

**Pro Brixia**  
**Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia**

**AVVISO ESPLORATIVO PER SUBLOCAZIONE AREA RISTORAZIONE**  
**DI BRIXIA FORUM - VIA CAPRERA 5 - BRESCIA**

Pro Brixia - Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, in qualità di gestore di BRIXIA FORUM - Polo Espositivo di Via Caprera 5 a Brescia, intende procedere alla sublocazione di un'area, destinata ad uso ristorante - bar e cucine, e di un'area destinata a spogliatoi, magazzini e celle frigorifere.

Il contratto di sublocazione avrà la durata di anni 6, con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i., ma non oltre la data del 14.7.2028, nella quale terminerà il contratto in virtù del quale Pro Brixia è soggetto gestore di Brixia Forum.

Si specifica che:

- l'area adibita ed attrezzata ad uso ristorante - bar e cucine ha una metratura di mq 1124, ed è situata al piano primo della palazzina uffici;
- l'area destinata a magazzini e spogliatoi ha una metratura di circa mq 88, ed è situata al piano terra della palazzina uffici;
- l'area destinata a magazzini e celle frigorifere ha una metratura di circa mq 140, ed è situata al piano interrato della palazzina uffici.

Le unità immobiliari sono site nel Comune di Brescia (Bs), sezione urbana NCT (Codice B157), foglio 159, particella 3:

- subalterno 20 zona cens. 3 categoria D/8 (ristorante);
- parte del subalterno 25 zona cens. 3 categoria D/8 (spogliatoi, magazzini utilizzati per l'attività di ristorazione e celle frigorifere).

L'importo, su base annua, della sublocazione è complessivamente costituito:

- da un importo fisso, pari ad € 30.000;
- dalla percentuale del 2% di royalties, da calcolarsi sui ricavi complessivi, derivanti da ogni attività sviluppata nell'area locata;
- dalla ulteriore percentuale del 4% di royalties, da calcolarsi sui ricavi oltre l'importo di € 400.000, derivanti da ogni attività sviluppata nell'area locata;
- dalla ulteriore percentuale del 4% di royalties, da calcolarsi sui ricavi oltre l'importo di € 700.000, derivanti da ogni attività sviluppata nell'area locata.

In aggiunta al canone di locazione, il conduttore è tenuto a corrispondere le spese meglio dettagliate negli artt. 5, 6 e 7 del contratto, nonché le imposte e tasse gravanti sull'attività.

Il presente avviso è finalizzato, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 50/2016, a ricevere proposte di adesione, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, al fine di favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di soggetti, in modo non vincolante per Pro Brixia.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara, mentre Pro Brixia si riserva di escludere motivatamente i soggetti candidatisi ritenuti non idonei, privi di requisiti e caratteristiche necessari per l'adempimento degli obblighi contrattuali.

In considerazione dell'importanza e della dimensione dell'area oggetto di locazione, fornita di arredi ed attrezzature, e della necessità di individuare un interlocutore dotato di adeguate capacità e competenze, nonché della necessaria struttura organizzativa, per l'utilizzo dell'area secondo la destinazione d'uso, e tale da garantire interamente l'assolvimento degli obblighi contrattuali, ai soggetti che intendono presentare la proposta è richiesto il possesso dei seguenti requisiti:

a) Requisiti di carattere generale

Gli operatori economici interessati devono possedere i requisiti di ammissibilità previsti dall'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016.

b) Requisiti di capacità economico finanziaria

Realizzazione, negli esercizi 2015 e 2016, di un fatturato globale dell'impresa non inferiore ad € 3.000.000 per ciascun anno.

c) Requisiti di capacità tecnica

- precedenti esperienze maturate nella prestazione di servizi di ristorazione nel biennio 2015 e 2016, di cui, in almeno in un caso, con un fatturato superiore ad € 300.000;
- possesso di certificazione di sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9001; costituisce titolo preferenziale il possesso delle certificazioni UNI EN ISO 14001 ed OHSAS 18001;
- possesso di piani di controllo delle materie prime; dei fornitori; igienico sanitari; delle pulizie e di manutenzione dei locali.

I soggetti interessati dovranno presentare, in busta chiusa, la propria proposta, corredata dai seguenti documenti, a dimostrazione del possesso dei requisiti richiesti:

- dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del Dpr n. 445/2000 ed accompagnata da fotocopia del documento di identità del soggetto sottoscrittore, relativa al possesso dei requisiti di carattere generale nonché di quelli di capacità economico

finanziaria e tecnica sopra indicati, unitamente ad una sintetica presentazione del candidato;

- relazione contenente l'illustrazione delle precedenti esperienze, nel biennio 2015 e 2016, maturate nella prestazione di servizi di ristorazione, di cui, in almeno in un caso, con un fatturato superiore ad € 300.000, unitamente ad almeno tre lettere di valutazione da parte dei soggetti beneficiari delle prestazioni;
- relazione descrittiva dei principali elementi economici, patrimoniali e finanziari derivanti dai bilanci degli ultimi due esercizi (2015 e 2016), allegando i bilanci;
- certificazione di sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9001; costituisce titolo preferenziale il possesso delle certificazioni OHSAS 18001 ed UNI EN ISO 14001;
- piani di controllo delle materie prime; dei fornitori; igienico sanitari; delle pulizie e di manutenzione dei locali;
- relazione contenente la presentazione del progetto di massima di ammodernamento dei locali oggetto del contratto di sublocazione e delle attività da svolgervi, nonché il piano di comunicazione e promozione delle stesse verso l'esterno;
- consenso al trattamento dei dati personali, di cui all'art.13 del D. Lgs. n. 196/2003, ai fini della partecipazione alla suddetta procedura.

