



COMUNE DI CALABRITTO

Provincia di Avellino

AREA TECNICA/MANUTENTIVA

Prot. 329

PROCEDURA APERTA
per l'affidamento del servizio di gestione
degli immobili di proprietà comunale,
siti in frazione quaglietta nel borgo medioevale
adibiti ad albergo diffuso.

Con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa
ai sensi dell'art. 95 comma 3 del D.Lgs. 50/2016
(aggiudicazione esclusivamente sulla base
del criterio dell'offerta economicamente
piu' vantaggiosa individuata sulla base del miglior prezzo)

ART. 1 - ENTE APPALTANTE:

Comune di Calabritto - Area tecnica manutentiva, Via S. Allende 83040 Calabritto (AV), tel. 082752004
fax 082752266.

ART. 2 - OGGETTO DELL'APPALTO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il presente appalto ha per oggetto il servizio di gestione di un albergo diffuso di proprietà del Comune di Calabritto sito nel Borgo Medievale della frazione Quaglietta.

Il contratto di gestione avrà validità, dalla data di sottoscrizione, di quindici (15 anni).

L' albergo diffuso e le sue pertinenze sono:

- di proprietà comunale;
- sito nel Borgo Medievale della frazione Quaglietta.

Categoria del servizio: CPV: 70200000-3 Servizi di locazione di beni immobili propri.

ART. 3 - BENI MOBILI

I beni mobili, (**Allegato B** del Capitolato Speciale d'Appalto - Inventario) presenti nella struttura, vengono concessi in gestione al locatario, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

ART. 4 - DESTINAZIONE D'USO

Le unità immobiliari che compongono l' albergo diffuso saranno concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e la loro destinazione d'uso è vincolata.

ART. 5 - CANONE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato del canone di locazione è stimato in € 20.000,00 annui;

Il valore complessivo della base d'asta è stabilito in € 300.000,00 come risulta dal seguente algoritmo:

(C.A. x 15) in cui:

- ✓ C.A. = canone annuo (€ 20.000,00);

- ✓ 15 = numero di anni della durata del contratto di locazione.

I soggetti partecipanti si assumono il rischio di impresa relativo alla gestione del servizio. Proprio per permettere agli operatori economici una corretta valutazione degli elementi in gioco è richiesto **obbligatoriamente un sopralluogo presso la struttura oggetto dell' appalto sita nel Borgo Medievale della frazione Quaglietta;**

La mancata esecuzione del sopralluogo darà luogo all'esclusione dalla procedura di gara.

ART. 6 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La durata della locazione è stabilita in centootto (180 mesi) ovvero quindici anni dalla data di sottoscrizione del contratto;

Entro sei mesi dalla scadenza del contratto l'Amministrazione Comunale potrà decidere, a proprio insindacabile giudizio, se prorogare di ulteriormente il contratto. La mancanza di proroga non potrà essere oggetto di alcuna contestazione o rivendicazione economica da parte dell'aggiudicatario.

ART. 7 - CANONE DI LOCAZIONE - MODALITÀ DI PAGAMENTO

L'importo di aggiudicazione, determinato in sede di gara a partire dalla base d'asta, rimarrà in vigore per l'intera durata del contratto. Il pagamento del canone dovrà avvenire in 2 rate semestrali annue. Il canone di locazione, è soggetto a rivalutazione dell'indice ISTAT di inflazione relativo ai prezzi al consumo dell' anno di riferimento;

Il canone annuo come sopra riportato, aumentato della percentuale offerta dall' affidatario in sede di gara, dovrà essere corrisposto dal conduttore, in rate semestrali anticipate.

La prima rata del canone dovrà essere corrisposta contestualmente alla stipula del contratto. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata, costituisce in mora il conduttore.

ART. 8 - SUBLOCAZIONE

E' fatto espresso divieto al conduttore di sub-locare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, i locati dell' albergo diffuso.

