2.1) a verificare l’integrità e la tempestività dei plichi pervenuti;

3.2.2) ad aprire i plichi pervenuti ed a verificare la compresenza in essi delle buste di cui al punto 2. del presente disciplinare e in caso negativo a escludere il concorrente dalla gara;

3.2.3. ad accertare l'esistenza e la regolarità della documentazione contenuta nella busta "I: Documentazione" e in caso negativo a escludere il concorrente dalla gara. In caso di irregolarità formali, non compromettenti la "par condicio" fra i concorrenti né l'interesse della Concedente, la Commissione inviterà il legale rappresentante del candidato o suo delegato, se presente, a regolarizzare il documento ed a fornire gli opportuni chiarimenti.

3.3. In una o più sedute riservate, la Commissione di gara procederà all'apertura delle buste "II: Profilo del candidato" e "III: Progetto d'impresa" e, accertata l'esistenza della regolarità della documentazione ivi contenuta, procederà alla valutazione del profilo del candidato e del progetto di impresa sulla base degli elementi previsti ai punti 4.a) e 4.b) del presente disciplinare assegnando i relativi punteggi. Al termine delle procedure di valutazione descritte la Commissione potrà, per tutti i concorrenti, effettuare sopralluogo nelle loro unità locali , se in attività, al fine di verificarne i connotati gestionali e procedere alla convocazione di un colloquio nel quale approfondire, con il concorrente o il suo legale rappresentante, attendibilità e plausibilità del progetto di impresa. Gli esiti degli eventuali sopralluogo e colloquio influiranno sul punteggio già calcolato come indicato ai punti 4.a.2) e 4.b.6) del presente disciplinare.

3.4. La commissione nella seconda seduta pubblica - il cui luogo, data e ora saranno comunicati dal responsabile del procedimento ai concorrenti a mezzo fax, con preavviso di almeno tre giorni - procederà:

3.4.1. alla lettura della somma dei punteggi attribuiti a profilo dei candidati e progetto d'impresa;

3.4.2. all'apertura della busta "IV: Offerta economica", alla lettura della percentuale offerta sui ricavi e della percentuale di sconto offerta alla concedente, alla determinazione dell'offerta più vantaggiosa applicando i criteri e le formule di cui alla sezione IV.2) del bando trasmesso alla G.U.C.E. e al punto 4.c) del presente disciplinare;

3.4.3. alla stesura della classifica provvisoria.

3.5. In caso di parità di punteggio le concessioni-contratto saranno aggiudicate ai concorrenti che hanno ottenuto il maggior punteggio, comprensivo degli esiti degli eventuali sopralluogo e colloquio, in

ordine al progetto d'impresa.

3.6. Si potrà aggiudicare la presente gara anche nel caso in cui pervenga o rimanga valida una sola offerta, previa valutazione della sua effettiva congruità, sia dal punto di vista tecnico che economico.

3.7. Entro il termine fissato dal responsabile del procedimento in sede di comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicatario dovrà far pervenire, se non già prodotta in precedenza, tutta la documentazione comprovante le dichiarazioni rilasciate in sede di gara ai sensi della sezione III.2.1.1) del bando trasmesso alla G.U.C.E.. Qualora la verifica di tale documentazione non comprovi il possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, la concedente procederà all'annullamento dell'aggiudicazione provvisoria, all'incameramento del deposito cauzionale al punto 2.1.4. de presente disciplinare e a nuova aggiudicazione in favore del concorrente che segue in graduatoria.

3.8. L'individuazione dell'offerta più vantaggiosa non obbliga la concedente alla stipulazione dei contratti di concessione.

3.9. In assenza di offerte o di candidati idonei la concedente procederà per trattativa privata ai sensi dell'art. 41 del RD n. 827/1924.

## 4. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà effettuata mediante procedura aperta con il criterio dell' offerta economicamente più vantaggiosa.

Al fine di selezionare i soggetti economici da insediare nel complesso museale del Forte e del Borgo medioevale di Bard, verranno presi in considerazione i seguenti parametri valutativi di cui si riportano titolo, logica interpretativa e modalità di attribuzione del punteggio.

