

**COMUNE DI SCILLA**  
**(Provincia di Reggio Calabria)**  
**UFFICIO TECNICO**

**CAPITOLATO SPECIALE / DISCIPLINARE**  
**ALLEGATO "A" AL BANDO DI GARA**

**PROCEDURA APERTA FINALIZZATA ALLA CONCESSIONE DELLA**  
**GESTIONE DELL'OSTELLO DELLA GIOVENTU' IN LOCALITA' PACI' DI**  
**SCILLA CENTRO**

**ARTICOLO 1 - OGGETTO**

Il presente Capitolato Speciale / Disciplinare ha per oggetto l'affidamento in concessione della gestione dell'immobile destinato ad **OSTELLO DELLA GIOVENTU' ubicato IN LOCALITA' PACI' DI SCILLA CENTRO CON L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DI COMPLETAMENTO di cui al progetto preliminare redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale.**

Scopo principale dell'attività di Ostello della Gioventù è quello di favorire il turismo scolastico e giovanile in generale, contribuire ad incrementare gli scambi fra la Città e gli altri paesi, favorire il turismo escursionistico, il turismo integrato rispetto a tutte le tipologie di handicap, il turismo ambientale, mettere a disposizione di scuole, università, associazioni culturali, religiose, sportive, una struttura ricettiva ad un prezzo equo ed accessibile.

Il Comune di Scilla valuterà favorevolmente ogni proposta dei partecipanti volta a integrare l'attività di gestione dell'Ostello con proposte aggiuntive a valere sul territorio.

Per il conseguimento di siffatta finalità, il Comune di Scilla conferisce al gestore:

- il diritto all'uso dell'immobile posto in Scilla – Località Paci;
- la possibilità di svolgere, il pernottamento con somministrazione di prima colazione ed il servizio mensa, con somministrazione di bevande, il servizio Bar - Ristorante.
- E' fatto espresso divieto di praticare attività di accoglienza non conformi allo spirito dell'attività precipua dell'Ostello della Gioventù.

La concessione della struttura prevede l'accogliimento completo da parte dell'aggiudicatario dei lavori di manutenzione straordinaria di cui al computo metrico estimativo allegato sub B, qualsiasi sia la spesa sostenuta a consuntivo, e di quelli che si rendessero necessari nel corso della gestione, oltre che la manutenzione ordinaria.

I lavori di manutenzione straordinaria e di completamento dovranno essere eseguiti entro un termine massimo non superiore a giorni 365 (trecentosessantacinque) naturali e consecutivi decorrenti dall'approvazione da parte del Concedente del progetto esecutivo che dovrà essere consegnato all'Amministrazione Comunale per l'approvazione nel termine massimo, a pena di decadenza, di 90 giorni a far data dalla comunicazione di aggiudicazione.

Il soggetto partecipante potrà presentare eventuale progetto preliminare in variante a quello a base di gara da cui siano chiaramente evincibili le proposte migliorative in ordine sia a soluzioni tecniche alternative sia alla posa in opera di materiale di maggiore pregio, il cui valore tecnico ed estetico sarà oggetto di valutazione ai fini dell'aggiudicazione.

Il tempo massimo previsto per l'avvio della gestione dell'attività è fissato in mesi 2 (due) dall'approvazione del certificato di collaudo che dovrà essere redatto nel termine massimo di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Le spese sostenute e documentate dal concessionario verranno detratte dal canone annuo nella misura del 50% per tutta la durata della concessione.

Nel caso in cui il rapporto concessorio relativo alla gestione dell'Ostello della Gioventù dovesse interrompersi prima della scadenza per volontà o fatto imputabile all'affidatario, questi nulla potrà pretendere per le spese sostenute per i lavori eseguiti, che rimarranno nella proprietà del Comune.

Restano, inoltre a carico dell'aggiudicatario tutti i rischi inerenti fatti impreveduti e/o imprevedibili, fatte salve le calamità naturali, ovvero rinvenienti dalla normativa sopravvenuta come ogni rischio e responsabilità nei confronti di altri soggetti e enti per nulla osta, permessi, autorizzazioni e quanto altro possa richiedersi o intervenire.

L'Amministrazione Comunale si impegna a concedere una licenza di somministrazione di alimenti e bevande vincolata ai locali, al fine di garantire il funzionamento di una struttura indispensabile per una città a vocazione turistica ed il mantenimento in buono stato di conservazione nonché la valorizzazione dell'immobile deputato a tale scopo.

L'immobile con le sue caratteristiche, meglio individuato nelle planimetrie allegate, è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Al concessionario è riconosciuta la facoltà, secondo calcoli di propria convenienza, di fornire oltre l'alloggio servizi complementari compresa l'eventuale somministrazione dei pasti e delle bevande alle persone ospitate ovvero svolgere, se in possesso dei requisiti richiesti, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar ristorante).

Il rapporto tra il Comune e il concessionario si configura come atto di concessione amministrativa della gestione di un immobile indisponibile di proprietà comunale finalizzato all'esercizio di un pubblico servizi.

## **ARTICOLO 2 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA**

L'Ostello è censito nel N.C.E.U. del Comune di Scilla al foglio 7 particella n. 870 sub 1 e 870 sub 2, di proprietà comunale.

La natura del terreno, roccioso e degradante, la necessità di inserire la costruzione nel paesaggio senza provocare danni, ha imposto una progettazione a gradoni che ben si adatta al profilo del terreno consentendo quasi al fabbricato di aderire perfettamente al terreno.

Il fabbricato, posto a quota 76 metri s.l.m., è accessibile attraverso una strada che dalla Strada Statale 18 porta direttamente all'immobile.

L'Ostello è costituito da un unico corpo di fabbrica in cemento armato a quattro piani fuori terra munito di vano scala ed ascensore.

Al piano terreno trovasi l'alloggio per il custode, un deposito, un locale per la centrale termica, un locale da adibire a lavanderia e stireria, un deposito per biancheria, una cantina ed una sala giochi.

Al primo piano la direzione, la hall, l'accettazione, il soggiorno, una sala TV, il bar, la cucina con il self - service, una sala mensa, i servizi igienici, un deposito ed un ripostiglio. La cucina è dotata di un ingresso indipendente, di una dispensa - frigorifero e di uno spogliatoio con annesso WC.

Il secondo piano è costituito da otto camere con annesso bagno per complessivi **32 posti letto**. Ciascuna camera è dotata di una veranda - solarium con vista sul mare e può ospitare quattro giovani. Il piano è dotato anche di due ripostigli e di due WC.

Il terzo ed ultimo piano è costituito da sedici camere con annesso bagno per complessivi **48 posti letto**. Anche queste camere sono dotate di una veranda - solarium con vista sul mare e ciascuna di esse può ospitare tre giovani. Il piano è dotato di una camera per il personale, di un deposito destinato a servizio di piano, di un WC e di un ripostiglio.

Sfruttando l'andamento del terreno è stato possibile mettere in comunicazione tutti i piani con l'esterno.

Tutti i livelli sono in tal modo accessibili dall'esterno attraverso una scala costruita sul lato Nord, degradante verso il mare e avente quindi le funzioni di scala di sicurezza.

Il terrazzo oltre che a solarium potrà essere destinato a giardino pensile.

## **ARTICOLO 3 - AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA'**

Le licenze o autorizzazioni occorrenti per l'esercizio dell'attività saranno rilasciate dall'Amministrazione comunale.

Nel progetto offerta i concorrenti potranno prevedere, se in possesso dei requisiti richiesti, quale attività complementare la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar ristorante).

Gli oneri connessi al rilascio delle suddette licenze od autorizzazioni faranno carico al concessionario, fermo restando che le stesse decadranno allo scadere della concessione essendo vincolate all'immobile.

#### **ARTICOLO 4 - CONDIZIONI PREVISTE PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE - DURATA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE**

La gestione della struttura ricettiva di cui trattasi sarà oggetto di specifico contratto di concessione in gestione dell'immobile.

Il rapporto contrattuale avrà la durata di 10 (dieci) anni dalla data di consegna dell'immobile successiva all'aggiudicazione, anche nelle more della stipulazione del contratto, rinnovabile per altri 5 (cinque) anni.

La durata del rapporto contrattuale, previsto in 10 (dieci) anni, è aumentato di 5 (cinque) anni qualora l'Affidataria in sede di gara si impegna a contribuire con propri fondi, pari al 50%, all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria e di completamento del fabbricato.

Il rinnovo del contratto è subordinato alla concorde manifestazione di volontà di entrambe le parti da rendersi nota, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno sei mesi prima della naturale scadenza.

La risposta della parte che ha ricevuto la proposta di rinnovo dovrà essere comunicata, almeno 30 (trenta) successivi alla ricezione della proposta di rinnovo, mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

L'Affidataria è impegnata ad accettare tale eventuale proroga alle stesse condizioni giuridiche ed economiche, nessuna esclusa, previste dal presente disciplinare e dal capitolato.

Al termine del periodo massimo di 10 anni, il rapporto si intende comunque risolto, senza bisogno di alcun preavviso.

#### **ARTICOLO 5 – ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DI COMPLETAMENTO.**

L'importo complessivo dei lavori di manutenzione straordinaria e di completamento ammonta ad € 940.104,87 di cui € 19.000,00 per oneri connessi alla sicurezza non soggetti al ribasso d'asta.

La determinazione del corrispettivo verrà effettuata a misura ai sensi quanto previsto del combinato disposto dell'art. 53 comma 4 e dell'art. 82 comma 2 lett. a) del Codice dei Contratti Pubblici approvato con D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i.

La contabilità dei lavori sarà effettuata, ai sensi del titolo XI del D.P.R. 554/1999, sulla base dei **prezzi unitari di progetto** con l'applicazione del ribasso offerto.