ART. 9 - OBBLIGHI ED ONERI DEL LOCATORE

Al locatore è richiesto:

- ✓ Di destinare gli immobili a servizio di Albergo Diffuso;
- ✓ Di mantenere gli immobili locati in ottime condizioni di manutenzione ed efficienza;
- ✓ Di consegnare alla scadenza contrattuale tutti i locali in buono stato di manutenzione;
- ✓ Di consentire al locatario la facoltà di accedere ai locali, durante la locazione;
- ✓ Di farsi carico di tutti gli oneri previsti e specificati dal Capitolato Speciale d'appalto, con particolare, ma non esclusivo, riferimento all'art. 3.

Spese di manutenzione:

- Sono a carico del conduttore le opere di manutenzione ordinaria dell' immobile e degli infissi.
- Gli interventi sugli alloggi eccedenti la manutenzione ordinaria devono essere sottoposti alla preventiva approvazione del Comune di Calabritto e deve essere fornita una relazione annuale che rendiconti le opere e gli interventi di manutenzione e di ogni altro tipo di intervento.

- L' acquisto di nuove attrezzature, macchinari, arredi restano di piena proprietà del gestore, il quale al termine della locazione non potrà esserne rimborsato, in quanto potrà asportare detti beni senza arrecare alcun danno agli alloggi.
- Le migliorie apportate agli alloggi restano nella disponibilità del proprietario senza che nulla sia dovuto al conduttore, fatte salve le diverse regolamentazioni concordate tra le parti.
- Sono a carico del conduttore le spese derivanti dall' uso dei locali, tra le quali a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelle per l' **energia elettrica, riscaldamento, acqua, tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed altro.**
- Qualora i locali del Borgo dovessero essere oggetto di un qualsiasi tipo di intervento (es. lavori di ampliamento e/o ristrutturazione), per il quale sarebbe necessaria una " chiusura forzata" , il conduttore non avrà alcun tipo di indennizzo da parte del Comune di Calabritto. A fronte del periodo di chiusura, calcolato dalla data del verbale di inizio lavori fino all' effettiva riconsegna della struttura certificata con regolare verbale fra le parti, viene stabilito di effettuare un " recupero" di pari giornate rispetto al termine contrattuale.

Art. 10 - SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura i seguenti soggetti (ai sensi dell' art 45 co.2 del DLgs. 50/2016):

- a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative;
- b) i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422, e del decreto legislativo del capo provvisorio dello stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, e i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443;
- c) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro. i consorzi stabili sono formati da non meno di tre consorziati che, con decisione assunta dai rispettivi organi deliberativi, abbiano stabilito di operare in modo congiunto nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture per un periodo di tempo non inferiore a cinque anni, istituendo a tal fine una comune struttura di impresa.
- d) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui alle lettere a), b) e c), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- e) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti tra i soggetti di cui alle lettere a), b) e c) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile;
- f) le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'articolo 3, comma 4-ter, del decreto legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 aprile 2009, n. 33; g) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240;

I requisiti minimi di carattere giuridico necessari per la partecipazione sono i seguenti (come da dichiarazione da allegare alla documentazione di gara):

- a) possesso o impegno all'ottenimento di Iscrizione alla C.C.I.A.A. per attività attinenti all'appalto di cui trattasi;
- b) di non trovarsi nelle cause di esclusione previste dall' art. 80 del D.L.gs n. 50/2016 e s.m.i.;
- c) inesistenza di condanne penali o di provvedimenti che riguardano l'attuazione di misure di prevenzione espressamente riferita ai soggetti dell'impresa di cui all'art.2 comma 3 del D.P.R. n. 252/98;
- d) di non avere in corso un piano individuale di emersione dal lavoro sommerso, di cui alla Legge n.383/2001.

