



STAZIONE APPALTANTE
COMUNE DI SAN MARCO D'ALUNZIO

Città Metropolitana di Messina

**AFFIDAMENTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI
COMUNALI SITI NEL CENTRO STORICO
DA ADIBIRE A RICETTIVITÀ TURISTICA**

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE/LETTERA DI INVITO

si chiede, a chi ne avesse interesse, di presentare apposita offerta secondo le modalità e condizioni della presente Lettera di Invito

**PARAGRAFO 1
NOTIZIE GENERALI**

1.1 STAZIONE APPALTANTE

Comune di San Marco D'Alunzio – Via Aluntina 70 - 98070 - (ME) Tel.: 0941.062138
PEC comune.sanmarcodalunzio@pec.it
e-mail protocollo@comune.sanmarcodalunzio.me.it
Sito istituzionale www.comune.sanmarcodalunzio.me.it
COD.FISC.84004040832 PART.IVA 00732840830

1.2 ESPLETAMENTO DELLA GARA

Codesta impresa/Associazione no profit/ Altro dovrà far pervenire proposta formulata allegando l'apposita documentazione di seguito elencata.

Sono esclusi dalla procedura gli operatori economici per i quali sussistono cause di esclusione di cui all'art. 80 del Codice.

Alla richiesta deve essere allegata, pena la non ammissione, copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore.

In fase preliminare si chiarisce che l'eventuale contratto di locazione/gestione è sottratto all'applicazione delle norme codicistiche (D.lgs. 50/2016), non avendo ad oggetto lavori, servizi o forniture.

L'amministrazione pertanto agisce iure privatorum, al di fuori dell'ambito di applicazione del Codice dei contratti pubblici. Per completezza si rileva che l'ipotesi non ricade neppure nella definizione di cui alla lett. a) dell'art. 17 del Codice concernente gli appalti e le concessioni di servizi esclusi, giacché la stessa si riferisce solo alle fattispecie nelle quali la stazione appaltante stipula un contratto di locazione nella veste di conduttore.

1.3 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di affidamento aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, comma 2 del D. Lgs n. 50/2016 e smi. Il punteggio sarà assegnato sulla base dei criteri e dei sub-criteri indicati, nel disciplinare che sarà reso disponibile.

1.4 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Giuseppe Contiguglia – Responsabile UTC Comune di San Marco D'Alunzio - tel. 09411906097

1.5 ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE

Tutta la documentazione complementare è la seguente:

- Richiesta di partecipazione e Dichiarazioni ex art. 80;
- Dichiarazioni ex artt. 45 e 48.

PARAGRAFO 2 ELEMENTI CONTRATTUALI

2.1 UBICAZIONE IMMOBILI

Comune di San Marco D'Alunzio– Case Albergo – Centro Storico – individuati secondo i seguenti dati catastali:

FG	Part.lla	sub	Via	Case albergo	consistenza
22	249 251	1	Risorgim P. S1-T	“	3 vani
22	249	2	Risorgim P.T.	“	4,5vani
22	249	3	Risorgim P.S1	“	Mq 26
22	250		Felice Cavallotti	“	2 vani
22	252		Risorgimento	“	3,5 vani
22	253	2	Felice Cavallotti	“	2 vani

E' fatto obbligo ai concorrenti di effettuare sopralluogo assistito dei luoghi oggetto di concessione, pena l'esclusione dell'offerta.

2.2 CANONE DI LOCAZIONE A BASE DI GARA

Il canone di locazione posto a base di offerta deve essere costituito nella seguente prestazione:

- L'operatore economico e/o associazione no profit che si renderà disponibile ad ottenere la gestione di detti immobili, nella propria offerta tecnica - economica, dovrà prevedere di riservare prioritariamente i posti letto, a titolo gratuito, fino alla fine del mese di Agosto 2023, ai cittadini della rete borghi dei borghi, ai cittadini della rete marciata ed ai soggetti che per la prima volta si recheranno a San Marco d'Alunzio. Tale diritto gratuito di alloggio non potrà comunque superare un periodo massimo di tre giorni.
- A partire dal mese di Settembre 2023, il Comune si riserverà dieci posti letto nelle case albergo sopra richiamate, oltre il riversamento da parte dell'operatore economico, di euro 1,00 per ogni persona che pernoverà nei suddetti immobili.
- L'operatore economico aggiudicatario sarà inoltre tenuto ad effettuare la voltura dei contatori di luce e gas.

Ulteriori controprestazioni potranno determinarsi con proposta motivata ed articolata.

