

COMUNE DI ULASSAI

- Provincia dell'Ogliastra -

BANDO DI GARA CON PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA COMUNALE IN VIA DI REALIZZAZIONE UBICATA IN LOC. BARIGAU.

(C.U.P. F39E09000300002) (Lotto CIG 0450668EFB)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO RENDE NOTO

Che il giorno 11 maggio alle ore 9:30 presso la sede comunale si terrà una gara pubblica per l'affidamento in concessione della **STRUTTURA RICETTIVA COMUNALE UBICATA IN LOC. BARIGAU**, in esecuzione della determinazione del Responsabile del Servizio n.85 del 08.03.2010

1. OGGETTO: Oggetto della gara è l'affidamento della struttura ricettiva ubicata nel territorio comunale di Ulassai, in località Barigau.

2. STATO DELLA STRUTTURA. La struttura verrà consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e saranno, quindi, a carico del concessionario tutte le ulteriori opere, forniture e servizi necessari per garantire l'esercizio dell'attività, le spese inerenti la manutenzione della struttura e degli impianti e tutte le opere, forniture e servizi comunque necessari per adeguare la struttura medesima alle disposizioni vigenti, e successivamente intervenienti, in materia edilizia, sanitaria e di sicurezza sui luoghi di lavoro. Si precisa inoltre che il Comune ha in corso una procedura per l'affidamento in appalto della fornitura degli arredi e attrezzature (determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 471 del 02.12.2009), della cui consistenza l'Impresa concorrente può prendere visione.

3. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO: La struttura dovrà essere oggetto di preventivo sopralluogo obbligatorio, ai fini della legittima e consapevole formulazione dell'offerta. L'avvenuto sopralluogo sarà attestato unicamente mediante certificazione rilasciata dall'amministrazione comunale di Ulassai.

4. IMPORTO A BASE D'ASTA: Il canone di concessione verrà determinato sulla base della percentuale di rialzo sulla base d'asta fissata in **euro annui 12.000,00, pari a euro 108.000,00 (al netto dell'IVA se e in quanto dovuta) per anni nove di gestione.** Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento. Il suddetto canone annuale, al lordo del rialzo percentuale offerto, sarà rivalutato a partire dal secondo anno, sulla base del 100% dell'incremento medio nazionale del costo della vita per impiegati e salariati, con riferimento all'indice ISTAT annuo.

5. DURATA DEL CONTRATTO: La durata del contratto è prevista in anni nove.

6. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: La gara sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in base ai seguenti criteri di valutazione nonché della ponderazione attribuita ad ognuno di essi:

a) OFFERTA ECONOMICA (MAX 50 PUNTI)

- Fino a punti 50 per l'aumento del canone a base d'asta.

Il punteggio per l'offerta economica verrà attribuito in maniera proporzionale, prendendo come punto di riferimento l'offerta più alta presentata (alla quale saranno attribuiti 50 punti) ed attribuendo alle rimanenti offerte il punteggio spettante a ciascuna utilizzando la seguente formula:

$$X = (Po * 50) / Pi$$

dove:

X = punteggio da attribuire al concorrente per il canone offerto;

Po = canone offerto dal concorrente;

Pi = canone più alto offerto in sede di gara;

Nelle operazioni per l'attribuzione di detto punteggio si prenderanno in considerazione le prime due cifre decimali. La seconda verrà arrotondata per eccesso se la terza cifra decimale è superiore a 5.

b) OFFERTA TECNICA (MAX 50 PUNTI):

1. **B1 COMPOSIZIONE STRUTTURA OPERATIVA: Fino a punti 30** per il numero di soci lavoratori e/o di personale dipendente assunto o che si intende assumere, da destinare esclusivamente alla gestione della struttura: verranno assegnati punti 2 per ogni socio lavoratore o dipendente assunto per 36 ore settimanali; per un numero di ore settimanali inferiore a 36 il punteggio verrà ridotto proporzionalmente.