Art. 11 - MODALITÀ E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I soggetti interessati a partecipare dovranno far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione, al seguente indirizzo: Ufficio Protocollo del Comune di Calabritto (AV) presso la Sede Municipale, Via S. Allende, 830404 Calabritto (AV) a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 02/03/2017 a mezzo: servizio postale, con raccomandata A/R o tramite corriere espresso all'indirizzo sopra specificato, a mano, a mezzo di proprio incaricato previo rilascio di apposita ricevuta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il recapito nei termini del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerà, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione. Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: " Domanda di partecipazione alla procedura aperta per l'affidamento della gestione di un albergo diffuso di proprietà comunale di Calabritto sito nel Borgo Medievale della frazione Quaglietta.

Il plico dovrà contenere n. 3 buste, ognuna delle quali analogamente sigillata e controfirmata, nonché contrassegnata rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A) – Documentazione Amministrativa

Busta B) – Offerta Tecnica

Busta C) – Offerta Economica

Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A) – Documentazione Amministrativa, contenente:

A1) L'istanza di ammissione alla gara, conforme al modello allegato C al presente bando e sottoscritta come segue:

1. per le ditte individuali dal titolare;
2. per le società Commerciali, cooperative e loro consorzi: da tutti i soci accomandatari nel caso di società in accomandita semplice, da tutti i componenti della società in nome collettivo (anche con firma disgiunta); da tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza nel caso di società di qualunque tipo;

3. nel caso di raggruppamento di operatori economici, da ogni operatore associato o da ogni consorziato.

Nella suddetta istanza dovranno essere dichiarate, ai sensi degli articoli 45 e 46 del DPR 445/2000 la sussistenza dei requisiti di cui alla vigente normativa in materia.

A2) Ricevuta di costituzione della cauzione provvisoria, ai sensi dell' art. 93 del DLgs. 50/2016, pari al 2% del canone, mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell' elenco speciale di cui all' art. 106 del D. Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero delle Finanze.

La garanzia dovrà avere le seguenti caratteristiche:

1. avere validità per 180 giorni dalla data di presentazione dell' offerta;
2. contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
3. contenere la rinuncia all' eccezione di cui all' art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
4. contenere la clausola dell' operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
5. contenere l' impegno a rilasciare la garanzia fideiussoria per l' esecuzione del contratto qualora l' offerente risultasse affidatario. In alternativa la cauzione provvisoria può essere costituita in contanti tramite versamento alla tesoreria comunale presso la " B.C.C. dei Comuni Cilentani agenzia di Calabritto (AV)" con la causale: " Cauzione provvisoria per procedura aperta per l' affidamento " gestione di albergo diffuso di proprietà comunale sito nel Borgo Medievale della frazione Quaglietta.

Per i partecipanti che risulteranno non aggiudicatari la garanzia provvisoria sarà svincolata entro 30 giorni dall'efficacia dell' aggiudicazione provvisoria, salvo che per il secondo classificato per il quale verrà svincolata al momento della aggiudicazione definitiva, mentre al primo classificato al momento della sottoscrizione della convenzione.

A4) Originale attestazione di presa visione rilasciato dallo scrivente ufficio.

A5) Copia del documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i.

Busta B) – Offerta Tecnica, redatta secondo l' allegato F ai sensi degli articoli 45 e 46 del DPR 445/2000, dovrà contenere le proposte progettuali di gestione dell' albergo diffuso. L' offerta tecnica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società o altro soggetto giuridico. Nella busta non dovranno essere inseriti altri documenti.

Busta C) – Offerta Economica contenente: L' offerta economica, munita di marca da bollo da € 16,00 e redatta secondo il modello allegato E, dovrà indicare il canone annuo, espresso in Euro, che il partecipante intende offrire per l' affidamento della gestione di cui trattasi. L' importo offerto dovrà essere espresso in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione. L' offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società. Nella busta non dovranno essere inseriti altri documenti.

Art. 12 - ESPERIMENTO DI GARA E AGGIUDICAZIONE

Il giorno 06/03/2017 alle ore 10:00 in seduta pubblica presso la sede Comunale, ufficio tecnico, si provvederà all'apertura del plico anzidetto.

