



## **BANDO DI GARA**

### **PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA DENOMINATA “OSTELLO VERDE”- CIG: 715635394F**

**Procedura assoggettata agli artt. 3, comma 1, lettera vv) e 165 del D. Lgs 50/2016 e s.m.i. -  
procedura aperta art.60 comma 3 D. Lgs 50/2016 e s.m.i.**

#### ***Art. 1 Ente concedente***

Il Comune di Viggiano, Via Roma n. 51, 85059 Viggiano (PZ), tel. 0975/61142, fax 0975/61137, PEC: [protocolloviggiano@pec.it](mailto:protocolloviggiano@pec.it), sito internet: [www.comuneviggiano.it](http://www.comuneviggiano.it),

**RENDE NOTO che è indetta Procedura aperta, assoggettata agli artt. 3, comma 1, lettera vv e 165 del D. Lgs 50/2016 s.m.i. - procedura aperta art.60 comma 3 D. Lgs 50/2016 e s.m.i.**, finalizzata all'affidamento della gestione del complesso immobiliare denominato “Ostello Verde” di proprietà del Comune di Viggiano verso il pagamento, da parte del Concessionario, di un corrispettivo annuale di concessione.

La struttura denominata “Ostello Verde”, è ubicata in Località Montagna Grande (come meglio descritto nel progetto e nei documenti tecnici allegati al presente avviso).

La struttura è stata oggetto negli ultimi anni di significativi interventi di recupero e ristrutturazione. Sono allegati (**Allegato 1 Capitolato Speciale**) al presente avviso le piante della struttura con i relativi arredi.

Si precisa che l'immobile è arredato, con mobili nuovi, di cui si allega (**Allegato 1 Capitolato Speciale**) le piante con gli arredi.

#### ***Art. 2 Oggetto, finanziamenti e controprestazione concessione***

La Concessione riguarda la gestione e la manutenzione – sia ordinaria che straordinaria – per il periodo di 9 (nove) anni, del complesso immobiliare denominato “Ostello Verde”, di proprietà dell'Ente concedente, verso il pagamento, da parte del Concessionario, del corrispettivo di cui appresso. L'immobile viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Durante il periodo di Concessione, il Concessionario dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria dell'immobile eseguendovi anche interventi e lavori di migliorie eventuali, il tutto senza alcun onere finanziario per l'Ente concedente.

La controprestazione a favore del Concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l'immobile secondo quanto stabilito nel Capitolato Speciale.

#### ***Art. 3 Tipo di procedura, criterio di aggiudicazione e disposizioni connesse***

Poiché trattasi di Concessione di gestione di un bene per il servizio di Ostello, la procedura è esclusa dal campo di applicazione del D.Lgs. 50/2016, in quanto rientrante nella fattispecie di cui all'art. 17, comma 1, lettera a) dello stesso decreto.

Essa, pertanto, resta assoggettata alla *lex specialis* costituita dal Disciplinare di gara e dal relativo Capitolato Speciale compresi, in quanto applicabili, i richiami ivi effettuati alle singole disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016.

Per quanto non espressamente previsto dalle precedenti disposizioni si applicano le norme che disciplinano la contabilità dello Stato di cui al Regio Decreto n. 827/1924 e al Regio Decreto 2440/1923.

Trattasi di **procedura aperta** ai sensi dell'art. 60 comma 3 del D.Lgs. 50/2016 da aggiudicarsi **con il**



**criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa**, ai sensi dell'art. 95 comma 2, secondo gli elementi e i punteggi massimi a disposizione di seguito specificati:

**1) OFFERTA TECNICA per un punteggio massimo di 70 punti valutabili in base:**

- capacità ed esperienza nella gestione di strutture ricettive: max punti 15;
- adeguatezza della struttura organizzativa del proponente: max punti 15;
- progetto di utilizzo della struttura e di sviluppo delle attività di ricezione e ospitalità: max punti 15;
- impegno a riservare dei posti di lavoro a persone svantaggiate, altrimenti escluse dal mondo del lavoro: max punti 10;
- programmazione di interventi di manutenzione ordinaria: max punti 5;
- capacità di offrire ricettività in un'altra struttura nel raggio di 5 Km in caso di necessità : max punti 10;

**2) OFFERTA ECONOMICA - Canone offerto: punteggio massimo 30 punti in base a:**

Percentuale di rialzo sul valore nominale del canone ricognitorio annuo stabilito in €2.500,00 al anno per i primi 2 anni e €5.000,00 all'anno per i successivi 7 anni al netto dell'IVA.