Il finanziamento dei lavori, compresa la posa di materiale di maggior pregio, è a carico del concessionario.

La contabilità dei lavori, mediante stati di avanzamento, sarà effettuata dalla Direzione dei Lavori che sarà composta da due liberi professionisti, uno nominato dal Comune e uno nominato dall'Aggiudicatario a cui verrà affidato l'incarico di Responsabile della Sicurezza in fase di Esecuzione. Il Responsabile del Procedimento è nominato dal Comune.

#### **ARTICOLO 6 - CANONE**

Il canone annuo minimo a base di gara è fissato unitariamente in € 190.500,00 oltre IVA nella misura di legge, se dovuta, da erogare in due semestralità anticipate secondo le modalità che saranno indicate nel contratto.

Il canone a base d'asta è calcolato al netto dell'ammortamento degli arredi e attrezzature dell'Ostello.

Per il rimborso delle spese sostenute, opportunamente documentate, per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria e di completamento il concessionario provvederà al pagamento del canone annuo nella misura del 50% per tutta la durata della concessione e comunque fino al totale rimborso.

Non saranno considerate valide e dunque non saranno prese in esame offerte in ribasso o alla pari rispetto alla base d'asta.

Il canone offerto sarà oggetto di aggiornamento annuale, dal secondo anno successivo a quello della sottoscrizione del contratto in base al 100% dell'incremento ISTAT del periodo. Tale aggiornamento dovrà essere versato senza ulteriore specifica richiesta scritta.

## **ARTICOLO 7 – LIMITAZIONI ALLE OFFERTE**

### **A) Canone**

L'offerta in aumento sul canone annuo, che dovrà essere espressa in percentuale, non potrà essere inferiore alla percentuale del 10,00%.

### **B) Lavori**

Si procederà, ai sensi dell'art. 86 comma 1 e 122, comma 9, del Codice dei Contratti Pubblici approvato con D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i., all'esclusione automatica dalla gara delle offerte, qualora il numero delle offerte valide sia pari o superiore a dieci e con preventiva esclusione delle offerte che conterranno ribassi superiori al 20% sull'importo a base d'asta.

## **ARTICOLO 8 – MODALITA' DELL'APPALTO - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

La gara d'appalto sarà effettuata mediante procedura aperta con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del Codice dei Contratti Pubblici approvato con D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i. e con il criterio dell'art. 91 del D.P.R. 554/1999.

Sono ammesse a partecipare alla gara oltre alle ditte individuali anche i soggetti riuniti ai sensi e con le modalità dell'art. 34 del Codice dei contratti Pubblici approvato con D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.

In caso di raggruppamenti di imprese, le ditte dovranno conformarsi alla disciplina di cui all'art. 37 del D.Lgs. 163/2006.

Non sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti privi dei requisiti generali di cui all'articolo 38 del Codice dei contratti Pubblici approvato con D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m. e di cui alla legge n. 68/1999.

Per partecipare alla gara è richiesta l'iscrizione alla C.C.I.A.A. per lo svolgimento dell'attività di gestione in questione, il possesso dei requisiti previsti dall'art. 41 (Capacità economica e finanziaria) e 42 (capacità tecnica e professionale) del Codice dei contratti Pubblici approvato con D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m., nonché:

- nel caso che eseguano i lavori con la propria organizzazione d'impresa, oltre al possesso dei requisiti economico finanziari e tecnico - organizzativi, dovranno essere in possesso di attestazione di qualificazione rilasciata da una SOA, con l'indicazione della data del rilascio, per categoria e classifica idonea per partecipare alla gara (**Categoria delle opere**: categoria prevalente OG1 (*Edifici Civili ed Industriali*) - Classifica per l'importo adeguato; altre lavorazioni: Opere elettriche OG11 - (Impianti Tecnologici). La lavorazione rientrante nella categoria OG-11 (*Impianti Tecnologici*) può essere eseguita anche da imprese in possesso di qualificazione nella categoria OS-30 (Impianti interni elettrici, Telefonici, Radiotelefonici e Televisivi).

- nel caso di soggetti che non eseguano direttamente i lavori oggetto dell'appalto, i concorrenti dovranno dichiarare esclusivamente il possesso dei requisiti economico finanziari e tecnico - organizzativi consociandosi o riunendosi con altro soggetto qualificato, in possesso di attestazione di qualificazione rilasciata da una SOA.

L'impresa che partecipa o che parteciperà a un raggruppamento o consorzio non può adire alla gara a titolo individuale né fare parte di altro raggruppamento o consorzio.

Nel caso in cui il concorrente, in sede di presentazione di offerta, intenda prevedere quale attività complementare la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande - bar ristorante) essere in possesso dell'iscrizione al REC – Registro Esercenti il Commercio.

## **ARTICOLO 9 - TARIFFE E INTROITI**

Le tariffe da applicarsi nei confronti degli utenti dell'Ostello dovranno essere in linea con gli standard nazionali, sentito il parere dell'Amministrazione Comunale.

Gli introiti relativi alle attività dell'Ostello ed a quella del locale con licenza di somministrazione di alimenti e bevande ad esso collegata sono riscossi a cura e spese dell'Affidataria e sono di spettanza della medesima.

## ARTICOLO 10 - PRESTAZIONI OGGETTO DELLA GESTIONE

L'Affidataria dovrà:

a) garantire alla clientela un servizio omogeneo alla classificazione assegnata alla struttura; il servizio assicurato alla clientela dovrà essere annuale e conforme agli standard europei.

b) conoscere la normativa riguardante i requisiti di esercizio e strutturali degli ostelli, nonché di esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, e di ben conoscere gli adempimenti che da esse derivano. Spetta ad essa inoltre, l'adempimento degli obblighi di cui al T.U. delle Leggi di Pubblica Sicurezza del 1931 e successive modificazioni;

c) garantire la custodia per tutta la durata della convenzione. Il periodo di apertura della struttura, fermo il rispetto di quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale, dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale, garantendo comunque, anche durante la chiusura, la custodia della struttura. E' data comunque la possibilità di tenere chiusa la struttura, durante l'arco di ogni anno, previa comunicazione all'Amministrazione, per un periodo non superiore a 40 gg, garantendo comunque, in tal caso, la custodia della struttura;

d) tenere in buono stato di manutenzione la struttura nella sua interezza, beni mobili, immobili ed area verde. Al termine della convenzione, l'immobile ed il suo contenuto dovrà essere riconsegnato in buono stato di manutenzione, salvo l'usura derivata dall'uso secondo le regole del buon padre di famiglia.

## ARTICOLO 11 - OBBLIGHI A CARICO DELL'AFFIDATARIA

Sono a carico dell'Affidataria:

a) le spese generali derivanti dall'affidamento dei lavori di manutenzione straordinaria e di completamento quali IVA, competenze professionali per direzione lavori, coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, del responsabile del procedimento, per come riportati nel quadro economico del progetto preliminare approvato con delibera di G.C. n. 202 del 22/12/2008;

b) le spese per tutti gli allacci necessari (ENEL, gas, acqua, Telefono, ecc.) nonché tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento e/o adeguamento della struttura agli standard normativi, tecnici, igienico sanitari, di sicurezza e prevenzione incendi, nonché le spese relative all'energia elettrica, acqua, riscaldamento, nettezza urbana, telefono, sfalcio dell'erba. Pertanto tutte le utenze dovranno, a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione, essere volturate in capo all'Affidataria; la chiusura delle utenze e la risoluzione dei contratti di allacciamento delle utenze di energia elettrica, acqua, telefono, riscaldamento, ecc. al termine della concessione;

c) le spese di pulizia, vigilanza e custodia dell'immobile e di tutti gli annessi e quelle tecniche necessarie al funzionamento degli stessi;

d) l'arredo dei locali in base alla classificazione assegnata alla struttura. Il concessionario dovrà provvedere a proprie spese all'arredamento dei locali concessi in uso. Detto arredamento resterà di proprietà del concessionario che dovrà provvedere per la sua manutenzione per tutta la durata della concessione, alla cui scadenza l'Amministrazione Comunale potrà concordare eventuali acquisizioni degli arredi medesimi al patrimonio dell'Ente in caso contrario il concessionario al termine dell'affidamento è tenuto a rimuoverli a propria cura e spese;

e) **la manutenzione ordinaria** - Tutte le opere di miglioria apportate dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale. L'Affidataria si impegna inoltre: a segnalare ogni problema o situazione in cui l'intervento dell'Amministrazione Comunale possa essere necessario o utile; a consentire all'Amministrazione la visione di registri e documenti ritenuti utili e periodiche ispezioni, al fine di verificare il buon mantenimento di arredi ed impianti nonché lo stato complessivo dell'immobile, e riconosce all'Amministrazione facoltà di imporre, se necessario per preservare la struttura, interventi di manutenzione straordinaria;

f) **la manutenzione straordinaria** - nei casi in cui interventi siano necessari a causa di comportamenti imputabili all'Affidataria o per mancata custodia o per inadempienze. La manutenzione straordinaria rimane a carico dell'Affidataria se questa decida di intervenire per il miglioramento della struttura. Tutte le opere di miglioria apportate dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale. Nel caso di interventi di

manutenzione straordinaria, l'Amministrazione affiancherà un proprio tecnico, che dovrà approvare gli interventi stessi. Per le modifiche, migliorie e trasformazioni per le finalità di cui sopra, il concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso né potrà avanzare alcuna pretesa;