PUNTI TOTALI 100 ripartiti in:

4.a. PROFILO DEI CANDIDATI, punti 30/100
4.b. PROGETTO D'IMPRESA, punti 45/100
4.c. OFFERTA ECONOMICA, punti 25/100

### 4.a. PROFILO DEI CANDIDATI

Criteri ispiratori

Data la complessità e la tipicità culturale del contesto in cui le attività economiche oggetto del presente bando si inseriscono, particolare importanza è attribuita all'esperienza, alla storia professionale e alla solidità economico-finanziaria dei candidati.

Nel caso di associazioni temporanee d'impresa e di consorzi di cui alla sezione III.1.3) del bando trasmesso alla G.U.C.E., saranno valutati separatamente tutti i soggetti partecipanti; la media dei punteggi loro attribuiti costituirà punteggio finale.

4.a.1. Valutazione di solidità patrimoniale, finanziaria e liquidità del candidato (punteggio massimo 8 punti):

La procedura di valutazione consta di un'analisi di bilancio comparata mediante l'attribuzione agli indicatori, che saranno di seguito presi in esame, di punteggi proporzionali al loro scostamento da omologhi indicatori medi del settore di appartenenza (fonte dei dati: *Cerved Business Information S.pA.*). Tale metodo consente raffronti a prescindere dalle evoluzioni congiunturali del mercato in generale e del settore.

Criterio di attribuzione agli indici dei punteggi comparativi.

Se l'indice segnala una situazione positiva quando aumenta il suo valore (indice direttamente proporzionale), verrà attribuito un punteggio variabile da -1 a 2 secondo la seguente progressione:

-1 = per indici inferiori dell'80% rispetto al valore medio del settore di appartenenza;
0 = per indici compresi tra l'80% e il 120% rispetto al valore medio del settore di appartenenza;
1 = per indici maggiori del 120% e non superiori del 150% rispetto al valore medio del settore di appartenenza;
2 = per indici maggiori del 150% rispetto al valore medio del settore di appartenenza.

Se l'indice segnala una situazione negativa quando aumenta il suo valore (indice inversamente proporzionale), verrà attribuito un punteggio variabile da -1 a 2 secondo la seguente progressione:

-1 = per indici maggiori del 120% rispetto al valore medio del settore di appartenenza;
0 = per indici compresi tra il 120% e l'80% rispetto al valore medio del settore di appartenenza;

1 = per indici maggiori dell'80% e non superiori del 50% rispetto al valore medio del settore di appartenenza;
2 = per indici minori del 50% rispetto al valore medio del settore di appartenenza.

Di seguito vengono elencati, specificando se direttamente o inversamente proporzionali, gli indici di bilancio che saranno presi in esame per la valutazione di solidità patrimoniale, finanziaria e liquidità del candidato:

4.a.1.1. Copertura delle immobilizzazioni (CI): segnala l'equilibrio tra capitale proprio e immobilizzazioni.

Indice direttamente proporzionale.

Formula di calcolo: $CI = \frac{\text{patrimonio netto}}{\text{immobilizzazioni}} \times 100$

4.a.1.2. Rapporto di indebitamento (RI): evidenzia il peso dei finanziamenti di terzi rispetto al totale degli investimenti aziendali.

Indice inversamente proporzionale.

Formula di calcolo: $RI = \frac{\text{debiti}}{\text{totale attivo}} \times 100$

4.a.1.3.Grado di assorbimento degli oneri finanziari (GAOF):indica il grado di assorbimento delle risorse economiche generate dalla gestione caratteristica da parte degli oneri finanziari.

Indice inversamente proporzionale.

Formula di calcolo:
$GAOF = \frac{\text{oneri finanziari}}{\text{margine operativo lordo (M.O.L.)}} \times 100$

4.a.1.4. Indice di liquidità immediata (Acid Test): evidenzia la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve.

Indice direttamente proporzionale.

Formula di calcolo:
$\text{Acid Test} = \frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}} \times 100$

4.a.2. Valutazione del curriculum vitae (cv), comportante l'esclusione del candidato che consegua un punteggio negativo (punteggio massimo 14 punti).

Il cv deve includere le seguenti informazioni: generalità; formazione scolastica e professionale; esperienza professionale maturata nel settore (indicare quali attività sono state svolte, in quali sedi, in che periodo); appartenenza ad associazioni professionali; riconoscimenti di merito ottenuti nel settore (premi, citazioni su guide, stampa specializzata); competenze specifiche; conoscenze linguistiche; lettere di referenze.