**3) Calcolo offerta:**

Totale complessivo massimo attribuibile di Punti 100.

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuato utilizzando la seguente formula:

$$C(a) = \sum_{i=1}^n [ W_i * V(a)_i ]$$

dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a); n = numero totale dei requisiti;

W<sub>i</sub> = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

V(a)<sub>i</sub> = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;

$\sum_{i=1}^n$  = sommatoria

I coefficienti V(a)<sub>i</sub> sono determinati:

a) per quanto riguarda gli elementi di cui al punto 1) criteri tecnici – max punti 70 – attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari considerando che il coefficiente è pari a zero in corrispondenza della prestazione minima possibile, mentre il coefficiente è pari a uno in corrispondenza della prestazione massima possibile.

b) per quanto riguarda l'elemento di cui al punto 2) canone offerto – max punti 30 – attraverso la seguente formula:

C<sub>i</sub> = R<sub>o</sub> / R<sub>max</sub> dove:

R<sub>o</sub> = il rialzo percentuale contenuto nell'offerta economica; R<sub>max</sub> = il rialzo percentuale massimo offerto.

La somma dei punti assegnati all'offerta tecnica e all'offerta economica porterà al punteggio finale ottenuto da ciascun concorrente e determinerà la graduatoria di gara. La gara sarà aggiudicata provvisoriamente al soggetto che avrà ottenuto il punteggio più alto in centesimi e quindi risulterà primo in graduatoria.

**Nel caso vi siano offerte uguali si procederà in via immediata al sorteggio.**

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia presentata da soggetto in possesso dei prescritti requisiti di partecipazione.



Partita IVA n. 00182930768

C.C.P. n.14378855

È facoltà della stazione appaltante 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 la convenzione di concessione.

Non sono ammesse offerte indeterminate, condizionate, parziali, plurime, tardive, alternative e in diminuzione del canone di concessione annuo posto a base di gara.

#### **Art. 4 Luogo di esecuzione della concessione**

La presente concessione ha per oggetto la gestione della struttura, di proprietà comunale, denominata "Ostello Verde", e della relativa area di pertinenza in Comune di Viggiano (PZ), Località Montagna Grande.

#### **Art. 5 Durata della concessione**

La Concessione avrà la durata di **anni 9 (anni)**, solari e consecutivi, decorrenti dalla data di stipula del relativo Contratto. Alla scadenza del contratto il Comune rientrerà nel pieno possesso e disponibilità dei locali senza diritto alcuno da parte del gestore di pretendere risarcimenti, diritti di avviamento o di incremento di attività.

I locali e le strutture dovranno essere restituite alla scadenza del contratto e comunque sgomberati entro e non oltre il 60 giorni dalla scadenza naturale del contratto, nello stato di normale efficienza in cui il gestore riconosce di averli ricevuti dall'Amministrazione concedente, salvo il normale deperimento derivante dall'uso.

Alla scadenza del termine della gestione del contratto, l'Amministrazione effettuerà il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi.

Saranno ad esclusivo carico dell'appaltatore le eventuali difformità dei locali non dovute al normale deperimento degli immobili.

#### **Art. 6 Corrispettivo**

Il canone annuo di Concessione posto a base d'asta è stabilito in € 2.500,00 (dicesi euro cinquemila/00) per i primi 2 anni di gestione e in 5.000,00 (dicesi euro cinquemila/00) per i successivi 7 anni oltre IVA con offerte in aumento. Si precisa che, su tali importi, non sono ammesse offerte in diminuzione.

Il **Valore Stimato della Concessione** è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto della Concessione al netto dell'Iva, pari a €88.000,00, determinato dalla stazione appaltante attraverso il piano economico di gestione allegato (**allegato 2 Capitolato Speciale**).

Ciascun canone annuo di Concessione, aggiornato in base all'indice Istat del costo della vita, dovrà essere corrisposto all'Ente concedente in n. 4 (quattro) rate trimestrali anticipate a partire dalla data di stipula del contratto; il canone per il primo trimestre verrà versato alla Tesoreria del Comune di Viggiano mediante bonifico c.c.b. in unica soluzione anticipata entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione, nell'importo così come risulterà determinato per effetto della procedura di aggiudicazione.