La gara sarà AGGIUDICATA anche in presenza di una sola offerta purché valida. In caso di raggiungimento di punteggi uguali si procederà per sorteggio.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non dar luogo all'aggiudicazione definitiva, ove lo richiedano motivate esigenze di interesse pubblico. In sede di esperimento di gara sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria e successivamente l'aggiudicazione definitiva, l'Ente appaltante provvederà alla stipula della relativa convenzione tramite scrittura privata da registrare in caso d'uso con spese a carico dell'affidatario. Si precisa che l'aggiudicazione provvisoria è immediatamente vincolante per l'aggiudicatario mentre lo diventerà per il Comune soltanto dopo l'aggiudicazione definitiva. L'aggiudicatario è tenuto a comunicare tempestivamente all'Amministrazione appaltante ogni modificazione intervenuta negli assetti proprietari, nella struttura dell'impresa e negli organi tecnici amministrativi.

L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95, comma 3 del Decreto Lgs. 50/2016.

L'offerta economicamente più vantaggiosa verrà determinata sulla base dei criteri di seguito indicati: punteggio massimo complessivo: **100,00** punti così suddivisi:

- ✓ Max punti **10,00** per l'Offerta Economica definita alla percentuale di rialzo sul canone di locazione posto a base d'asta;
- ✓ Max punti **90,00** per l'Offerta Tecnica articolata nei seguenti sottocriteri:
 - la gestione ricettiva dell'Albergo Diffuso che dovrà mirare a promuovere e valorizzare l'immagine del centro storico e soddisfare la necessità di offrire un prodotto ricettivo diversificato e di elevata qualità (Piano di gestione)..... **Punti 50**
 - l'arredo degli ambienti dell'Albergo Diffuso che dovrà essere caratterizzato da uno stile rispettoso della tipologia e dell'ubicazione dell'immobile, nonché rappresentare la cultura e le tipicità artigianali del territorio, corredato di dépliant illustrativi o documentazione fotografica dello stile prescelto, utili ad una valutazione complessiva (Piano degli arredi)..... **Punti 10**
 - le azioni che si intendono attivare per promuovere e divulgare l'avvio del progetto di Albergo Diffuso (Piano di comunicazione)..... **Punti 20**
 - Effettuare a proprie spese i necessari interventi finalizzati all'ottenimento delle certificazioni di legge, in primis il Certificato di Agibilità**Punti 10**

La modalità di calcolo dell'offerta economica sarà la formula del massimo rialzo sul canone posto a base d'asta ovvero la ditta che avrà offerto la massima percentuale di rialzo sul canone di locazione posto a base d'asta riceverà il punteggio massimo. Gli altri concorrenti otterranno un punteggio sulla base del seguente algoritmo: $PA = P_o \times P_{max} / PR_{max}$ in cui:

- ✓ PA = Punteggio da assegnare;
- ✓ P_o = Percentuale di Rialzo offerta dal singolo concorrente;
- ✓ P_{max} = Punteggio massimo da assegnare;
- ✓ PR_{max} = Percentuale di Rialzo più alta offerta;

La percentuale di rialzo offerta (P_o):

- ✓ Dovrà necessariamente essere superiore allo 0,50%;
- ✓ Non potrà essere superiore al 15,00%.

Qualora venissero offerte percentuali di rialzo inferiori o uguali allo 0,50% e/o superiori al 15% si procederà all'esclusione dell'offerta;

L'attribuzione dei punteggi relativi ai criteri dell'offerta tecnica avverrà secondo le seguenti modalità:

- ✓ Relativamente all'attribuzione del punteggio, ogni membro della commissione di gara esprimerà la propria valutazione tramite un parametro che oscillerà tra zero (valutazione minima) e uno (valutazione massima). Ogni membro potrà esprimere la propria valutazione con numeri fino a due decimali. La valutazione complessiva di ciascun criterio e/o sub criterio sarà il risultato del seguente algoritmo:
 - Sommatoria della valutazione espressa da ciascun membro della commissione tramite il parametro di cui sopra;
 - Tale sommatoria verrà moltiplicata per il voto massimo attribuito al criterio e/o sub criterio oggetto di valutazione;
 - Il risultato di cui al punto b. verrà diviso per il numero-dei componenti della commissione di gara;