La valutazione del cv si baserà, in ordine di importanza, sull'esperienza professionale maturata nel settore, sui riconoscimenti di merito raggiunti e documentati, su esperienze di studio e/o di lavoro all'estero, sulla dimostrazione di competenze specifiche, su lettere di referenza.

Il punteggio sarà attribuito, con motivato giudizio della commissione, nell'intervallo tra -1 e 14.

La commissione di riserva di effettuare sopralluogo nelle unità locali dei concorrenti, se in attività, come previsto al punto 3.3) del presente disciplinare. Il risultato di tale sopralluogo darà luogo ad un coefficiente "C1" compreso tra "0 e 1" che verrà applicato, sempre con motivato giudizio della commissione, al suindicato punteggio.

4.a.3. Valutazione di redditività, efficienza e produttività dei candidati (punteggio massimo 8 punti).

La procedura di valutazione è identica a quella specificata in 4.a.1.

Di seguito vengono elencati, specificando se direttamente o inversamente proporzionali, gli indici di bilancio che saranno presi in esame per la valutazione di redditività, efficienza e produttività:

4.a.3.1. Redditività delle vendite (ROS): esprime la capacità dell'azienda di produrre profitto dalle vendite.

Indice direttamente proporzionale.

Formula di calcolo:

$$ROS = \frac{\text{risultato ante gestione finanziaria}}{\text{ricavi}} \times 100$$

4.a.3.2) Redditività del capitale investito (ROI): esprime il rapporto tra il reddito operativo e il capitale investito nell'impresa.

Indice direttamente proporzionale

Formula di calcolo: $ROI = \frac{\text{risultato operativo}}{\text{totale attivo}} \times 100$

4.a.3.3) Costo del lavoro sui ricavi (CLR): indica l'efficienza nell'impiego del fattore produttivo lavoro.

Indice inversamente proporzionale.

Formula di calcolo: $CLR = \frac{\text{costo del personale}}{\text{ricavi}} \times 100$

4.a.3.4) Variazione dei ricavi (VR): indica il tasso di sviluppo dei ricavi nel periodo di riferimento.

Indice direttamente proporzionale

Formula di calcolo: $VR = \frac{\text{ricavi (t)} - \text{ricavi (t-1)}}{\text{ricavi (t-1)}} \times 100$

4.b. PROGETTO D'IMPRESA

Criteri ispiratori.

Data la tipicità del contesto nel quale le attività economiche oggetto del presente bando si inseriscono, si rende necessario che per le attribuzioni delle stesse i candidati propongano un progetto d'impresa (business plan) con la struttura e i requisiti di cui al punto 2.3.1. del presente disciplinare, che tenga conto dei seguenti presupposti:

- le aziende oggetto del presente bando opereranno all'interno di un complesso di particolare pregio storico, architettonico e artistico;

- il Forte di Bard e le strutture recuperate del Borgo medievale, sono stati ripristinati a fini museali e di turismo culturale; le aziende oggetto del presente bando sono quindi da considerarsi elementi complementari all'offerta culturale;

- il complesso museale nel quale le aziende oggetto del presente bando si inseriscono, si pone come fattore propulsivo per la valorizzazione della bassa e media valle centrale;

- il Forte di Bard e le strutture recuperate del Borgo medievale, sono stati oggetto di un restauro architettonico e di un progetto d'architettura di interni che hanno permesso il raggiungimento di standard qualitativi di alto profilo; pertanto si ritiene essenziale che le aziende oggetto del presente bando operino in assonanza con detti standard e coerentemente all'immagine che si intende promuovere per il complesso museale;

- la vocazione multilinguistica e la posizione geografica in cui esso si colloca, il contesto di riferimento nel quale opererà il complesso del Forte di Bard, del Bordo medioevale di Bard e del microsistema territoriale Bard/Donnas/Pont-Saint-Martin è quello internazionale.

Tale documento sarà valutato in base ai seguenti parametri:

4.b.1. Valutazione della descrizione interpretativa di cui al punto 2.3.1.1. del presente disciplinare (punteggio massimo 3 punti).

Criteri di valutazione.