- g) la realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria e di completamento previsti nel progetto preliminare approvato con delibera di G.C. n. 202 del 22/12/2008;
- h) la stipula di polizza assicurativa di importo adeguato a copertura degli eventuali rischi derivanti da responsabilità civile verso gli ospiti e da eventuali danneggiamenti ai locali, agli impianti ed alle attrezzature (con massimale di 5.000.000 di euro);
- i) l'affidataria dovrà individuare, per la conduzione, un gruppo costante (minimo n. 2) di persone di fiducia, formate professionalmente e di comprovata moralità per la corretta e responsabile esecuzione del servizio. Dovrà essere inoltre attestato che il personale conosce le lingue straniere. L'elenco del personale, con il curriculum documentabile, dovrà essere allegato alla domanda di partecipazione;
- j) l'impegno a stipulare, con l'Amministrazione Comunale, convenzioni per la gestione di servizi collaterali utili all'attività turistica nonché, in occasione di particolari situazioni, a stipulare speciali accordi di ospitalità;
- k) la responsabilità per il funzionamento dell'immobile, accessori, pertinenze ecc., che dovrà provvedervi con la dovuta diligenza in modo da assicurare la piena agibilità dell'immobile stesso e degli annessi. Sono pure a carico del concessionario tutti gli adempimenti di legge quali licenze, permessi, autorizzazioni, concessioni, nulla-osta, rilascio del certificato di prevenzione incendi e simili;
- l) l'erogazione nei confronti dell'utenza, del pubblico servizio di ricezione, con spese tutte a carico del concessionario, nel rispetto dei basilari principi deontologici e professionali, garantendo in ogni caso la riservatezza dei dati personali con riferimento alla normativa vigente (D.Lgs. 196/2003);
- m) tutte le spese di gestione, anche contabile e/o finanziaria, del pubblico servizio effettuato nella struttura secondo la sua finalità, comprese tutte le tasse, tributi e/o imposte dovute per legge o regolamento per la gestione dell'immobile e per il pubblico servizio cui esso è destinato (*salvo i carichi fiscali che per legge gravano sulla proprietà*);
- n) le spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile preso in concessione e delle sue strutture, impianti e pertinenze varie. Il concessionario si impegna e si obbliga a mantenere l'immobile, gli impianti e le pertinenze varie in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al termine della concessione, in perfetto stato di funzionalità, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile o imputabile a dolo o a colpa, il concessionario è tenuto al risarcimento del danno. La manutenzione ordinaria dovrà essere effettuata nel rispetto della regola d'arte. Tutti gli interventi effettuati a titolo di manutenzione ordinaria resteranno acquisiti, gratuitamente e senza diritto per il concessionario ad indennità alcuna, al patrimonio del Comune alla scadenza del contratto, anche nel caso in cui questa avvenga, per qualsiasi motivo, anticipatamente;
- o) il concessionario si obbliga e si impegna alla gestione dell'immobile con tutti gli annessi servizi in conformità alle finalità del contratto, cui il presente disciplinare sarà allegato come parte integrante e sostanziale, e delle norme di legge e regolamento vigenti in materia. A tale scopo, il concessionario prende in consegna l'immobile e relative pertinenze per la loro gestione in modo continuativo e alle condizioni tutte inscindibili ed inderogabili previste dal presente atto;
- p) l'uso e la gestione dell'immobile e degli annessi dovrà avvenire in modo idoneo, legittimo e lecito. E' vietata la sub-concessione a pena di revoca della concessione;
- q) è inoltre a carico del concessionario l'assunzione di tutte le dovute o necessarie ed opportune cautele idonee alla tutela dell'igiene e della salute pubblica e dell'ordine pubblico, nonché idonee all'osservanza delle ordinanze che il Sindaco o altra Pubblica Autorità possano emanare nelle sopraddette materie;
- r) il concessionario assume a suo totale carico tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.Lgs. n. 626/1994 e del D.Lgs. n. 155/1997 e loro successive modificazioni ed integrazioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in materia per il predetto personale;

- s) la responsabilità per il funzionamento dell'immobile, accessori, pertinenze ecc., è ad esclusivo carico del concessionario che dovrà provvedervi con la dovuta diligenza in modo da assicurare la piena agibilità dell'immobile stesso e degli annessi. Sono pure a carico del concessionario tutti gli adempimenti di legge quali licenze, permessi, autorizzazioni, concessioni, nulla-osta, rilascio del certificato di prevenzione incendi e simili;
- t) Il concessionario ha l'obbligo di rispettare, nella gestione delle strutture di cui sopra, quanto previsto dal già citato D.M. 9/04/1994 ed in particolare per quanto concerne:
- la gestione della sicurezza;
  - l'addestramento del personale;
  - la tenuta dei registri di controllo;
  - l'istruzione di sicurezza;
  - la gestione dell'emergenza in caso d'incendio;
  - la gestione dell'evacuazione;
  - la gestione del primo soccorso;

quanto altro previsto dalle vigenti disposizioni normative in materia di sicurezza e pronto intervento;

- u) il concessionario ha l'obbligo assoluto, a pena di revoca della concessione, del rispetto e dell'osservanza delle finalità di servizio ricettivo ostello cui l'immobile preso in gestione è vincolato e finalizzato;
- v) il concessionario d'intesa con il Comune concedente, potrà ampliare determinati servizi ritenuti utili al migliore funzionamento della struttura. Il concessionario non può in nessun caso pretendere dal Comune indennizzi di sorta per eventuali mancanti utili di gestione o altro, per nessun motivo, causa o ragione.
- z) le spese d'asta e quelle relative al contratto che sarà successivamente stipulato in forma pubblica amministrativa, così come tutte le imposte e tasse relative all'attività e le spese per la fornitura dei servizi.

E' fatto obbligo al concessionario di sottoporre al Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla fine dell'anno solare, una relazione circa l'esito della gestione dal punto di vista economico e finanziario. La relazione, dovrà inoltre fornire dati sulle presenze turistiche nella struttura e sugli eventuali interventi, anche di natura gestionale, da eseguire.

## **ARTICOLO 12 - FACOLTÀ DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario avrà le seguenti facoltà:

- a) avviare qualunque nuova attività che non sia incompatibile con la natura e destinazione dell'immobile concesso in gestione, previo preventivo assenso del Comune ed acquisizione delle eventuali prescritte licenze od autorizzazioni e pareri di conformità;
- b) richiedere al Comune, in caso d'urgenza, di essere autorizzato a disporre la manutenzione straordinaria, anticipandone la spesa, salvo rivalsa a carico del Comune stesso a presentazione di regolari titoli di spesa.

L'autorizzazione è data esclusivamente sulla base di idoneo preventivo di spesa redatto dal concessionario e vistato dal responsabile del servizio competente del Settore Tecnico comunale.

## **ARTICOLO 13 - CESSAZIONE ANTICIPATA DEL RAPPORTO DI CONCESSIONE**

La concessione può cessare anticipatamente per recesso, per risoluzione del contratto o per revoca della concessione.

Le parti potranno recedere dal contratto a decorrere da secondo anno di gestione con preavviso di sei mesi.

Il Comune si riserva la facoltà di risolvere il contratto nei seguenti casi:

- a) mancato versamento del canone entro un mese dal ricevimento della messa in mora da parte del concedente, qualora il concessionario non abbia ottemperato entro il termine contrattualmente previsto;
- b) mancata attuazione degli interventi nei tempi e nei modi previsti dalla proposta gestionale, nonché da altri obblighi assunti con la stessa e costituenti elementi di valutazione dell'offerta;

c) recidiva plurima oltre la seconda per disfunzioni o inadempimenti che, nel limite di due contestazioni e sanzioni, non sono di per sé causa immediata di risoluzione del contratto o revoca della concessione;

d) mancata ricostituzione della cauzione entro un mese dal ricevimento dell'atto di messa in mora da parte del Comune.

L'Amministrazione comunale, previo accertamento e diffida, ha facoltà di procedere alla revoca della concessione nei seguenti casi:

a) per incapacità manifesta del concessionario nella gestione del servizio;

b) per gravi motivi di ordine igienico o di ordine pubblico;

c) utilizzo dell'immobile per finalità diverse dal servizio ricettivo ostello al quale è finalizzato;

d) per sub concessione della gestione;

e) per condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività proprie delle gestioni delle strutture ovvero sia prevista l'interdizione dall'esercizio della professione o dell'arte;

f) per fallimento del concessionario, salva la possibilità di esercizio provvisorio sotto la responsabilità del curatore;

g) per ogni altro fatto o condizione considerati dalla legge limitativi od impeditivi alla gestione di servizi pubblici.

Nessun indennizzo o risarcimento è corrisposto al concessionario in caso di recesso dello stesso, risoluzione del contratto o revoca della concessione.

#### **ARTICOLO 14 – RESPONSABILITA' ED ONERI SPECIFICI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario è responsabile:

a) dell'uso dell'immobile, accessori, servizi, arredi ed installazioni che debbono essere utilizzati secondo la loro destinazione ed in base alle prescrizioni e/o limitazioni concordate con il Comune di Scilla;

b) dell'inosservanza, anche da parte di terzi, di tutte le prescrizioni e divieti stabiliti dalle leggi, dai regolamenti e, volta per volta, dalle autorità competenti; nonché dalle normali regole di prudenza per evitare incidenti, danni o infortuni. Il concessionario è pertanto responsabile ad ogni effetto, di qualsiasi danno o infortunio a chiunque possa accedere, riferito alle attività promosse nella struttura stessa;

c) della buona conservazione e dell'efficienza degli immobili, degli arredi e delle attrezzature tecniche in dotazione, del necessario servizio di vigilanza e di custodia nei modi che verranno concordati tra le parti, e degli eventuali danni causati durante l'utilizzo della struttura stessa. Se tali danni sono causati da terzi resta fermo che la responsabilità è del concessionario che può esercitare il diritto di rivalsa nei confronti dei terzi stessi.