#### **Art. 7 Soggetti ammessi**

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura di gara i soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. n. 50/2016 nel pieno rispetto di quanto stabilito dagli artt. 47 e 48 dello stesso, che risultino in possesso dei requisiti di ordine generale, di idoneità professionale, economico-finanziari e tecnico organizzativi stabiliti dal presente disciplinare di gara.

Posso partecipare anche le cooperative sociali di cui all'art. 1 comma 1 lett. b) L. n. 381/91 e ss.mm.ii. iscritte all'apposito Albo Regionale delle Cooperative Sociali di tipo "B" in forma individuale, consortile aventi i requisiti di cui all'art. 4 comma 2 della medesima legge e secondo quanto previsto dalla L.R.B n. 39/93 e L. R. 50/97 che disciplinano i rapporti tra le Cooperative sociali e gli Enti Pubblici che operano in ambito regionale".



Partita IVA n. 00182930768

C.C.P. n.14378855

È vietato partecipare alla gara in più di un Raggruppamento temporaneo di Concorrenti o di un Consorzio ordinario o di un

G.E.I.E. (Gruppo Europeo di Interesse Economico) ovvero di partecipare anche in forma individuale qualora vi si partecipi pure in una di tali forme.

Ai soggetti stabiliti in Stati diversi dall'Italia si applica la disciplina di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 50/2016.

Saranno esclusi dalla gara i Concorrenti che dovessero risultare anche soltanto in una delle condizioni previste dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016.

Possono partecipare alla gara i soggetti sopra specificati, che operano nell'ambito dei servizi ricettivi e ad essi connessi, che abbiano nel proprio Statuto e/o nell'oggetto sociale i servizi di cui al presente disciplinare.

Non possono partecipare contemporaneamente alla stessa gara un consorzio e le sue consorziate, qualora indicate, quali esecutrici della prestazione. Nel caso in cui si verificasse tale situazione sarebbero escluse le consorziate.

Per i consorzi di cooperative tutti i requisiti di partecipazione dovranno essere posseduti direttamente dal Consorzio.

Nel caso in cui i consorzi di cooperative non intendano svolgere direttamente il servizio, i requisiti di partecipazione di carattere tecnico ed economico dovranno essere posseduti dalle consorziate indicate quali esecutrici del servizio stesso. Nel rispetto dell'art. 80, comma 5, lettera m), del D. Lgs. 50/2016 non possono partecipare alla medesima gara concorrenti che si trovino tra loro in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 del Codice Civile. La stazione appaltante escluderà dalla gara i concorrenti per i quali si accerta che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.

In caso di partecipazione alla gara in forma associata (RTI, consorzio, consorzio di cooperative) i soggetti devono attenersi a quanto disposto dagli artt. 47 e 48 del D. Lgs. 50/2016.

Nel caso in cui l'Amministrazione rilevasse le condizioni suddette in capo al soggetto aggiudicatario della gara dopo l'aggiudicazione della stessa o dopo l'affidamento del contratto, si procederà all'annullamento dell'aggiudicazione, con affidamento al successivo in graduatoria.

### **Art. 8 Requisiti di partecipazione**

Potranno partecipare alla gara per l'affidamento del servizio in oggetto, pena esclusione, solo operatori economici in possesso dei requisiti di esperienza maturata nel settore, nonché di capacità tecnica-professionale ed economico-finanziaria, come di seguito indicati:

- 8.1) *Requisiti di ordine generale;*
- 8.2) *Requisiti di idoneità professionale;*
- 8.3) *Capacità economica e finanziaria;*
- 8.4) *Capacità tecnica e professionale.*

#### 8.1) Requisiti di ordine generale

Non è ammessa la partecipazione alla gara delle concorrenti per cui sussistono:

- le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- l'esistenza di alcuna delle forme di controllo e di collegamento di cui all'art. 2359 del codice civile con altri concorrenti partecipanti alla gara;
- la contemporanea partecipazione alla gara come autonomo concorrente e come consorziato o raggruppato.

#### 8.2) Requisiti di idoneità professionale

I concorrenti alle gare, se cittadini italiani o di altro Stato membro residenti in Italia, devono provare la



Partita IVA n. 00182930768

C.C.P. n.14378855

loro iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura da almeno 5 anni per attività di servizi di alloggio, ristorazione e bar.

I concorrenti devono provare esperienza maturata nella gestione per almeno 5 anni, nell'ultimo decennio antecedente la data della lettera di invito, di strutture a destinazione dei servizi di alloggio di ristorazione e bar.