La descrizione interpretativa proposta dovrà dimostrare conoscenza del progetto del complesso museale e del microsistema territoriale e consapevolezza della sua potenzialità in ordine al turismo culturale e alla valorizzazione della media e bassa valle centrale.

Il punteggio sarà attribuito, con motivato giudizio della commissione, nell'intervallo da -1 a 3.

4.b.2. Valutazione della dichiarazione d'intenti di cui al punto 2.3.1.2. del presente disciplinare, comportante l'esclusione del candidato che consegua un punteggio negativo (punteggio massimo 9 punti).

Criteri di valutazione.

La dichiarazione d'intenti sarà valutata in base alle azioni descritte, relativamente al lotto per cui si presenta l'offerta: per promuovere e valorizzare il potenziale socio-culturale locale e le produzioni tipiche; per operare in linea con gli standard qualitativi che caratterizzano il complesso; per operare in linea con il contesto internazionale nel quale il complesso museale è chiamato ad operare e con i più avanzati standard tecnologici date le infrastrutture telematiche di cui è dotato il complesso.

Il punteggio sarà attribuito:

- nell'intervallo da -1 a 5 punti, con motivato giudizio della Commissione in base alla completezza, alla attendibilità ed alla plausibilità delle azioni proposte;

- nell'intervallo da 0 a 4 punti sulla base dei seguenti indicatori:

4.b.2.1. Grado di conoscenze previste (GCP) per il personale front desk in merito alle lingue francese e inglese e all'informatica: motivato dal contesto internazionale nel quale il polo museale si situa ed opera e dal conseguente ruolo che assumono le conoscenze linguistiche del personale addetto al rapporto con i clienti così come quelle relative all'uso degli strumenti informatici.

Attribuzione del punteggio.

Al candidato che avrà previsto il personale di front desk maggiormente qualificato verranno assegnati punti 2 e agli altri candidati in proporzione, secondo la seguente formula:
GCPmax : 2 = GCP in esame : X

4.b.2.2. Grado degli investimenti tecnologici previsti (GITP): indica la spesa prevista per investimenti in tecnologia e innovazione (comunicazione, informatica, ricerca & sviluppo) in rapporto ai ricavi previsti:
GITP = investimenti tecnologici previsti

ricavi previsti

Al candidato che avrà il più alto grado di investimenti tecnologici previsti verranno assegnati punti 2 e agli altri candidati in proporzione, secondo la seguente formula:
GITPmax : 2 = GITP in esame : X

4.b.3. Valutazione del piano di marketing di cui al punto 2.3.1.3) del presente disciplinare, comportante l'esclusione del candidato che consegua un punteggio negativo (punteggio massimo 6 punti)..

Il piano di marketing sarà valutato, relativamente al lotto per cui si presenta l'offerta, in base ai seguenti elementi: identificazione del mercato di riferimento (livello economico, sesso, età, profilo psicologico, abitudini d'acquisto, provenienza dei potenziali clienti); dimensione prevista del mercato di riferimento; analisi delle esigenze dei potenziali clienti e delle proposte orientate a soddisfarle; analisi della concorrenza; grado di innovazione del progetto rispetto alla concorrenza; sistemi di fidelizzazione previsti.

Dei dati utilizzati dal candidato per la redazione del piano di marketing devono essere indicate le fonti al fine di poterne valutare l'attendibilità.

Il punteggio sarà attribuito, con motivato giudizio della commissione, nell'intervallo da -1 a 6 punti in base alla completezza, alla attendibilità ed alla plausibilità del piano proposto.

4.b.4) Valutazione del piano organizzativo di cui al punto 2.3.1.4) del presente disciplinare, comportante l'esclusione del candidato che consegua un punteggio negativo (punteggio massimo 15 punti).

Criteri di valutazione.