La custodia e vigilanza avrà riguardo:

- ad una particolare cura, nei limiti del possibile, alla salvaguardia della proprietà nel suo complesso, impedendo ove possibile manomissioni, asporti o danneggiamenti ad attrezzature, arredi o quanto altro esistente;

- alla sorveglianza dell'accesso alla struttura e, comunque, nel corso delle attività;

- al controllo sul regolare utilizzo dell'immobile volto ad impedire abusi o arbitrii di qualunque genere.

d) della manutenzione ordinaria, nonché della pulizia delle attrezzature, locali, servizi, accessori, ecc., tale che la struttura nel suo complesso si presenti sempre nelle migliori condizioni d'uso;

e) il concessionario è tenuto a provvedersi, sotto la propria responsabilità e da proprie cure e spese, delle licenze e autorizzazioni prescritte per l'apertura e l'utilizzo della struttura di stretta competenza del concessionario. Nel caso di attività o manifestazioni promosse da terzi, il concessionario è tenuto a richiedere ai terzi stessi l'esibizione delle licenze e delle autorizzazioni necessarie, prima di consentire l'utilizzo della struttura.

## **ARTICOLO 15 - IMPEGNI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

L'Amministrazione Comunale si impegna, infine, ad inserire la struttura nelle attività promozionali turistiche di istituto.

Si impegna, inoltre a fornire una licenza di somministrazione di alimenti e bevande, legata ai locali.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di affidare all'Impresa aggiudicataria della gestione dell'Ostello e dell'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria e di completamento, previsti nel progetto preliminare redatto dall'Ufficio Tecnico, una parte degli stessi il cui finanziamento è a carico di eventuali contributi regionali, procedendo allo scomputo dal progetto preliminare delle lavorazioni ammesse a finanziamento.

In caso che una parte dei lavori sia stata realizzata prima dell'affidamento della gestione del servizio, l'importo dei lavori eseguiti e delle spese generali saranno diminuiti dall'importo del progetto preliminare approvato con delibera di G.C. n. 202 del 22/12/2008.

## **ARTICOLO 16 - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI GESTIONE**

Per partecipare alla gara i concorrenti, in possesso dei requisiti richiesti, dovranno far pervenire esclusivamente a mezzo del servizio postale oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, non più tardi delle **ore 12,00 del giorno 13/10/2010**, antecedente alla gara, un plico raccomandato, contenente l'offerta e tutti i documenti richiesti, debitamente sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato al Comune di Scilla - Ufficio Tecnico Comunale - Piazza San Rocco – 89058 Scilla (RC), con apposta all'esterno la seguente dicitura: **“Offerta per la gara mediante procedura aperta del giorno 14/10/2010 alle ore 10,00 relativa all’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DELL’IMMOBILE DESTINATO AD OSTELLO DELLA GIOVENTU’ UBICATO IN LOCALITA’ PACI’ DI SCILLA CENTRO CON L’ESECUZIONE DI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DI COMPLETAMENTO”** e riportante il nominativo dell'Impresa mittente.

La mancanza del sigillo con ceralacca e della firma sui lembi di chiusura del plico esterno e di quello contenente l'offerta sono causa di esclusione dalla gara.

Le domande devono essere redatte in lingua italiana.

Nel plico deve essere inclusa la seguente documentazione:

### **BUSTA N. 1)**

a)- Una busta chiusa denominata **“BUSTA N. 1 - Documentazione amministrativa”** contenente quanto segue per comprovare il possesso dei requisiti minimi per partecipare alla gara:

#### **- Per l'impresa che assumerà la gestione della struttura:**

1)- Istanza di ammissione alla gara, contenente gli estremi di identificazione dell'Impresa concorrente, nonché la dichiarazione sottoscritta dal titolare della Impresa individuale o dal legale rappresentante della Società, con firma autenticata ai sensi **dell'art. 47 del DPR 28/12/2000 n. 445, ovvero**, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza, (utilizzando preferibilmente l'apposito modulo predisposto dall'ufficio) con le quali il concorrente senza riserva alcuna dichiara:

- a) di aver preso visione e di accettare l'appalto alle condizioni tutte del presente avviso di gara e del Capitolato Speciale di Appalto e, per quanto applicabili, a quelli del Regolamento per l'Amministrazione del patrimonio e la contabilità dello Stato di cui al R.D. 23/05/1924 n. 827 e sm.i.;
- b) di essersi recata sul posto dove deve essere eseguito il servizio, di avere preso conoscenza delle condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono avere influito sulla determinazione del prezzo e delle condizioni contrattuali che possono influire sull'esecuzione del servizio. Di avere giudicato il prezzo medesimo, nel suo complesso, remunerativo e tale da consentire l'offerta che starà per fare;

- c) di possedere le capacità, l'organizzazione imprenditoriale, i mezzi d'opera nonché il personale in misura tale da garantire la regolare esecuzione del servizio;
- d) di essere pienamente edotto su tutte le circostanze inserite all'interno del Capitolato / Disciplinare;
- e) di aver preso piena conoscenza di tutte le circostanze generali e particolari delle condizioni contrattuali che influiscono sulla determinazione dell'offerta presentata tale da consentire il prezzo contenuto nell'offerta;
- f) di non essere incorso in un provvedimento di rescissione e/o di risoluzione per dolo, malafede imperizia e negligenza nell'esecuzione di un contratto con la Pubblica Amministrazione;
- g) di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione previste dall'art. 38, comma 1, del Codice dei contratti Pubblici approvato con D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m., e che la ditta partecipante dichiara di conoscere;
- h) l'inesistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 34, comma 2 del Codice dei contratti Pubblici approvato con D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m., relative alla partecipazione alla medesima gara di concorrenti che si trovino tra di loro in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile;
- i) l'inesistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 36, comma 5 del Codice dei contratti Pubblici approvato con D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m., relative alla partecipazione alla medesima procedura di affidamento del consorzio stabile e dei consorziati;
- j) l'inesistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 37, comma 7 del Codice dei contratti Pubblici approvato con D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m., relative alla partecipazione alla medesima gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero alla partecipazione alla gara anche in forma individuale in caso di partecipazione alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti;
- k) di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, di cui agli artt. 120 e seguenti della legge 24/11/1981 n. 689 e s.m.i.;
- l) di non essere stato temporaneamente escluso dalla presentazione di offerte in pubblici incanto;
- m) di non essere sottoposto a misure di prevenzione e di non essere a conoscenza dell'esistenza a proprio carico o nei confronti dei soci amministratori, del Direttore tecnico e dei familiari degli stessi soggetti, anche di fatto conviventi, di procedimenti per l'applicazione delle misure di prevenzione di cui all'art. 10 della legge 31/05/1965 n. 575 e s.m.i.;
- n) di non aver subito la sospensione o la decadenza dell'attestazione SOA da parte dell'Autorità per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci **ovvero** di non essere in possesso di attestazione SOA;
- o) di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli artt. 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'art. 7 del decreto-legge 13/05/1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12/07/1991, n. 203 **ovvero** che, pur essendo stato vittima dei reati previsti e puniti dagli artt. 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'art. 7 del decreto-legge 13/05/1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12/07/1991, n. 203, ha denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'art. 4, primo comma, della legge 24/11/1981, n. 689;
- p) di non trovarsi, ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile, in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con alcuna impresa che partecipa alla gara **ovvero** di trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con altra/e impresa/e indicandola/e esplicitamente (denominazione, ragione sociale e sede) che partecipa/no alla gara, ma che il suddetto rapporto non ha determinato rischi concreti sul regolare svolgimento della procedura e di aver formulato autonomamente l'offerta allegando in busta separata e chiusa documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta;
- q) che nessuno dei Legali Rappresentanti dell'impresa riveste cariche con poteri di rappresentanza in altre imprese **ovvero** che il/i Legale/i Rappresentante/i dell'impresa riveste/no cariche con poteri di rappresentanza con altre imprese, e le indica esplicitamente (denominazione, ragione sociale e sede);

- r) di non aver riportato condanne penali per le quali ha beneficiato della non menzione *ovvero* di aver riportato condanne per le quali ha beneficiato della non menzione, per cui ai sensi dell'art. 38 comma 2 del Codice dei Contratti Pubblici approvato D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i. le indica;
- s) di rispettare tutte le norme contenute nella legge 19/03/1990 n. 55 e s.m.i.;
- t) di applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro e nei relativi accordi integrativi, applicabili all'opera in appalto, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori, e di impegnarsi all'osservanza di tutte le norme anzidette anche da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei loro rispettivi dipendenti;
- u) che l'impresa mantiene le seguenti posizioni previdenziali ed assicurative:

- INPS sede di \_\_\_\_\_ Matricola n. \_\_\_\_\_  
( nel caso di iscrizione presso più sedi, indicarle tutte )
- INAIL sede di \_\_\_\_\_ matricola n. \_\_\_\_\_  
( nel caso di iscrizione presso più sedi, indicarle tutte )
- Cassa Edile di \_\_\_\_\_ matricola n. \_\_\_\_\_  
( nel caso di iscrizione presso più Casse Edili, indicarle tutte )

e che l'impresa stessa è in regola con i versamenti ai predetti enti;

- v) che il numero di fax al quale va inviata, l'eventuale richiesta di documentazione è il seguente:  
\_\_\_\_\_;
- w) di non essere assoggettato agli obblighi di assunzioni obbligatorie di cui alla legge n.68/1999 (per le imprese che occupano non più di 15 dipendenti e da 15 fino a 35 dipendenti che non abbiano effettuato nuove assunzioni dopo il 18/01/2000);
- x) di non essersi avvalso dei piani individuali di emersione (PIE) previsti dalla legge n. 383/2001 *ovvero* di essersi avvalso dei piani individuali di emersione (PIE) previsti dalla legge n. 383/2001, dando atto però che gli stessi si sono conclusi;
- y) di non aver reso false dichiarazioni nel fornire le predette informazioni nonché di essere in grado di dimostrare mediante certificazione in originale che quanto dichiarato risponde a verità e di essere consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del **DPR 28/12/2000 n. 445**, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci;
- z) di impegnarsi a sottoscrivere il contratto d'appalto entro i termini stabiliti nella comunicazione di aggiudicazione ed a sostenere le conseguenti spese di bollo, registrazione e diritti di segreteria, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