2. **B2 ESPERIENZA MATURATA DALLA STRUTTURA OPERATIVA: Fino a punti 20** per l'esperienza nell'attività di gestione di strutture turistiche maturata dai soci lavoratori, o personale dipendente assunto o che si intende assumere, da destinare esclusivamente alla gestione della struttura: verranno assegnati punti 1 per ogni anno (12 mesi) di esperienza maturata da ciascun socio lavoratore o dipendente per 36 ore settimanali; per un numero di ore settimanali inferiore a 36 il punteggio e per periodi inferiori a 12 mesi verrà ridotto proporzionalmente. Il punteggio globale deriverà dalla sommatoria del punteggio attribuito a tutti i soci o dipendenti.

Nella presentazione dell'offerta tecnica, ciascun concorrente dovrà affrontare gli aspetti di cui ai punti precedenti tramite l'esposizione in un'adeguata relazione e opportune dichiarazioni sostitutive di cui al successivo punto 8..

Il punteggio complessivo di ciascun concorrente sarà calcolato attraverso la somma del punteggio attribuito in base ai criteri a) e b).

L'aggiudicazione della gestione avverrà a favore del soggetto che avrà conseguito complessivamente il punteggio più alto.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.

L'offerta presentata vincolerà il concorrente per 180 giorni, decorrenti dalla data di scadenza del termine di presentazione della stessa.

7. SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE: Possono partecipare alla gara le società e le cooperative in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2 della legge regionale 1/2002.

Possono altresì partecipare candidati persone fisiche che, essendo in possesso dei requisiti per formare le società o cooperative di cui al comma precedente, dichiarino di voler costituire tra loro la società o cooperativa suddetta entro giorni novanta dall'eventuale aggiudicazione. In tale caso la domanda di partecipazione e le offerte (tecnica ed economica) dichiarazioni dovranno essere sottoscritte a pena di esclusione da tutti i partecipanti, dovranno contenere espressamente la dichiarazione di voler costituire la società o la cooperativa di cui al comma 1 del presente punto entro giorni novanta dall'aggiudicazione e indicare, tra i partecipanti, il soggetto individuato quale futuro rappresentante legale e che potrà essere destinatario di tutte le comunicazioni in sede di gara, a valere per tutti i partecipanti.

8. MODALITA' DI PRESENTAZIONE: I concorrenti, per prendere parte alla Procedura Aperta, dovranno far pervenire: per posta in raccomandata o posta celere, o a mano presso l'Ufficio Protocollo di questo Comune, un plico sigillato e controfirmato, a pena di nullità dell'offerta, sui lembi di chiusura, indirizzato a Comune di Ulassai via Garibaldi, 41, 08040 Ulassai, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 07.05.2010, a pena di esclusione.**

Sul plico dovrà essere riportato, oltre all'esatta indicazione della ragione sociale o l'indicazione del nominativo dei partecipanti persone fisiche con il relativo indirizzo ed il codice fiscale/P. I.V.A, numero di telefono e fax e dovrà apporsi chiaramente la seguente dicitura: **COMUNE DI ULASSAI – OFFERTA PER LA GARA DEL GIORNO 11.05.2010 PER L' AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA COMUNALE UBICATA IN LOCALITÀ "BARIGAU".**

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti qualora non dovesse pervenire nei termini fissati. Non fa fede alcun timbro postale di spedizione.

Detto plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione dalla gara, la documentazione di seguito riportata:

- **BUSTA n. 1)** sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, e contrassegnata con la dicitura "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA N.1**", nella quale dovrà essere acclusa la sotto elencata documentazione, pena l'esclusione dalla gara:

A) ISTANZA DI PARTECIPAZIONE redatta su carta legale e dichiarazione, datata e sottoscritta, a pena di esclusione, dal titolare o legale rappresentante dell'impresa, o da ciascuno dei partecipanti persone fisiche di cui

al punto 7 comma 2, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000 ed accompagnata, a pena di esclusione, da copia fotostatica del documento di riconoscimento del dichiarante ovvero, per gli offerenti non residenti in Italia documentazione idonea equivalente resa secondo la legislazione dello stato di appartenenza. L'istanza di partecipazione dovrà essere corredata, a pena di esclusione dalle seguenti DICHIARAZIONI:

- a) che l'impresa o i partecipanti non si trovano in stato di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b) che nei confronti dei partecipanti, dei legali rappresentanti o dei soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara (indicare esattamente nome, cognome, dati anagrafici), non sussiste alcuna delle ipotesi previste dall'art. 38 comma 1 lett. b), c) ed m-ter) del Codice dei contratti, ovvero che l'impresa ha adottato atti o misure di completa dissociazione della condotta penalmente sanzionata, di cui fornisce allegata dimostrazione. La dichiarazione può essere resa personalmente da ciascuno dei soggetti interessati. Resta in ogni caso salva l'applicazione dell'art. 178 Codice Penale e dell'art. 445, c. 2 Cod. Proc. Penale.
- c) di non aver violato il diritto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della Legge n. 55 del 19/03/1990;
- d) di non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante da rapporti di lavoro;
- e) di non aver commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione di prestazioni affidate dall'Ente che bandisce la gara;
- f) di non avere commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività;
- g) di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato di appartenenza;
- h) di non aver reso, nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, false dichiarazioni in merito ai requisiti ed alle condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara;
- i) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato di appartenenza;
- j) della non applicazione della sanzione interdittiva prevista dall'art. 9, comma 2, lett. c) del D.lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;
- k) della non applicabilità ovvero l'ottemperanza agli obblighi relativi alle assunzioni obbligatorie di cui alla L. 68/99;
- l) che l'impresa possiede e si impegna a mantenere i requisiti di cui all'art. 2 della legge regionale 24 gennaio 2002 n. 1.

L'istanza di partecipazione dovrà contenere anche l'espresso IMPEGNO dell'aggiudicataria:

- di procedere all'apertura al pubblico della struttura turistica di proprietà comunale entro giorni 180 (centottanta) dalla stipula della convenzione;
- di garantire il periodo minimo di apertura annuale della struttura;
- di garantire provvisoriamente la custodia della struttura, tramite la stipula di idonea polizza di assicurazione contro i danni, nel periodo intercorrente tra l'aggiudicazione provvisoria e l'effettiva presa in consegna.

B) Fotocopia fronte-retro non autenticata di un valido documento di identità, ai sensi dell'art. 35 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 di ciascuno dei soggetti che effettuano le dichiarazioni (rappresentanti legali del soggetto partecipante o dei soggetti di cui al punto 7, comma 2);

C) a pena dell'esclusione, attestazione di presa visione dei luoghi rilasciata dall'amministrazione comunale di Ulassai;

D) CAUZIONE PROVVISORIA pari ad euro 2.160,00 costituita esclusivamente mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 D.lgs. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò specificamente autorizzati dal Ministero del Tesoro e del Bilancio, e della Programmazione, autorizzazione che deve essere presentata in copia unitamente alla polizza.

La garanzia deve prevedere espressamente, pena l'esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e contenere l'impegno a rilasciare

la garanzia definitiva qualora l'offerente risultasse aggiudicatario. La garanzia deve inoltre avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

E) IMPEGNO DI SOCIETA' DI ASSICURAZIONI A RILASCIARE LA POLIZZA ASSICURATIVA DI CUI ALL'ART. 11 DEL PRESENTE BANDO entro 10 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria e fino alla effettiva presa in consegna della struttura a seguito della stipula della convenzione di concessione;

- **BUSTA n. 2)**, con apposta la dicitura "**OFFERTA TECNICA - BUSTA N. 2**", nella quale dovrà essere inserita la seguente documentazione:

- Una relazione tecnica che indichi analiticamente le caratteristiche dell'offerta, sulla base dei criteri di valutazione di cui al punto 6, lettera b) e quindi descriva la composizione e l'esperienza della struttura operativa (soci e/o dipendenti) con cui si intende gestire l'albergo, in particolare per ciascun componente della struttura operativa dovrà essere indicato il numero di ore settimanali che verranno dedicate alla gestione della struttura ricettiva e l'esperienza maturata nel campo della ricezione specificando i periodi lavorativi e i datori di lavoro;
- Autocertificazioni rese da ciascuno dei componenti la struttura operativa (soci e/o dipendenti) ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, contenenti l'esatta e verificabile indicazione dei periodi lavorativi prestati, il corrispondente numero di ore settimanali, il nominativo e la sede del datore di lavoro;
- Tabella riassuntiva offerta tecnica (Modulo All. 3 del presente bando) in cui viene riportato per ciascuno dei criteri di valutazione B1 e B2, di cui al precedente art. 6 lettera b), i punteggi maturati dalla struttura operativa.

- **BUSTA n. 3)** con apposta la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA – BUSTA N. 3**", che dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara: DICHIARAZIONE DI OFFERTA (Modulo All. 2 del presente bando) datata e sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante dell'impresa con indicazione specifica dell'oggetto della gara, contenente:

1. l'indicazione del prezzo globale, determinato mediante aumento sull'importo a base di gara, superiore al prezzo posto a base di gara, espresso in cifre ed in lettere;
2. il corrispondente aumento percentuale, espresso in cifre ed in lettere, che l'offerente offre per l'affidamento delle strutture.

L'aggiudicazione avviene in base all'aumento percentuale indicato in lettere. E' nulla l'offerta priva di data, sottoscrizione e delle dichiarazioni di cui sopra. Il prezzo netto complessivo offerto non potrà essere uguale o inferiore quello posto a base di gara.

Si precisa che il plico e le buste dovranno, a pena d'esclusione, essere chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura.

9. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA

L'apertura delle offerte avverrà il giorno 11.05.2010 alle ore 9:30 presso la sede comunale con l'eventuale presenza dei titolari e/o legali rappresentanti delle imprese interessate o loro delegati.

La selezione del gestore sarà effettuata dalla Commissione di gara che sarà formata dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale che la presiede e da due componenti individuati tra il personale del Comune di Ulassai.

La Commissione procederà pubblicamente all'apertura dei plichi pervenuti nei termini indicati. Non si darà corso all'apertura dei plichi che non risultino pervenuti entro il termine sopra stabilito.

Nella prima seduta pubblica la Commissione procederà all'apertura della busta n. 1 "documentazione amministrativa" e accerterà la completezza formale della stessa. La mancata e/o incompleta presentazione della documentazione richiesta determinerà l'esclusione automatica della gara. Nella medesima seduta la Commissione procederà a redigere l'elenco dei soggetti in regola con la documentazione avendo cura di specificare adeguatamente le motivazioni delle eventuali esclusioni.

Successivamente la Commissione, in una o più sedute riservate, procederà ad aprire la busta n. 2 "Offerta Tecnica" e ad attribuire i rispettivi punteggi ad ogni concorrente.

In una successiva seduta pubblica la Commissione darà lettura delle valutazioni attribuite all'offerta tecnica di ciascun concorrente e provvederà alla estrazione di un numero di concorrenti pari ad almeno il 10% dei partecipanti ammessi alla gara arrotondato all'unità superiore, cui richiedere di comprovare, nel termine di dieci giorni, quanto dichiarato mediante autocertificazione in merito ai servizi prestati nel settore della ricezione ai fini

dell'attribuzione dei punteggi di cui al precedente art. 6) lettera B). In particolare dovranno essere trasmessi i seguenti documenti:

- Per i servizi prestati in qualità di dipendente, dovranno essere prodotti i certificati di servizio rilasciati dal datore di lavoro corredate da copia delle denunce di assunzione e cessazione agli uffici preposti;
- Per servizi prestati in qualità di titolare o socio di impresa che opera ovvero ha operato nel settore ricettivo, dovrà essere trasmessa copia dell'atto costitutivo della società e copia del certificato della camera di commercio da cui risulti la data di inizio dell'attività e di eventuale cessazione qualora cessata;
- Qualunque altro ulteriore ed eventuale documento ritenuto utile dal concorrente a comprovare quanto dichiarato.