2.3 DURATA CONTRATTUALE

La locazione è prevista per 9 anni, con eventuale proroga per ulteriori anni 9. Allo scadere del contratto il locatario dovrà garantire la locazione alle stesse condizioni in essere, fino al subentro del nuovo gestore. È possibile la facoltà del locatore, per motivate ragioni, recedere anticipatamente su conforme parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

2.4 INFORMAZIONI CONTRATTUALI PER GLI OFFERENTI

Per consentire la formulazione di offerta il più coerente possibile da parte del concorrente, si forniscono i seguenti elementi - **vincolanti per l'aggiudicatario** – in fase di stipula del contratto:

- i posti letto disponibili, autorizzati urbanisticamente e che sono oggetto dell'offerta sono **27 (VENTISETTE)**;
- il locatario non potrà fare cessioni a terzi della locazione, senza l'espreso consenso dell'A.C., la quale potrà in tale occasione aggiornarne le condizioni o risolverla;

- la struttura e l'attività in esso esercitata non potrà essere oggetto di accreditamenti e/o convenzioni senza l'espresso consenso dell'A.C., la quale in occasione di tale evenienza potrà aggiornare le condizioni contrattuali della locazione o risolverle;
- il comune può sempre procedere alla revoca del contratto di locazione per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, con preavviso di almeno 6 mesi, senza alcun diritto di rivalsa da parte del locatario;
- Il locatario dovrà provvedere ad intestarsi le utenze per consumi elettrici, idrici, gas metano, telefono, derivanti dall'uso della struttura.
- La locazione obbliga l'affidatario ad eseguire tutte le attività ed i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e comprende il diritto di utilizzare, per tutta la durata del contratto, l'intero complesso edilizio (compreso il terreno di pertinenza) per svolgere le attività afferenti RICETTIVITÀ TURISTICA.

PARAGRAFO 3

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La procedura è espletata attraverso la presentazione della proposta a mezzo plico sigillato da consegnare al protocollo di questo Ente entro il termine perentorio delle

ore 12:00 del giorno 7 aprile 2023

La proposta dovrà contenere:

- la documentazione amministrativa
- l'offerta tecnica

della sottoelencata documentazione:

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

nella **Documentazione amministrativa**", dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

1. Richiesta di Partecipazione e Dichiarazioni

DOCUMENTAZIONE TECNICA

Nella **Offerta tecnica** dovrà essere inserita la documentazione di carattere tecnico necessaria ed indispensabile alla Commissione di gara, per attribuire i punteggi relativi agli elementi di valutazione e precisamente:

2. Dettagliata Relazione della Proposta

La relazione deve contenere una proposta tecnico-organizzativa strutturata, con riferimento ai criteri di valutazione indicati al successivo **Paragrafo 4**, nei seguenti distinti due paragrafi:

- Interventi di miglioramento strutturali ed infrastrutturali (interni e/o esterni al complesso) e/o al suo servizio.
- Ulteriori agevolazioni per l'Amministrazione Comunale e/o per la collettività.

PARAGRAFO 4
CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

4.1 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà effettuata mediante il criterio dell'Offerta Economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 2 Codice, secondo i seguenti elementi di valutazione e relativa ripartizione dei punteggi.

La Commissione giudicatrice procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte ed all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicate di seguito.

4.2 - OFFERTA TECNICA – punti da 0 a 75

Per la valutazione dell'offerta tecnica saranno presi in considerazione i seguenti criteri ed i relativi punteggi. Ogni Commissario potrà attribuire, per ogni criterio, un punteggio nella misura massima pari ai punti di cui alla sottostante tabella, diviso il numero totale di Commissari.

Il punteggio di cui sopra sarà assegnato discrezionalmente al singolo concorrente.

	OFFERTA TECNICA CRITERI QUALITATIVI DI VALUTAZIONE	Punti
A	Interventi di miglioramento strutturali ed infrastrutturali (interni e/o esterni al complesso) e/o al suo servizio	Punti da 0 a 30
B	Agevolazioni per l'Amministrazione Comunale e/o per la collettività	Punti da 0 a 45

Allo scopo di rendere omogenea l'attribuzione dei punteggi alle diverse offerte tecniche, i singoli commissari procederanno ad assegnare, discrezionalmente, per ogni criterio della tabella indicata al precedente PUNTO 4.2, un giudizio tra gli 11 di seguito precisati:

PUNTEGGIO GIUDIZI	
nel caso in cui l'elemento risulti "non trattato"	0
nel caso in cui l'elemento risulti "appena valutabile"	0,1
nel caso in cui l'elemento risulti "molto scarso"	0,2
nel caso in cui l'elemento risulti "scarso"	0,3
nel caso in cui l'elemento risulti "carente"	0,4
nel caso in cui l'elemento risulti "mediocre"	0,5
nel caso in cui l'elemento risulti "sufficiente"	0,6
nel caso in cui l'elemento risulti "discreto"	0,7
nel caso in cui l'elemento risulti "buono"	0,8

nel caso in cui l'elemento risulti "ottimo"	0,9
nel caso in cui l'elemento risulti "eccellente"	1

Il punteggio della valutazione dell'offerta tecnica sarà determinato dalla sommatoria dei relativi punteggi di ogni Commissario.