**La dichiarazione di cui ai punti b) e c) devono essere rese anche dai soggetti previsti dall'articolo 38 comma 1, lettere b) e c) del Codice dei Contratti Pubblici approvato D.Lgs. 12/4/2006 n. 163 e s.m.i. compresi i soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del presente bando.**

## **2)- per la dimostrazione Capacità economica e finanziaria (art. 41 D.Lgs. n. 163/2006):**

- a)** presentazione di idonee dichiarazioni bancarie di almeno due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi della D.Lgs. n. 385/1993;
- b)** dichiarazione sostitutiva resa ai sensi **dell'art. 47 del DPR 28/12/2000, n. 445**, sottoscritta dal titolare della Impresa individuale o dal legale rappresentante della Società con la quale il concorrente senza riserva alcuna dichiara:
- il fatturato globale dell'impresa nel corso dell'ultimo triennio (2007, 2008 e 2009) di importo complessivo non inferiore all'importo di € **1.130.604,87** al netto degli oneri fiscali;
  - il fatturato specifico relativo a servizi nel settore oggetto della gara nel corso dell'ultimo triennio (2007, 2008 e 2009) per un importo complessivo non inferiore all'importo di € **1.130.604,87** al netto degli oneri fiscali;

**3)- per la dimostrazione capacità tecnica e professionale (art. 42 D.Lgs. n. 163/2006):**

-a) dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 28/12/2000, n. 445, sottoscritta dal titolare della Impresa individuale o dal legale rappresentante della Società con la quale il concorrente senza riserva alcuna dichiara:

- di aver eseguito negli ultimi tre anni (2007, 2008 e 2009) servizi attinenti l'oggetto dell'appalto di importo complessivo non inferiore, nel triennio, a quello dell'importo complessivo di € **1.130.604,87**, IVA esclusa;

- di aver maturato un'esperienza diretta per almeno 36 (trentasei) mesi, con la precisazione che le frazioni di mese superiori a 15 giorni sono da considerare come mese intero in una delle seguenti attività:

alberghiere od extra alberghiere;

somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;

gestione attività nel campo turistico, culturale e del tempo libero;

- il numero medio annuo di dipendenti del concorrente e il numero di dirigenti impiegati negli ultimi tre anni;

- indica l'attrezzatura, il materiale e l'equipaggiamento tecnico di cui il prestatore di servizi disporrà per eseguire l'appalto;

**4)-** Certificato di iscrizione al REC - Registro Esercenti il Commercio per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande (solo nel caso in cui il concorrente, in sede di presentazione di offerta, intenda prevedere quale attività complementare la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande- bar ristorante);

**- Per l'impresa che assumerà l'esecuzione dei lavori:**

**5)-** Istanza di ammissione alla gara, contenente gli estremi di identificazione dell'Impresa concorrente, nonché la dichiarazione sottoscritta dal titolare dell'Impresa individuale o dal legale rappresentante della Società, con firma autenticata ai sensi dell'art. 47 del DPR 28/12/2000 n. 445, **ovvero**, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza, (utilizzando preferibilmente l'apposito modulo predisposto dall'ufficio) con le quali il concorrente senza riserva alcuna dichiara:

a) che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazioni;

b) che nei propri confronti non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27/12/1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31/05/1975 n. 575;

c) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale;

d) di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'articolo 17 della legge 19/03/1990, n. 55 e s.m.i.;

e) di non essere stato temporaneamente escluso dalla presentazione di offerte in pubblici incanto; di non essere sottoposto a misure di prevenzione e di non essere a conoscenza dell'esistenza a proprio carico o nei confronti dei soci amministratori, del Direttore tecnico e dei familiari degli stessi soggetti, anche di fatto conviventi, di procedimenti per l'applicazione delle misure di prevenzione di cui all'art. 10 della legge 31/05/1965 n. 575 e s.m.i.;

f) di non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio e di non essere stati nell'ultimo biennio destinatari di provvedimenti interdittivi a contrarre con la pubblica amministrazione (art. 36 bis del Decreto Legge n. 223/2006 convertito con modificazione dalla Legge n. 284/2006);

- g) di non aver commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione di lavori affidati dalla stazione appaltante o di non aver commesso errore grave nell'esercizio dell'attività professionale;
- h) l'inesistenza, a carico dell'impresa, di irregolarità, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui l'impresa è stabilita;
- i) di non aver reso false dichiarazioni, nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando, in merito al possesso dei requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedura di gara richiesti per l'ammissione agli appalti risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;
- j) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- k) di non essere assoggettato agli obblighi di assunzioni obbligatorie di cui alla legge n. 68/1999 (*per le imprese che occupano non più di 15 dipendenti e da 15 fino a 35 dipendenti che non abbiano effettuato nuove assunzioni dopo il 18/01/2000*);
- l) di non aver subito sanzioni interdittive di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D.Lgs. 8/06/2001 n. 231 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- m) di applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro e nei relativi accordi integrativi, applicabili all'opera in appalto, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori, e di impegnarsi all'osservanza di tutte le norme anzidette anche da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei loro rispettivi dipendenti;
- n) di non essersi avvalso dei piani individuali di emersione (PIE) previsti dalla legge n. 383/2001 **ovvero** di essersi avvalso dei piani individuali di emersione (PIE) previsti dalla legge n. 383/2001, dando atto però che gli stessi si sono conclusi;
- o) di non aver subito la sospensione o la decadenza dell'attestazione SOA da parte dell'Autorità per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci **ovvero** di non essere in possesso di attestazione SOA;
- p) di non essere stato vittima dei reati previsti e puniti dagli artt. 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'art. 7 del decreto-legge 13/05/1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12/07/1991, n. 203 **ovvero** che, pur essendo stato vittima dei reati previsti e puniti dagli artt. 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'art. 7 del decreto-legge 13/05/1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12/07/1991, n. 203, ha denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'art. 4, primo comma, della legge 24/11/1981, n. 689;
- q) di non trovarsi, ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile, in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con alcuna impresa che partecipa alla gara **ovvero** di trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con altra/e impresa/e indicandola/e esplicitamente (denominazione, ragione sociale e sede) che partecipa/no alla gara, ma che il suddetto rapporto non ha determinato rischi concreti sul regolare svolgimento della procedura e di aver formulato autonomamente l'offerta allegando in busta separata e chiusa documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta;
- r) che nessuno dei Legali Rappresentanti dell'impresa riveste cariche con poteri di rappresentanza in altre imprese **ovvero** che il/i Legale/i Rappresentante/i dell'impresa riveste/no cariche con poteri di rappresentanza con altre imprese, e le indica esplicitamente (denominazione, ragione sociale e sede);
- s) di non aver riportato condanne penali per le quali ha beneficiato della non menzione **ovvero** di aver riportato condanne per le quali ha beneficiato della non menzione, per cui ai sensi dell'art. 38 comma 2 del Codice dei Contratti Pubblici approvato D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i. le indica;
- t) di aver preso esatta cognizione della natura dell'appalto e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla sua esecuzione;

- u) di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara, nello schema di contratto, nel capitolato speciale d'appalto, nei piani di sicurezza, nei grafici di progetto;
- v) di essersi recato sul posto dove debbono eseguirsi i lavori;
- w) di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali e degli oneri compresi quelli eventuali relativi alla raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti e/o residui di lavorazione nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori;
- x) di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla esecuzione dei lavori, sia sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, remunerativa l'offerta economica presentata, fatta salva l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 133 del Codice dei Contratti Pubblici approvato D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i.;
- y) di avere effettuato uno studio approfondito del progetto, compreso il computo metrico, di ritenerlo adeguato e realizzabile per il prezzo corrispondente all'offerta presentata;
- z) di avere tenuto conto, nel formulare la propria offerta, di eventuali maggiorazioni per lievitazione dei prezzi che dovessero intervenire durante l'esecuzione dei lavori, rinunciando fin d'ora a qualsiasi azione o eccezione in merito;
- aa) di avere accertato l'esistenza e la reperibilità sul mercato dei materiali e della mano d'opera da impiegare nei lavori, in relazione ai tempi previsti per l'esecuzione degli stessi;
- bb) che l'impresa mantiene le seguenti posizioni previdenziali ed assicurative:

- INPS sede di \_\_\_\_\_ Matricola n. \_\_\_\_\_  
( nel caso di iscrizione presso più sedi, indicarle tutte )
- INAIL sede di \_\_\_\_\_ matricola n. \_\_\_\_\_  
( nel caso di iscrizione presso più sedi, indicarle tutte )
- Cassa Edile di \_\_\_\_\_ matricola n. \_\_\_\_\_  
( nel caso di iscrizione presso più Casse Edili, indicarle tutte )

e che l'impresa stessa è in regola con i versamenti ai predetti enti;

- cc) che il numero di fax al quale va inviata, l'eventuale richiesta di documentazione è il seguente:  
\_\_\_\_\_;
  - dd) di aver tenuto conto, nella formulazione dell'offerta, degli oneri previsti per i piani di sicurezza di cui all'art. 131 del Codice dei Contratti Pubblici approvato D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i., dando atto che gli oneri previsti dal progetto per la sicurezza ammontano ad **€19.000,00** e che gli stessi non sono soggetti a ribasso d'asta;
  - ee) di non aver reso false dichiarazioni nel fornire le predette informazioni nonché di essere in grado di dimostrare mediante certificazione in originale che quanto dichiarato risponde a verità e di essere consapevole delle sanzioni penali previste **dall'art. 76 del DPR 28/12/2000 n. 445**, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci;
  - ff) di impegnarsi a sottoscrivere il contratto d'appalto entro i termini stabiliti nella comunicazione di aggiudicazione ed a sostenere le conseguenti spese di bollo, registrazione e diritti di segreteria, pena la decadenza dell'aggiudicazione;
- La dichiarazione di cui ai punti b) e c) devono essere rese anche dai soggetti previsti dall'articolo 38 comma 1, lettere b) e c) del Codice dei Contratti Pubblici approvato D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i. compresi i soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del presente bando.**

**6)-** Attestazione (o copia autenticata) o, nel caso di concorrenti costituiti da imprese riunite o associate o da riunirsi o da associarsi, più attestazioni (o copie autentiche), rilasciata/e da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. n.34/2000 regolarmente autorizzata, in corso di validità; le categorie e le classifiche devono essere adeguate a quelle dei lavori da appaltare.