La sublocazione verrà regolamentata da apposito contratto, allegato al presente Avviso. Pro Brixia stipulerà il contratto dopo aver esperito un confronto tra le proposte pervenute, sulla base del criterio dell'offerta più remunerativa per l'amministrazione precedente.

La graduatoria di merito verrà quindi formata in ragione del Punteggio Economico, determinato come di seguito descritto, e del Titolo Preferenziale, che sarà applicato in caso di parità di punteggi economici di due o più partecipanti.

La valutazione delle offerte economiche sarà effettuata per i soli operatori interessati che possiedono i requisiti di ammissibilità previsti dall'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e che abbiano presentato tutta la documentazione richiesta.

#### Punteggio Economico (PE)

Per l'effettuazione della valutazione dell'offerta economica, il canone annuale della sublocazione è complessivamente costituito dai valori dei quattro parametri nella successiva tabella 1:

parametri	descrizione	valore minimo	peso valutativo
A	importo fisso minimo richiesto	€ 30.000,00	40%
B	percentuale di royalties minima richiesta da calcolarsi sui ricavi complessivi, derivanti da ogni attività sviluppata nell'area locata	2%	30%

C	ulteriore percentuale di royalties minima richiesta, da calcolarsi sui ricavi oltre l'importo di € 400.000, derivanti da ogni attività sviluppata nell'area locata	4%	20%
D	ulteriore percentuale di royalties minima richiesta, da calcolarsi sui ricavi oltre l'importo di € 700.000, derivanti da ogni attività sviluppata nell'area locata	4%	10%

I soggetti interessati a presentare la propria proposta devono offrire:

- per il parametro A, multipli di € 1.000;
- per i parametri B, C e D, multipli di 0,5.

Il Punteggio Economico (PEi) dell'offerta i-esima sarà determinato come segue:

$$PEi = 100 \times Pi / Pmax$$

Dove

- PEi = punteggio economico dell'offerta i-esima;
- 100,00= numero massimo di punti economici assegnabili;
- Pi = punteggio totale dell'offerta i-esima, così calcolato:

$$Pi = Ai+Bi+Ci+Di$$

con i parametri A, B, C, D in tabella 2, relativi alla medesima offerta:

- a)  $Ai = (40\% \times \text{valore offerto}) / (\text{massimo valore delle offerte presentate con riguardo al parametro A})$
- b)  $Bi = (30\% \times \text{percentuale offerta}) / (\text{percentuale più alta tra le offerte presentate con riguardo al parametro B})$
- c)  $Ci = (20\% \times \text{percentuale offerta}) / (\text{percentuale più alta tra le offerte presentate con riguardo al parametro C})$
- d)  $Di = (10\% \times \text{percentuale offerta}) / (\text{percentuale più alta tra le offerte presentate con riguardo al parametro D})$

- Pmax = il massimo tra i punteggi, calcolati come sopra, relativi a tutte le offerte pervenute.

$$Pmax = \max (P1;P2;P3;P4;....)$$

La graduatoria finale delle offerte verrà effettuata secondo la formula precedentemente esposta.

Tutti i prezzi offerti dovranno essere espressi IVA esclusa e, comunque, si intenderanno tali, tenendo conto che saranno considerati i decimali sino alla quinta cifra, senza procedere ad alcun arrotondamento (ad esempio, € 0,123459 = € 0,12345).

Ogni offerta dovrà presentare, per ognuno dei quattro parametri della tabella 1, un valore maggiore o uguale agli importi minimi, fissi e variabili, in essa indicati. In caso contrario, la proposta non potrà essere valutata.

#### Titolo Preferenziale

Nel caso in cui, al termine della valutazione, vi sia parità tra il Punteggio Economico di due o più concorrenti, costituirà titolo preferenziale il possesso:

- in primo luogo, della certificazione OHSAS 18001;
- in secondo luogo, della certificazione UNI EN ISO 14001.

I soggetti interessati possono far pervenire la proposta entro le **ore 12.00 del 14 febbraio 2018**, all'attenzione della dr.ssa Rita Marino, Pro Brixia, Via Einaudi, 23 - 25121 Brescia, tramite posta Racc. A/R, o PEC all'indirizzo: [probrixia@bs.legalmail.camcom.it](mailto:probrixia@bs.legalmail.camcom.it) o consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo della Camera di Commercio via Einaudi 23 - piano terzo.

Le richieste di informazioni concernenti la formulazione della proposta potranno essere rivolte a:

Area Servizi di Pro Brixia

mail: [acquisti@probrixia.camcom.it](mailto:acquisti@probrixia.camcom.it) - tel. 030-3725327

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute nel D. Lgs. 196/2003 per finalità unicamente connesse alla procedura in oggetto.

La proposta di sublocazione dovrà essere redatta in conformità del modulo allegato al presente Avviso e sottoscritta dal legale rappresentante. All'istanza dovrà essere unita una copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore.

Pro Brixia si riserva di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dar seguito all'iter per l'affidamento e stipula del contratto di locazione.

Brescia, 30/1/2018

Azienda Speciale Pro Brixia  
Il Direttore  
(dr.ssa Antonella Vairano)