Successivamente la Commissione di gara provvederà in seduta riservata alla istruttoria della suddetta documentazione.

In una successiva seduta pubblica, la Commissione di Gara provvederà alla eventuale esclusione delle ditte per le quali non è risultata positiva la verifica dei documenti di cui sopra. Procederà quindi con l'apertura della busta n. 3 "Offerta economica" delle ditte rimaste in gara e procederà alla verifica dell'offerta economica, avendo cura di specificare adeguatamente le motivazioni delle eventuali esclusioni.

La non rispondenza dell'offerta economica alle prescrizioni del presente Bando determinerà l'esclusione automatica della gara.

La Commissione provvederà a redigere la graduatoria definitiva sulla base del punteggio complessivo ottenuto da ciascun concorrente.

In caso di parità di punteggio sarà preferito il concorrente al quale è stato assegnato il miglior punteggio per l'offerta economica. In caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio pubblico.

Con apposito verbale di gara, in conformità alla decisione della Commissione, sarà disposta l'aggiudicazione provvisoria della gara che sarà comunicata al soggetto risultato primo in graduatoria e a tutti gli altri concorrenti rimasti in gara.

L'aggiudicazione provvisoria di cui sopra è impegnativa per l'aggiudicatario, mentre fino all'aggiudicazione definitiva ed alla sottoscrizione del contratto la stazione appaltante resta libera di disporre motivatamente la non aggiudicazione.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

Tutte le comunicazioni tra il Comune e i concorrenti, riguardanti la gara verranno effettuate via fax.

10. STIPULA DEL CONTRATTO: La convenzione stipulata tra il Comune di Ulassai e la ditta aggiudicataria dovrà contenere l'obbligo di quest'ultima di procedere all'apertura al pubblico della struttura turistica di proprietà comunale entro giorni 180 (centottanta) dalla stipula della convenzione stessa.

In considerazione dell'interesse pubblico all'effettivo utilizzo della struttura, rilevante al fine del perseguimento dello sviluppo socio economico della comunità locale, l'aggiudicataria dovrà impegnarsi convenzionalmente a garantire un periodo minimo di apertura annuale della struttura. Tale periodo dovrà comprendere necessariamente quello intercorrente tra la settimana precedente le festività della Pasqua e la prima settimana di novembre e quello delle festività Natalizie (dal 23 dicembre al 6 gennaio).

11. CUSTODIA DELLA STRUTTURA: Dal giorno successivo a quello dell'aggiudicazione provvisoria e fino all'effettiva presa in consegna della struttura, l'aggiudicataria dovrà garantire la custodia della struttura, nella detenzione della quale sarà immessa a tali esclusivi fini. L'aggiudicataria dovrà, pertanto, entro giorni 10 da tale data depositare apposita polizza assicurativa a copertura dei seguenti rischi relativi alla struttura: incendio, scoppio, fulmine, atti di vandalismo, e danneggiamento per qualsiasi causa, con massimale di € 3.000.000,00 (euro tremilioni).

12. ELENCO ALLEGATI:

- All. 1_A Istanza di ammissione (impresa costituita)
- All. 1_B Istanza di ammissione (impresa da costituirsi)
- All. 2_A Dichiarazione ribasso (impresa costituita)
- All. 2_B Dichiarazione ribasso (impresa da costituirsi)
- All. 3_A Modulo Tabella offerta tecnica (impresa costituita)
- All. 3_B Modulo Tabella offerta tecnica (impresa da costituirsi)
- All. 4_A Verbale presa visione dei luoghi (impresa costituita)
- All. 4_B Verbale presa visione dei luoghi (impresa da costituirsi)

- All. 5 Dichiarazione art. 38 c. 1 lett. b), c), m-ter) (impresa costituita)
- All. 6 Dichiarazione art. 38 c. 1 lett. c) (impresa costituita)

IL Responsabile del servizio Tecnico
Ing. Giulia Muccillo