**Per tutte le imprese:**

**7)- Certificazioni penali:** certificato del casellario giudiziale o dei carichi pendenti: per ciascuno dei soggetti indicati dall'articolo 38 comma 1 lett. b) e c) del Codice dei contratti Pubblici approvato D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i.

In luogo del certificato potrà essere esibita una dichiarazione sostitutiva di certificazione, ai sensi **dell'art. 46 del DPR 28/12/2000 n. 445 ovvero** dichiarazione sostitutiva, ai sensi **dell'art. 47 del DPR 28/12/2000 n. 445;**

**8)-** Certificato di data non anteriore a sei mesi da quella fissata per la gara, in originale o in copia autentica, rilasciato dalla Camera di Commercio - Registro delle Imprese - dal quale risulti la categoria richiesta inerente l'appalto in questione, il titolare della ditta individuale o il legale rappresentante della Società, gli estremi di costituzione della stessa, i componenti dell'organo di amministrazione e la nomina degli amministratori e procuratori o apposita idonea documentazione.

In luogo del certificato potrà essere esibita una dichiarazione sostitutiva, ai sensi **dell'art. 47 del DPR 28/12/2000 n. 445**, autenticata nei modi di legge.

**9)-** Certificato della Cancelleria del Tribunale, Sezione fallimentare o della Camera di Commercio - Registro delle Imprese, in originale o in copia autentica, di data non anteriore a mesi sei da quella fissata per la gara, attestante che l'Impresa non si trovi in stato di liquidazione o fallimento **e che non abbia presentata domanda di concordato negli ultimi 5 anni dalla data del presente bando.**

In luogo del certificato potrà essere esibita una dichiarazione sostitutiva di certificazione, ai sensi **dell'art. 46 del DPR 28/12/2000 n. 445 ovvero** dichiarazione sostitutiva, ai sensi **dell'art. 47 del DPR 28/12/2000 n. 445;**

**10)-** *(per le imprese che occupano più di 35 dipendenti e per le imprese che occupano da 15 a 35 dipendenti che abbiano effettuato nuove assunzione dopo il 18/01/2000)* certificazione, in data non anteriore a sei mesi dalla data di pubblicazione del presente bando, di cui all'art. 17 della legge n.68/1999, dalla quale risulti l'ottemperanza alle norme della suddetta legge, **accompagnata da una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28/12/2000 n. 445 nella quale il legale rappresentante conferma la persistenza ai fini dell'assolvimento degli obblighi di cui alla legge 68/1999, della situazione certificata dalla originaria attestazione dell'ufficio competente.**

**11)-** Ricevuta del deposito cauzionale provvisorio, ai sensi art. 75 del Codice dei contratti Pubblici approvato con D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m., **dell'importo di € 37.852,10 pari al 2%** dell'importo a base d'asta per lavori ed all'importo di cinque annualità del canone annuo, mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa.

**12)-** Certificato attestante la presa visione del progetto dei lavori da eseguire e dell'effettuazione del sopralluogo presso la struttura che verrà rilasciato al titolare o legale rappresentante dell'Impresa ovvero a personale provvisto di apposita delega;

**13)-** Ricevuta del versamento a favore dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici.

La mancata presentazione della documentazione probatoria ovvero l'accertamento da parte dell'Amministrazione della mancanza anche di uno solo dei requisiti richiesti per la partecipazione della gara e/o l'accertamento di condizioni di esclusione alla gara, darà luogo alla decadenza dell'aggiudicazione.

La documentazione per la dimostrazione dei requisiti di capacità economico finanziaria e tecnico organizzativa è la seguente:

**1)- Capacità economica e finanziaria (art. 41 D.Lgs. n.163/2006).**

**a)** presentazione di idonee dichiarazioni bancarie di almeno due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi della D.Lgs.n. 385/1993.

b) presentazione di idonea documentazione a dimostrazione del fatturato globale dell'impresa nel corso dell'ultimo triennio (2007, 2008 e 2009) di importo complessivo non inferiore all'importo a base di gara (pari ad € **1.130.604,87**) al netto degli oneri fiscali;

c) presentazione dei documenti comprovanti i principali servizi effettuati rilasciati da enti pubblici o privati (in numero non inferiore a 5 se esistenti) a dimostrazione del fatturato specifico relativo a servizi nel settore oggetto della gara nel corso dell'ultimo triennio (2007, 2008 e 2009) per un importo complessivo non inferiore all'importo a base di gara (pari ad € **1.130.604,87**) al netto degli oneri fiscali.

## **2)- Capacità tecnica e professionale (art. 42 D.Lgs. n.163/2006).**

a) elenco dei principali servizi (di importo complessivo non inferiore, nel triennio, a quello dell'importo a base di gara, pari ad € **1.130.604,87** - IVA esclusa, effettuati negli ultimi tre anni (2007, 2008 e 2009) con l'indicazione degli importi, delle date e dei destinatari, pubblici o privati, dei servizi stessi.

In caso di servizi resi a favore di amministrazioni o enti pubblici, essi dovranno essere provati da certificazioni rilasciate e vistate dalle amministrazioni o dagli enti medesimi.

b) indicazione del numero medio annuo di dipendenti del concorrente e il numero di dirigenti impiegati negli ultimi tre anni;

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

### **BUSTA N. 2)**

a)- Una busta controfirmata sui lembi di chiusura e sigillata con mezzo idoneo (ceralacca o nastro adesivo) denominata "**BUSTA N. 2 - Esperienza tecnico – organizzativa**" contenente la documentazione che attesti l'esperienza dell'offerente o della ditta concorrente nella gestione di servizi rivolti a giovani, con particolare riferimento a servizi in materia naturalistica ed ambientale, attività ricreative per gruppi, organizzazione eventi, escursionismo.

### **BUSTA N. 3)**

a)- Una busta controfirmata sui lembi di chiusura e sigillata con mezzo idoneo (ceralacca o nastro adesivo) nella quale dovrà essere inserito il progetto comprendente la proposta ideativa di gestione dell'Ostello, la proposta di promozione dell'ostello, la composizione del team di gestione con il curriculum del personale che verrà impiegato, sottoscritta dall'offerente o, nel caso il concorrente non sia persona fisica, dal legale rappresentante della ditta e copia dei bilanci degli ultimi due anni.

Sulla busta dovrà essere apposta esclusivamente la dicitura "**BUSTA N. 3 - Contiene progetto di gestione**";

### **BUSTA N. 4)**

a)- Una busta controfirmata sui lembi di chiusura e sigillata con mezzo idoneo (ceralacca o nastro adesivo) nel quale dovrà essere inserito il progetto di arredo.

Il progetto dovrà essere sottoscritto dall'offerente o, nel caso il concorrente non sia persona fisica, dal legale rappresentante della ditta.

Il progetto dovrà contenere il Piano Economico Finanziario asseverato da idoneo Istituto di Credito abilitato con impegno a finanziare l'opera. Tale atto rappresenta una "condicio sine qua non" per la definitiva aggiudicazione.

Sulla busta dovrà essere apposta esclusivamente la dicitura "**BUSTA N. 4 - Contiene progetto di arredo**";

### **BUSTA N. 5)**

a)- Una busta controfirmata sui lembi di chiusura e sigillata con mezzo idoneo (ceralacca o nastro adesivo) nel quale dovrà essere inserito il progetto di manutenzione straordinaria e di completamento dell'immobile, per risolvere le problematiche di cui al progetto preliminare, dettagliato e sottoscritto dall'offerente o, nel caso il concorrente non sia persona fisica, dal legale

rappresentante della ditta nonché da un tecnico abilitato ovvero di eventuale progetto dell'intervento in variante a quello a base di gara.

Il progetto dovrà contenere il Piano Economico Finanziario asseverato da idoneo Istituto di Credito abilitato con impegno a finanziare l'opera. Tale atto rappresenta una "condicio sine qua non" per la definitiva aggiudicazione.

Sulla busta dovrà essere apposta esclusivamente la dicitura "**BUSTA N. 5 - Contiene progetto lavori**".

#### **BUSTA N. 6)**

a)- Una busta controfirmata sui lembi di chiusura e sigillata con mezzo idoneo (ceralacca o nastro adesivo) nel quale dovrà essere inserita l'offerta economica, che dovrà riportare la percentuale di aumento sull'importo a base di gara del canone annuo. Non saranno considerate valide e dunque non saranno prese in esame offerte in ribasso o alla pari rispetto alla base d'asta.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o, nel caso il concorrente non sia persona fisica, dal legale rappresentante della ditta.

Sulla busta dovrà essere apposta esclusivamente la dicitura "**BUSTA N. 6 - Contiene Offerta Economica**".