Il piano organizzativo sarà valutato, relativamente al lotto per cui si presenta l'offerta, in base ai seguenti elementi: le modalità di organizzazione e svolgimento dell'attività (descrizione fisico-tecnica dell'attività, livello qualitativo, prezzo dei prodotti/servizi offerti, quantità fisiche, gamma dei prodotti/servizi, prestazioni accessorie e complementari);

le materie prime e i servizi impiegati e/o i prodotti commercializzati; il valore e il volume delle scorte di magazzino previste e la modalità di gestione delle stesse; i criteri di scelta dei fornitori; tipologia degli investimenti in beni materiali e immateriali; l'organigramma previsto; le consulenze esterne di supporto alla gestione; piani di rinforzo degli organici per far fronte ad un incremento inatteso dell'attività; i sistemi di controllo contabile e di gestione;

Il punteggio sarà attribuito:

- nell'intervallo da -1 a 9 punti, con motivato giudizio della Commissione in base alla completezza, alla attendibilità ed alla plausibilità del piano organizzativo proposto;

- nell'intervallo da 0 a 6 punti sulla base dei seguenti indicatori:

4.b.4.1. Tipologie contrattuali previste dei rapporti di lavoro (TCP): indicano il grado di occupazione stabile previsto.

Formula di calcolo:

$$TCP = \frac{\text{Numero di contratti a tempo indeterminato}}{\text{totale addetti}}$$

Al candidato che avrà il più alto grado di occupazione stabile prevista verranno assegnati punti 2 e agli altri candidati in proporzione, secondo la seguente formula: TCP max : 2 = TC in esame : X

4.b.4.2. Grado di professionalità previsto per l'espletamento delle mansioni (GPP): indica il livello di specializzazione programmato per gli occupati.

Formula di calcolo:

$$GPP = \text{Numero addetti per i quali è previsto il } \frac{\text{possesso di competenze specifiche documentabili}}{\text{totale addetti}}$$

Si precisa che per competenze specifiche documentabili si intendono titoli di studio specifici, diplomi, attestati di frequenza a corsi di aggiornamento.

Al candidato che avrà il più alto livello di specializzazione programmato per gli occupati verranno assegnati punti 2 e agli altri candidati in proporzione, secondo la seguente formula:
GPP max : 2 = GPP in esame : X

4.b.4.3. Investimento previsto in formazione (IPF): segnala il grado di sensibilità verso l'investimento nelle risorse umane.

Formula di calcolo:

$$IPF = \frac{\text{spesa prevista per i corsi di formazione e aggiornamento}}{\text{totale addetti}}$$

All'indice più elevato, tra quelli conseguiti dai candidati verranno attribuiti punti 2 e agli altri in proporzione, secondo la seguente formula:
IPF max : 2 = IPF in esame : X

4.b.5. Valutazione del piano economico-finanziario di cui al punto 2.3.1.5. del presente disciplinare (punteggio massimo 12 punti).

Sulla base delle analisi svolte nei punti da 4.b.2) a 4.b.4) il piano economico-finanziario dovrà dimostrare la fattibilità economico-finanziaria del progetto proposto dai candidati.

I parametri di valutazione saranno i seguenti:

4.b.5.1. Crescita dei ricavi previsti (CRP): consiste nella valutazione della capacità di accrescere i ricavi nel tempo.

Formula di calcolo:

$$CRP = \frac{\text{ricavi previsti (t+1) - ricavi previsti (t)}}{\text{ricavi previsti (t)}} \times 100$$

All'indice più elevato, tra quelli conseguiti dai candidati, verranno attribuiti punti 4 e agli altri in proporzione, secondo la seguente formula:
CRP max : 4 = CRP in esame : X

4.b.5.2. Redditività delle vendite prevista (ROSp): consiste nella valutazione della capacità di produrre profitto dai ricavi

previsti.

Formula di calcolo: ROSp =

$$\frac{\text{risultato ante gestione finanziaria previsto}}{\text{Ricavi previsti}} \times 100$$

All'indice più elevato, tra quelli conseguiti dai candidati verranno attribuiti punti 2 e agli altri, in proporzione, secondo la seguente formula:
ROSp max : 2 = ROSp in esame : X

4.b.5.3) Analisi del punto di pareggio (break even point): consente di individuare la percentuale dei ricavi necessaria per raggiungere il punto di equilibrio, sulla base del conto economico "a margine di contribuzione" espresso in percentuale sui ricavi previsti.

Per ciascun lotto verrà calcolato il punto di pareggio "monometrico percentuale" secondo la seguente formula: $R_{bep}\ \% = \frac{CF\ \%}{1 - CV\%}$

dove:
$R_{bep}$ % = percentuale dei ricavi che consente di raggiungere il pareggio;
CF % = costi fissi previsti, espressi in percentuale sui ricavi (CF/R x 100);
CV % = costi variabili previsti, espressi in percentuale sui ricavi (CV/R x 100);
R = ricavi previsti nel budget.