Il Soggetto concorrente, in sede di offerta, dovrà produrre:

- a) dichiarazione attestante l'iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura da almeno 5 anni;
- b) dichiarazione attestante l'iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per almeno 5 anni nell'ultimo decennio antecedente la data del bando di gara (in caso di A.T.I: l'attestazione deve essere prodotta da almeno una azienda facente parte del raggruppamento temporaneo di impresa) per le seguenti categorie: ATTIVITA' DEI SERVIZI DI ALLOGGIO E DI RISTORAZIONE – "bar/ristoranti";
- d) dichiarazione di possesso dei requisiti professionali previsti dalle vigenti normative per l'esercizio del commercio, categoria somministrazione alimenti e bevande.

### 8.3) Capacità economica e finanziaria

Realizzazione di un fatturato globale complessivo d'impresa negli ultimi tre esercizi non inferiore ad €90.000,00 (euro novantamila/00) proveniente dalla gestione specifica di strutture ricettive, case di riposo e altre strutture di ospitalità e ricreative ristorazione o bar.

Il requisito è richiesto atteso che il fatturato è elemento utile a dimostrare la solidità/consistenza dell'aggiudicataria a far fronte, con il requisito della continuità, alle obbligazioni nascenti dalla concessione (prima fra tutte, il versamento del canone concessorio, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso immobiliare, ecc.) e, comunque, a fornire maggiore garanzia di una gestione efficiente, capace di fornire un servizio qualificato, rispondente ad un elevato profilo qualitativo, tenuto conto altresì che il complesso è stato recentemente oggetto di un significativo intervento di ristrutturazione e che è inserito in un ambito del territorio comunale di particolare pregio ed in fase di riqualificazione. Nel caso di offerta presentata da un raggruppamento temporaneo di imprese, il requisito del fatturato globale potrà essere posseduto cumulativamente dal raggruppamento.

Il Soggetto concorrente, in sede di offerta, dovrà produrre:

- a) dichiarazione di 1 (uno) Istituto di credito che attesti l'affidabilità economico- finanziaria del soggetto (in caso di A.T.I: l'attestazione deve essere prodotta da ogni azienda facente parte del raggruppamento temporaneo di impresa);
- b) dichiarazione attestante il fatturato specifico conseguito negli ultimi tre anni con indicazione del soggetto, del tipo di attività e dell'importo del contratto.

### 8.4) Capacità tecnica e professionale

Esperienza minima di 5 anni, nell'ultimo decennio antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso, nella gestione di attività ricettive, case di riposo e altre strutture di ospitalità, ristoranti e bar, o altre strutture ricreative.

Nel caso di istanza presentata da raggruppamento temporaneo di imprese il requisito dell'esperienza minima può essere posseduto anche solo dalla impresa capogruppo.

Il soggetto concorrente, al fine di attestare la sussistenza dei requisiti di capacità tecnica e professionale, dovrà produrre:

- a) autocertificazione attestante il soggetto per conto del quale è stata svolta l'attività, la durata, il periodo;
- b) indicazione dei titoli di studio e professionali dei prestatori di servizi o dei dirigenti dell'impresa concorrente e, in particolare, dei soggetti concretamente responsabili della prestazione di





servizi;

- c) dichiarazione indicante l'attrezzatura, il materiale e l'equipaggiamento tecnico di cui il prestatore di servizi disporrà per eseguire l'appalto.

Ai fini del possesso dei suddetti requisiti, il soggetto concorrente potrà avvalersi dell'istituto dell'avvalimento ai sensi del D.Lgs 50/2016

I requisiti dovranno essere posseduti alla data di pubblicazione del presente Avviso e verranno verificati in fase di aggiudicazione della gara attraverso il sistema Avcpass.

### **Art. 9 Sopralluogo e pubblicità**

I soggetti interessati a presentare offerta **potranno effettuare un sopralluogo** dell'immobile oggetto della Concessione, previo appuntamento – da richiedere ai seguenti recapiti dell'Ente concedente: PEC: [protocolloviggiano@pec.it](mailto:protocolloviggiano@pec.it), Tel 0975.61142 Fax 0975.61137.

In ogni caso il concessionario riceverà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e il concessionario non potrà, per tutto il periodo di validità del contratto eccepire alcun inadempimento e formulare riserve di sorta in merito allo stato fattuale e giuridico di consistenza dell'immobile all'atto dell'assunzione del servizio di gestione.