Non si terrà conto dei plichi che dovessero pervenire o essere consegnati in ritardo, intendendosi l'Amministrazione esonerata da ogni responsabilità per gli eventuali ritardi o errori di recapito.

Resta inteso che trascorso il termine fissato, non verrà riconosciuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva della precedente.

#### **ARTICOLO 17 - CONTENUTI PROGETTUALI**

In relazione all'oggetto della gara i richiedenti dovranno presentare la propria offerta che deve consistere:

1)- Nella presentazione di un progetto gestionale consistente in una relazione descrittiva delle attività che si prevede di svolgere; fra queste attività debbono essere comprese le attività verso la clientela per garantire un servizio omogeneo alla classificazione assegnata alla struttura; la custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura; la promozione che si andrà a svolgere sul mercato e le strategie mirate a creare pacchetti turistici ed a fornire servizi turistico – culturali; la descrizione del team di gestione e delle competenze tecniche ed organizzative); descrizione dettagliata delle opere, forniture, ecc. con indicazione dei tempi di attuazione che il concorrente, a propria cura e spese, intende realizzare per rendere completamente agibile e funzionante la struttura. Le soluzioni individuate dovranno tener conto delle norme di sicurezza, di prevenzione incendi (D.M. 9/04/1994), di igiene, ecc. derivanti da norme comunitarie, nazionali, regionali o da regolamenti comunali che risultino applicabili in relazione alla natura e alla destinazione dell'immobile; le eventuali opere di miglioria che comunque saranno sempre concordate con l'Amministrazione Comunale e quanto altro viene ritenuto utile per la gestione della struttura.

2)- Nella presentazione di un progetto di arredo che dovrà indicare come saranno arredati i vari spazi della struttura, che tipo di mobilio si prevede di utilizzare e la cifra presunta di spesa per l'arredo (analitica indicazione dei singoli costi e dell'importo totale dell'investimento con particolare riferimento ai materiali che saranno utilizzati ed alle soluzioni di arredo ed attrezzature). Il progetto è costituito da una Relazione tecnica con allegati elaborati grafici e depliant illustrativi contenenti la descrizione degli arredi che verranno proposti per l'Ostello.

3)- Presentazione di un progetto esecutivo, con allegata relazione tecnica descrittiva, per l'effettuazione dei lavori di manutenzione straordinaria e di completamento di cui al progetto preliminare.

Nessun compenso o rimborso spetta ai concorrenti per la redazione dei progetti di cui sopra.

L'Ufficio tecnico del Comune fornirà ai concorrenti che ne facciano richiesta gli elaborati grafici di base per lo sviluppo della proposta.

## **ARTICOLO 18 - MODALITA' E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PROGETTI**

Le offerte pervenute entro i termini fissati e munite di tutta la documentazione richiesta, saranno esaminate da una commissione giudicatrice, nominata dalla Giunta Municipale, presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale è composta dal Segretario Comunale - Direttore Generale, dal Responsabile del Servizio Finanziario e dal Responsabile del Servizio Vigilanza.

Le offerte potranno ottenere un massimo di 100 punti. L'offerta migliore sarà determinata in base ai seguenti elementi, cui sono assegnati i seguenti punteggi:

### **a)- "Progetto di gestione"**

**max 40 punti**

Per l'assegnazione del punteggio saranno valutate la peculiarità e l'esclusività della proposta con particolare riferimento:

- alla coerenza con la finalità della gestione ed in particolare la connotazione con la quale il gestore intende caratterizzare l'attività dell'Ostello;
- al calendario ed orari di apertura dei servizi;
- alla qualità, l'organizzazione e la quantità dei servizi offerti;
- alle metodologie di collegamento con strutture analoghe;
- ai servizi aggiuntivi, oltre al pernottamento, che il concorrente si impegna a fornire agli utenti;
- alle competenze del team di persone che si occuperanno della gestione dell'Ostello;
- alla forma pubblicitaria che il concorrente intenderà adottare per pubblicizzare la struttura, con particolare riferimento alle modalità di promozione e l'eventuale inserimento in circuiti nazionali;
- alla caratterizzazione dell'attività dell'Ostello tramite eventi e manifestazioni;
- alla capacità di sviluppare contatti sul territorio e di sviluppare collaborazioni;

Verranno valutate le proposte formulate nell'offerta ed eventuali iniziative già realizzate in passato per analoghe strutture, nonché il curriculum del personale che verrà impiegato. Inoltre, verranno prese in considerazione strategie mirate a creare pacchetti turistici e alla fornitura di servizi turistico - culturali agli ospiti, nonché possibili condizioni di favore praticate nei confronti dell'Amministrazione.

### **b)- "Esperienza tecnico organizzativa"**

**max 20 punti**

Il punteggio sarà determinato valutando la documentazione presentata che attesti l'esperienza dell'offerente o della ditta concorrente.

In particolare sarà valutata:

- l'esperienza nella gestione di servizi rivolti a giovani, con particolare riferimento a servizi in materia naturalistica ed ambientale;
- l'esperienza nell'organizzazione di attività ricreative per gruppi e famiglie ed i risultati conseguiti;
- l'organizzazione generale definita sulla base della qualificazione professionale del/degli operatore/i che il fornitore si impegna ad assegnare al servizio;
- capacità economica, espressa in volume di affari per la gestione di strutture analoghe a quella da assegnare.

### **c)- "Progetto di arredo"**

**max 10 punti**

Il punteggio sarà determinato valutando:

- qualità intrinseca della proposta in riferimento al tipo di ambienti da arredare e/o attrezzare;
- funzionalità degli spazi;
- qualità dei prodotti e dei materiali proposti, gradevolezza dell'aspetto esteriore e coerente inserimento con le preesistenze;
- valore economico dell'offerta;

**d)- “Progetto dei lavori”****max 20 punti**

Il punteggio sarà determinato valutando:

- a)- il valore tecnico ed estetico dell'opera progettata: valutazione del progetto e di eventuali proposte di variante indicate; valutazione sulle modalità di realizzazione degli interventi;
- b)- valore economico dell'offerta;
- c)- riduzione del tempo di esecuzione dei lavori da applicarsi al termine massimo previsto di giorni 365 (trecentosessantacinque) e per l'avvio della gestione;

Il punteggio per l'offerta di ribasso sul corrispettivo sarà calcolato con la seguente formula:

$$(b) P = \text{ribasso offerto/ribasso massimo} \times 20$$

Il punteggio per l'esecuzione dei lavori entro i tempi previsti sarà calcolato con la seguente formula:

$$(c) P = \frac{\text{tempo max} - \text{tempo off.}}{\text{tempo max} - \text{tempo min.}} \times 20$$

**e)- “Offerta economica”****max 10 punti**

Il punteggio sarà determinato in base a alla seguente formula:

$$Pa = cc \times Pm/ca$$

dove si intende:

Pa - punteggio da assegnare

Pm - punteggio massimo attribuibile

ca - canone più alto tra tutte le offerte pervenute

cc - canone per il quale si calcola il punteggio

La Commissione giudicatrice come sopra composta nella prima seduta pubblica, procederà all'apertura dei plichi pervenuti entro il termine indicato nel bando di gara e verificherà la rispondenza formale dei medesimi alle prescrizioni del bando, attribuendo per ognuno di essi uno stesso codice alfanumerico al plico medesimo ed alle buste contenenti la documentazione richiesta.

Di seguito la Commissione provvederà all'apertura della “**BUSTA n. 1 - Documentazione amministrativa**”, per verificare la regolarità della stessa ed il possesso dei requisiti dei concorrenti e procederà all'ammissione dei concorrenti medesimi.

Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione procederà all'esame ed alla valutazione della “**BUSTA N. 2- Esperienza tecnico – organizzativa**”, della “**BUSTA n. 3 - Progetto di gestione**” e della “**BUSTA n. 4 - Progetto di arredo**”.

Previa comunicazione ai partecipanti ammessi, in una ulteriore seduta pubblica procederà all'apertura della “**BUSTA N. 5 - Progetto lavori**” e della “**BUSTA N. 6 - Offerta Economica**”.

Nella seconda seduta pubblica, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti per l'esperienza tecnico – organizzativa, al progetto di gestione ed a quello di arredo dei concorrenti ammessi e procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, attribuendo i punteggi secondo i criteri di valutazione stabiliti nel presente articolo.

Successivamente la Commissione passerà alla formazione della graduatoria finale individuando l'aggiudicatario provvisorio nel concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto.

Si procederà quindi alla verifica del possesso dei requisiti del soggetto aggiudicatario con le modalità previste all'art. 43 del D.P.R. 445/2000 o, se necessario, con richiesta all'aggiudicatario stesso di fornire direttamente i documenti. A seguito dell'esito delle verifiche sopra indicate si procederà all'aggiudicazione definitiva.

**ARTICOLO 19 - AGGIUDICAZIONE E CONDIZIONI GENERALI**

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di un solo concorrente, purché abbia presentato un'offerta ritenuta valida.

La Commissione Giudicatrice procederà all'esclusione dalla gara nel caso di riscontro della mancanza di anche uno solo dei progetti di cui all'art. 16 o nel caso in cui ritenga non rispondenti alle finalità indicate i progetti presentati.

Nulla spetterà ai concorrenti a titolo di compenso per qualsiasi onere o spesa da essi incontrate nella redazione dei progetti-offerta.

Con il solo fatto della presentazione delle offerte si intendono accettate, da parte dei concorrenti, tutte le condizioni poste nel presente capitolato.