Al candidato che avrà presentato il piano economico-finanziario con "$R_{bep}$%" minore in assoluto verranno assegnati punti 4 e agli altri candidati in proporzione, secondo la seguente formula:
$R_{bep}$% minore in assoluto : x = $R_{bep}$ % in esame : 4

4.b.5.4) Grado di indebitamento previsto (GIP): valuta, sulla base dello stato patrimoniale previsionale, l'incidenza dei debiti sul capitale proprio.

Formula di calcolo: $GIP = \frac{\text{Debiti}}{\text{Capitale proprio}}$

All'indice più elevato, tra quelli conseguiti dai

candidati, verranno attribuiti punti 2 e agli altri, in proporzione, secondo la seguente formula:
minore in assoluto : x = in esame : 2

4.b.6) Valutazione di plausibilità e attendibilità del business plan.

Al fine di valutare il grado di attendibilità e plausibilità del business plan proposto potrà essere effettuato un colloquio con l'imprenditore o il suo legale rappresentante, come previsto dal punto 3.3. del presente disciplinare.

In relazione agli esiti del colloquio sarà applicato, con motivato giudizio della commissione, al punteggio totalizzato nei sottopunti da 4.b.1. a 4.b.5. del presente disciplinare un coefficiente "C2" compreso tra "0 e 1".

4.c. OFFERTA ECONOMICA

Criteri ispiratori.

L'offerta economica si compone di due elementi (percentuale sui ricavi e offerta di sconto) volti a privilegiare le proposte meglio suscettibili di contribuire al ritorno economico dell'investimento effettuato.

4.c.1. Percentuale sui ricavi (punteggio massimo 20 punti).

Per ogni lotto considerato nell'offerta dovrà essere proposta una percentuale fissa (P) sul ricavo annuo (R).

Se P x R sarà maggiore del canone di mercato del singolo lotto di cui all'allegato B del bando trasmesso alla G.U.C.E., il corrispettivo della concessione-contratto sarà quello derivante dal prodotto medesimo (P x R).

Se P x R sarà inferiore al canone di mercato del singolo lotto di cui all'allegato B del bando trasmesso alla G.U.C.E., il corrispettivo della concessione-contratto sarà pari a tale canone di mercato.

All'offerta più vantaggiosa verranno attribuiti punti 20 e agli altri in proporzione, secondo la seguente formula:
20 : offerta massima = X : offerta in esame

4.c.2. Offerta di sconto (punteggio massimo 5 punti).

Per ogni lotto considerato nell'offerta dovrà essere proposta una percentuale di sconto a favore della Concedente sui prezzi di listino che il candidato intende praticare nella vendita di beni e servizi.

All'offerta più vantaggiosa verranno attribuiti punti 5 e agli altri in proporzione, secondo la seguente formula:
5 : offerta massima = X : offerta in esame

5. AVVERTENZE

5.1. Le richieste di chiarimenti sul bando di gara, sul presente disciplinare e sugli elaborati di progetto saranno riscontrate dalla concedente soltanto se perverranno alla medesima almeno sei giorni prima della scadenza del termine stabilito per la ricezione delle offerte.

5.2. Per garantire una maggiore trasparenza e per rispettare la parità di trattamento tra i concorrenti, tutte le richieste dovranno essere inoltrate per iscritto, esclusivamente a mezzo fax, al responsabile del procedimento (fax n. + 39.165.236214), che fornirà ai richiedenti risposta da lui sottoscritta. Tutte le richieste di informazioni con le relative risposte saranno pubblicate, in forma anonima, nel sito www.infobard.it.

5.3. Saranno a disposizione dei partecipanti, nel sito www.infobard.it, le piante dei locali e gli inventari relativi a ciascun lotto;

5.4. I contratti di concessione d'azienda verranno stipulati per atto pubblico, con spese a carico degli aggiudicatari, su convocazione di questi ultimi da parte della Concedente.

5.5. Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dei requisiti dei concorrenti in ordine alla partecipazione alla presente procedura di gara.

Saint-Christophe, 16 dicembre 2005

Il responsabile del procedimento
(arch. Alberto Maiocco)