Saranno ammesse alla valutazione dell'offerta economica solo ed esclusivamente le Ditte/Cooperative che avranno raggiunto un punteggio minimo di 40 punti. Coloro che non raggiungeranno il punteggio di punti 40 verranno esclusi dalla gara;

Si raccomanda di attenersi rigorosamente alle indicazioni sotto riportate, in modo da facilitare il confronto tra le offerte pervenute e garantire la par condicio tra i concorrenti;

L'offerta tecnica non deve essere superiore a 15 facciate;

L'offerta deve essere rigorosamente articolata in modo tale che ogni punto sia esauriente per se stesso, senza richiami non contenuti nella documentazione presentata.

Art. 13 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA

Costituiscono causa di esclusione dalla gara non regolarizzabili:

- Il mancato arrivo del plico nei termini previsti all' art. 11 del presente bando;
- la mancata sottoscrizione della domanda di partecipazione e/o dell' offerta economica e/o dell' offerta tecnica;
- mancato espletamento del sopralluogo obbligatorio (poiché si tratta di un adempimento che permette al concorrente di ottenere tutte le informazioni necessarie circa lo stato di fatto in cui il bene in oggetto si trova);
- la mancanza anche di una sola delle buste contenenti la domanda di partecipazione, l' offerta economica e l' offerta tecnica;
- non integrità del plico contenente l' offerta o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi che possano far ritenere che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte;
- mancato adempimento alle prescrizioni previste dal codice, dal regolamento attuativo o da altre previsioni di legge;
- incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza del plico;
- mancata indicazione sul plico esterno generale del riferimento della gara cui l'offerta è rivolta;

- apposizione sul plico esterno generale di un' indicazione totalmente errata o generica, al punto che non sia possibile individuare il plico pervenuto come contenente l'offerta per una determinata gara;
- mancata sigillatura del plico e delle buste interne con modalità di chiusura ermetica che ne assicurino l' integrità e ne impediscano l' apertura senza lasciare manomissioni (non è obbligatorio l' uso della ceralacca, è sufficiente una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o sigla, tale da rendere chiusi il plico e le buste, ed attestare l' autenticità della chiusura originaria);
- mancata apposizione sulle buste interne al plico di idonea indicazione per individuare il contenuto delle stesse;
- mancato inserimento dell' offerta economica e di quella tecnica in buste separate, debitamente sigillate, all' interno del plico esterno recante tutta la documentazione e più in generale la loro mancata separazione fisica.

Art. 14 - SOCCORSO ISTRUTTORIO

In relazione alle cause di esclusione, la mancanza, l' incompletezza ed ogni altra irregolarità (con esclusione di quelle indicate al precedente art. 13) obbliga il concorrente che vi ha dato causa al pagamento in favore della stazione appaltante della sanzione pecuniaria di cui all' art. 83 co. 9 del DLgs. 50/2016 nella misura pari ad 1/1000 dell' importo di gara. In tal caso sarà assegnato al concorrente un termine di 7 giorni affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie. Il mancato, inesatto o tardivo adempimento alla sopra detta richiesta costituisce causa di esclusione, fatto salvo il pagamento della sanzione. Le irregolarità non essenziali verranno regolarizzate assegnando un termine ma senza pagamento di sanzione.

Art. 15 - TRATTAMENTO DATI E INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi degli artt. 11 e 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, contenenti disposizioni a tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, i dati personali forniti, o che comunque verranno acquisiti durante lo svolgimento del procedimento di gara, saranno oggetto di trattamento, nel rispetto della succitata normativa.

Art. 16 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della Legge 241/90 il responsabile del Procedimento è il Geom. Rocco Iannone dell' UTC, email: comunecalabritto@libero.it.

IL RESPONSABILE DELL' AREA TECNICA
Prof. Gelsomino CENTANNI