## **ARTICOLO 20 - ESONERO DI RESPONSABILITA' PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

L'Affidataria risponde di tutti i danni causati a qualsiasi titolo nell'assunzione del rapporto contrattuale:

- a persone o cose alle dipendenze e/o di proprietà dell'Affidataria stessa;
- a persone o cose alle dipendenze e/o di proprietà dell'Amministrazione Comunale;
- a terzi o cose di loro proprietà.

Nessuna responsabilità potrà ascriversi al Comune in ordine alla gestione economica, tecnica, sanitaria, amministrativa e contabile del concessionario, il quale garantendo di possedere tutti i requisiti per la conduzione dell'immobile in oggetto, se ne fa carico completo, ivi compreso l'aspetto fiscale. Il concessionario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto di concessione.

Allo scopo il concessionario si obbliga a stipulare, con spese a suo totale carico, tutte le idonee e congrue polizze assicurative dovute, necessarie o opportune per gli infortuni ed i rischi a tutela di tutti i frequentanti e gli utenti dell'immobile e dei terzi o dovute, necessarie o opportune contro incendio, furti e danneggiamenti vandalici dell'immobile e degli annessi vari presi in gestione. Copia di detta/e polizza/e assicurativa/e dovrà essere depositato presso l'Ufficio Contratti del Comune prima dell'inizio dell'attività.

## **ARTICOLO 21 - OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI – CONTROLLI**

Il Comune si riserva con ogni mezzo lecito la sorveglianza, a mezzo dei propri funzionari, i quali potranno accedere, a semplice richiesta, agli impianti e ai locali della struttura in qualsiasi momento.

La sorveglianza verterà sia sull'osservanza delle disposizioni di legge e regolamentari sia sull'immobile e la sua gestione in conformità al servizio cui esso è destinato e sarà esercitata anche mediante ispezioni ed acquisizioni, nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela dei dati personali.

Nel caso in cui dovessero essere contestate irregolarità, e salvo che esse non costituiscano motivo di revoca della concessione, le stesse devono essere immediatamente sanate nei tempi e nei modi stabiliti dal Comune.

## **ARTICOLO 22 - DIVIETI**

E' fatto divieto di cedere il contratto assunto sotto la pena dell'immediata risoluzione del contratto, salvo maggiori danni arrecati.

## **ARTICOLO 23 – PENALITA' E DEPOSITO CAUZIONALE**

In caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori e dell'avvio della struttura entro i tempi stabiliti, sarà applicata al Concessionario una penale pari all'1‰ (uno per mille) dell'importo netto contrattuale per ogni giorno di ritardo naturale e consecutivo.

L'applicazione delle penali non esclude il diritto del Comune a pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori danni per le violazioni e le inadempienze che si risolvono in una non corretta gestione del servizio, il Comune, nel caso emergano disservizi imputabili a responsabilità del gestore, si riserva di applicare una penale, da determinarsi in relazione alla gravità dell'inadempimento, da un minimo di € 250,00 ad un massimo di € 500,00 per ogni disservizio riscontrato.

Per la partecipazione alla gara i concorrenti dovranno costituire cauzione provvisoria di Euro 37.852,10 in contanti o titoli di Stato o garantiti dallo Stato oppure mediante fidejussione bancaria o assicurativa.

La fidejussione bancaria o assicurativa relativa alla cauzione provvisoria dovrà avere una durata di almeno 120 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la possibilità di essere escussa senza eccezioni impeditive entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto del concessionario individuato e sarà svincolata al momento della firma del contratto; agli altri concorrenti la cauzione provvisoria sarà restituita entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori da parte della commissione incaricata di valutare i progetti.

La cauzione definitiva è fissata, ai sensi dell'art. 113 del Codice dei contratti Pubblici approvato D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i., nella misura del 10% dell'importo netto dei lavori ed in caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10% la garanzia fideiussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti la predetta percentuale; ove il ribasso sia superiore al 20%, l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%.

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali e del pagamento del canone annuo il concessionario dovrà prestare cauzione definitiva in misura pari al doppio del canone annuo offerto mediante fidejussione con modalità "a prima richiesta" rilasciata da Istituto di credito o assicurativo autorizzato.

L'Amministrazione comunale ha diritto di valersi della cauzione per il reintegro dei suoi crediti senza bisogno di diffida o procedimento giudiziario.

In caso di incameramento totale o parziale della cauzione il concessionario è tenuto a ricostituirla, salvo che ad esso non consegua la risoluzione del rapporto concessorio.

Qualora la garanzia venga costituita mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, dal relativo atto deve risultare esplicitamente quanto richiesto all'art. 75, comma 4 del D.Lgs. 163/2006.

Il deposito cauzionale verrà restituito al termine della durata del rapporto contrattuale e comunque, fino a quando non sia stata definita ogni eventuale eccezione o controversia per cui l'Amministrazione Comunale nulla ha più da pretendere.

#### **ARTICOLO 24 - DISPOSIZIONI FINALI**

Alla consegna della struttura viene redatto un verbale di consistenza dei beni mobili ed immobili, che dovranno essere riconsegnati integri, tenuto conto del deperimento dovuto al normale uso e ad una corretta manutenzione.

La struttura con relative pertinenze è consegnata al concessionario dopo la stipula del contratto previa verbalizzazione dello stato di consistenza della medesima alla presenza di un funzionario del Settore Tecnico comunale e del concessionario o di un suo rappresentante.

Al termine dell'affidamento la struttura deve essere restituita nello stato risultante all'atto della consegna con le migliorie apportate a seguito dell'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, salvo il normale deperimento di uso.

Nessun rimborso, né compenso a titolo di migliororia potrà essere richiesto al Comune che rientrerà nella piena disponibilità degli immobili compresa ogni eventuale incorporazione di qualsiasi specie.

Le dotazioni di arredo e strumentali acquistati direttamente dal concessionario rimangono di proprietà del medesimo e, pertanto, al termine dell'affidamento è tenuto a rimuoverli a propria cura e spese.

Sono a carico del concessionario la chiusura delle utenze e la risoluzione dei contratti di allacciamento delle utenze di energia elettrica, acqua, telefono, riscaldamento, ecc.

Le spese contrattuali e conseguenti sono a carico dell'Affidataria.

#### **ARTICOLO 25 - NORME PARTICOLARI**

Il concessionario è tenuto a riservare in occasione di iniziative e manifestazioni organizzate dal Comune, i servizi prenotati con congruo anticipo, praticando le tariffe preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.

## **ARTICOLO 26 - DOCUMENTI DI GARA E COMPLEMENTARI E CONDIZIONI PER OTTENERLI**

La documentazione di gara è costituita da:

- a) Bando;
- b) Capitolato Speciale / Disciplinare;
- c) Progetto preliminare;

disponibili presso il Comune di Scilla - Ufficio Tecnico Comunale – Piazza San Rocco – 89058 Scilla (RC).

Indirizzo presso il quale è possibile ottenere ulteriori informazioni: Comune di Scilla - Ufficio Tecnico Comunale – Piazza San Rocco – 89058 Scilla (RC) – tel. n .0965/754003 – fax n. 0965/754704.

## **ARTICOLO 27 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese (rogito, registrazione ecc...) inerenti e conseguenti al presente contratto sono a carico del concessionario.

## **ARTICOLO 28 - CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie che dovessero sorgere tra il concedente e il concessionario si adirà il Foro relativo alla sede del concedente.

**IL RESPONSABILE  
DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE  
(Ing. Antonio CARATTOZZOLO)**

**GESTIONE DELL'IMMOBILE DESTINATO AD OSTELLO DELLA GIOVENTU'  
ubicato IN LOCALITA' PACI' DI SCILLA CENTRO CON L'ESECUZIONE DEI LAVORI  
DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DI COMPLETAMENTO**

**APPENDICE**

**ARTICOLO 1 - OGGETTO**

**ARTICOLO 2 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA**

**ARTICOLO 3 - AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA'**

**ARTICOLO 4 - CONDIZIONI PREVISTE PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE - DURATA  
DEL RAPPORTO CONTRATTUALE**

**ARTICOLO 5 - ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
E DI COMPLETAMENTO**

**ARTICOLO 6 - CANONE**

**ARTICOLO 7 - LIMITAZIONI ALLE OFFERTE**

**ARTICOLO 8 – MODALITA' DELL'APPALTO - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

**ARTICOLO 9 - TARIFFE E INTROITI**

**ARTICOLO 10 - PRESTAZIONI OGGETTO DELLA GESTIONE**

**ARTICOLO 11 - OBBLIGHI A CARICO DELL'AFFIDATARIA**

**ARTICOLO 12 - FACOLTÀ DEL CONCESSIONARIO**

**ARTICOLO 13 - CESSAZIONE ANTICIPATA DEL RAPPORTO DI CONCESSIONE**

**ARTICOLO 14 - RESPONSABILITA' ED ONERI SPECIFICI DEL CONCESSIONARIO**

**ARTICOLO 15 - IMPEGNI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

**ARTICOLO 16 - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI GESTIONE**

**ARTICOLO 17 - CONTENUTI PROGETTUALI**

**ARTICOLO 18 - MODALITA' E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PROGETTI**

**ARTICOLO 19 - AGGIUDICAZIONE E CONDIZIONI GENERALI**

**ARTICOLO 20 - ESONERO DI RESPONSABILITA' PER L'AMMINISTRAZIONE  
COMUNALE**

**ARTICOLO 21 - OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI – CONTROLLI**

**ARTICOLO 22 - DIVIETI**

**ARTICOLO 23 - PENALITA' E DEPOSITO CAUZIONALE**

**ARTICOLO 24 - DISPOSIZIONI FINALI**

**ARTICOLO 25 - NORME PARTICOLARI**

**ARTICOLO 25 - NORME PARTICOLARI**

**ARTICOLO 27 - SPESE CONTRATTUALI**

**ARTICOLO 28 - CONTROVERSIE**