PARAGRAFO 5 COMMISSIONE GIUDICATRICE

5.1 - COMMISSIONE

La Commissione verrà nominata, con determina dirigenziale, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, secondo il combinato disposto dell'art. 77 del Codice e dell'art. 8 c. 6 della L.R. n. 12/2011 - così come modificato dalla L.R. n. 3/2016, dall'art. 24 della L.R. n. 8/2016, dalla L.R. n. 1/2017.

La commissione di gara sarà costituita da tre dipendenti del Comune di San Marco D'Alunzio, di idonea qualifica funzionale e comprovata esperienza e competenza, tra cui uno assumerà le funzioni di Presidenza e due di componenti.

La Commissione è responsabile della valutazione dell'offerta tecnica dei concorrenti.

Qualora le operazioni di gara non fossero ultimate nel corso della seduta prevista, saranno riprese nella medesima sede alle ore e nei giorni resi noti dal Presidente della Commissione durante le varie sedute di aggiornamento, senza ulteriore avviso ai concorrenti.

5.2 – VERIFICA della DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La prima seduta pubblica avrà luogo il **giorno 7 del mese di Aprile 2023, alle ore 16,00** presso la sede dell'UTC del Comune di San Marco D'Alunzio, Via Aluntina 70, e vi potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditor.

La commissione procederà:

- a) a verificare la conformità della documentazione amministrativa contenuta nella proposta in relazione a quanto richiesto con la presente *Lettera di invito*;
- b) alla esclusione dalla gara dei concorrenti per i quali non risulti confermato il possesso dei requisiti generali, previa effettuazione delle richieste di regolarizzazione, secondo quanto previsto dall'art. 83, comma 9 del "Codice";

5.3 VERIFICA DELL'OFFERTA TECNICA

Terminate le operazioni di cui al Paragrafo 5.2, nella medesima seduta o in una seduta successiva il Presidente, in seduta riservata, procederà alla verifica delle offerte tecniche, concernenti la proposta dei soli concorrenti ammessi, procedendone all'esame, alla valutazione ed all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri indicati nella presente Lettera di invito.

Terminate le operazioni viene redatto il verbale in seduta pubblica dando atto degli operatori ammessi.

Prima dell'aggiudicazione, l'Amministrazione appaltante, ai sensi dell'art. 85 comma 5 del "Codice", richiede al Concorrente cui ha deciso di aggiudicare la locazione di presentare i documenti di cui all'art. 86 del "Codice", ai fini della prova dell'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del "Codice" e del rispetto dei criteri di selezione di cui all'art. 83 del medesimo "Codice".

L'aggiudicazione diventa efficace, ai sensi dell'art. 32, comma 7 del "Codice", all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti.

La stipulazione del contratto è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia, fatto salvo quanto previsto dall'art. 88 comma 4-bis e 89 e dall'art. 92 comma 3 del D.Lgs. 159/2011.

PARAGRAFO 6 SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

All'atto della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario deve presentare la garanzia definitiva da calcolare sull'importo contrattuale, secondo le misure e le modalità previste dall'art. 103 del "Codice".

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, oneri fiscali, imposte e tasse, diritti rogito e di segreteria, ecc. derivanti dalla stesura e sottoscrizione del contratto.

RICHIESTE DI CHIARIMENTO

Tutte le comunicazioni tra la Stazione Appaltante e l'Operatore economico avvengono con l'ausilio di notifiche mail/PEC.

L'impresa risultata aggiudicataria verrà sottoposta ai controlli di legge circa l'esistenza e la validità dei requisiti dichiarati all'atto della partecipazione alla gara, ferma restando la facoltà per l'Amministrazione di effettuare ulteriori controlli, anche a campione, sulle altre ditte partecipanti.

Per quanto riguarda le altre condizioni del contratto si precisa che:

- si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente;
- in caso di offerte uguali si procederà mediante sorteggio;
- l'offerta è valida per 180 giorni dalla data di presentazione della stessa;
- nel rispetto delle regole che disciplinano il procedimento amministrativo la Stazione Appaltante, a garanzia formale e sostanziale della procedura di scelta del contraente, può dichiarare di annullare la gara, o di non procedere all'aggiudicazione, in qualsiasi momento, senza che i concorrenti possano avanzare pretese di qualsiasi genere e natura, ciò in quanto la presentazione dell'offerta non vincola l'Amministrazione neanche sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art. 1337 C.C., in quanto potrà decidere di utilizzare diversamente gli immobili in argomento.

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Giuseppe Contiguglia – Ufficio Tecnico – Comune di San Marco D'Alunzio – Tel. 0941.062138 – mail: pippocontiguglia@gmail.com

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Giuseppe Contiguglia