**Il presente avviso, unitamente ai relativi allegati**, sarà disponibile in **download** nella sezione albo pretorio – Bandi gara, restando pubblicato sul sito del Comune di Viggiano [www.comuneviggiano.it](http://www.comuneviggiano.it)

### **Art. 10 Modalità e termine di presentazione delle manifestazioni**

I Soggetti interessati ad essere invitati a presentare successivamente la propria offerta devono far pervenire la propria istanza di partecipazione - autodichiarazione - utilizzando esclusivamente il **Modello A** corredato di un documento di identità in corso di validità entro il termine e con le modalità indicate successivamente.

A pena di esclusione dalla procedura, le manifestazioni dovranno essere recapitate – con qualunque mezzo – all'indirizzo dell'Ente concedente (Comune di Viggiano, protocollo generale, Via Roma n. 51, 85059 VIGGIANO – PZ) in plico chiuso, sigillato con mezzo idoneo a garantirne l'integrità, firmato su tutti i lembi di chiusura e recante la dicitura:

**“NON APRIRE. BANDO DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL’OSTELLO VERDE”**

Su tale plico devono essere riportati a pena di esclusione dalla gara:

- a) l'intestazione e l'indirizzo del mittente;
- b) il numero telefonico e quello di fax del mittente.

**A pena di esclusione dalla gara**, le istanze di partecipazione dovranno pervenire all'Ente entro il termine perentorio delle **ore 10:00 del giorno 10/08/2017**

Dell'avvenuto arrivo faranno meramente fede la data e l'ora apposte sui plichi dall'Ufficio Protocollo dell'Ente concedente.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane unicamente a rischio dei mittenti.

Non si terrà conto dei plichi sostitutivi od integrativi di altri già pervenuti da parte del medesimo Soggetto.

### **Art. 11 Procedura di gara: bando di gara per concessione di servizio, affidamento gestione dell'Ostello Verde e beni accessori.**

L'Ente, all'esito dell'indagine di mercato, provvederà all'invio della lettera di invito agli operatori economici individuati ai sensi del precedente art. 8, assegnando loro un termine di 15 giorni naturali consecutivi per la presentazione dell'offerta.

### **Art. 12 Criterio di aggiudicazione**

Il Servizio sarà aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa –con rialzo a favore dell'Ente dell'importo complessivo a base d'asta, ai sensi del D. Lgs 50/2016 e s.m.i.



Il concorrente sarà valutato sulla base di una offerta così composta:

- A) OFFERTA TECNICA: (Punteggio max. **70** punti); per il progetto di utilizzo della struttura e di sviluppo delle attività di ricezione e ospitalità (punteggio max 15 punti) la descrizione del progetto dovrà essere contenuta in max 6 pagine formato A4 in solo fronte, formato A4 interlinea 1, carattere Times New Roman 12. Potranno essere allegati prospetti e documenti contabili.
- B) OFFERTA ECONOMICA (con rialzo a favore dell'Ente – Punteggio max **30** punti).

### **Art. 13 Precisazioni**

Si ritiene di precisare sin d'ora quanto segue:

- Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Antonella AMELINA, reperibile ai seguenti recapiti: e-mail: a.amelina@comuneviggiano.it, PEC: protocollovviggiano@pec.it, Tel 0975.61142.

I dati personali conferiti nell'ambito della procedura "de qua" saranno raccolti, trattati e conservati in archivi cartacei e/o informatici con liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei Concorrenti, esclusivamente per le finalità inerenti all'espletamento della stessa, ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196. In particolare, la comunicazione e la diffusione di tali dati avverranno soltanto ed unicamente sulla base di quanto previsto dalla Legge. L'eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione dalla gara.

Per ogni controversia inerente sia alla fase della gara che a quella contrattuale, non componibili in sede di conciliazione bonaria, sarà competente l'autorità giudiziaria ordinaria, Foro di Potenza. E' esclusa la competenza arbitrale.

### **Allegati:**

- Modello A (istanza di partecipazione - autodichiarazione dei requisiti di partecipazione resa ai sensi del DPR 445/2000);
- Capitolato speciale e allegati;
- Disciplinare di gara;

LA RESPONSABILE DELL'AREA  
TECNICA EDILIZIA E URBANISTICA  
F.TO ARCH. ANTONELLA AMELINA