



Comune di Aprilia

Avviso Pubblico finalizzato alla concessione in affitto della struttura in Località Campoverde da destinarsi ad Ostello della Gioventù

Rif. "Regolamento degli atti di disposizione del patrimonio comunale" Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 23/07/2015

In esecuzione della Delibera di Giunta n° 273 del 10/11/2015 e della Determinazione a contrattare R.G. n. 245 del 23/02/2017 assunta dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici, si comunica che presso la sede Comunale di p.zza del Roma n. 1, avrà luogo sotto la presidenza del Dirigente del Settore Lavori Pubblici, l'esperimento di procedura aperta per la concessione in locazione della struttura in località Capanna Murata Campoverde via delle Ferriere snc, da destinarsi ad Ostello della Gioventù, nel giorno **29/03/2017**, con il metodo delle offerte segrete al rialzo.

Il presente avviso è finalizzato al reperimento dell'operatore economico tra il maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati, in possesso dei previsti requisiti di ammissione, per la concessione in affitto della struttura di cui sopra al fine della messa in esercizio e la gestione della stessa come Ostello della Gioventù.

Stazione appaltante:

COMUNE DI APRILIA (LT), Piazza Roma snc – 04011 – Aprilia (LT). Posta elettronica protocollo generale@pec.comunediaprilia.gov.it- www.comunediaprilia.gov.it.

Ufficio:

Lavori Pubblici - Piazza Roma - 04011 – Aprilia (LT) – Tel. 0692018711

Descrizione dell'immobile oggetto della concessione in locazione:

Oggetto: Immobile in località Capanna Murata Campoverde-Aprilia

Ubicazione: Via Ferriere snc

Dati catastali: F. 143 P.lle 402 sub 4 Categoria B1 mc 4232 e sub. 1-5-6

Destinazione d'uso: Struttura ricettiva

Importo a base d'asta: €. 20.000,00/annui

Descrizione della concessione in locazione:

Affidamento in locazione dell'immobile in Aprilia località Capanna Murata - Campoverde, nello stato dei luoghi in cui sono definiti, al fine di istituire ed attivare un Ostello della Gioventù.

Gli immobili sono locati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.

I servizi minimi che dovranno essere garantiti sono i seguenti:

- *pernottamento con o senza somministrazione di prima colazione;*
- *somministrazione di alimenti e bevande (servizio ristorazione e bar);*

I servizi aggiuntivi che possono essere espletati per tutta la durata del contratto sono i seguenti:

- *attività che non modifichino la natura e le finalità per le quali l'immobile è stato realizzato, e che mirino alla valorizzazione dello stesso ed ad una più adeguata fruizione da parte degli utenti, anche attraverso il miglioramento di infrastrutture che facilitino il collegamento tra la struttura ed il territorio (es. realizzazione percorso ciclabile, itinerari turistici, mobilità degli utenti e*

collegamenti con la città, fattoria sociale, mercato km 0, scuola cucina, orto sociale. ciclofficina, purché non in contrasto con la finalità oggetto del presente bando;

L'esercizio di tali attività e servizi dovrà svolgersi nel rispetto ed entro i limiti previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente e previa acquisizione, da parte del concessionario, delle eventuali autorizzazioni qualora necessarie.

Si precisa che, ai sensi della vigente normativa regionale l'Ostello per la Gioventù è una struttura ricettiva attrezzata per il soggiorno ed il pernottamento di giovani e di eventuali accompagnatori di gruppi di giovani. Possono essere ospitati anche soggetti con finalità turistiche di tipo sociale, culturale, sportivo e religioso (come meglio definito dall'art. 2, comma 1, lett. b, Regolamento regionale n.16 del 24/10/2008 integrato e modificato dal Regolamento regionale n. 18 del 21/09/2009).

Tipologia della struttura esistente:

La struttura è costituita da un edificio a corte a pianta quadrata su due livelli oltre un piano soppalcato. Gli spazi sono così distribuiti: al pianoterra reception, cucina aree comuni ed alcune camere; al piano primo e soppalchi camere con servizi. Per qualsiasi una più dettagliata descrizione si rimanda alla documentazione allegata.

Importo a base d'asta del canone:

Il canone annuo minimo fissato dall'Amministrazione Comunale ammonta ad € **20.000,00 (ventimilaeuro)**. Eventuali interventi di riqualificazione, ammodernamento, ed adeguamento potranno essere effettuati dal locatario previa presentazione, al locatore, della documentazione progettuale relativa agli interventi da svolgersi.

Condizioni e prescrizioni minime del contratto:

- *durata della Contratto: anni 6 + 6;*
- *saranno a totale carico del concessionario eventuali oneri necessari a garantire il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, qualora si presentasse tale circostanza;*
- *non sarà disposto alcun riconoscimento per avviamento dell'attività;*
- *riserva a favore dell'Amministrazione comunale quantificata in non meno di n. 100 (cento) pernottamenti gratuiti l'anno e non meno di n. 20 (venti) giornate annue per l'organizzazione di eventi e/o manifestazioni per le finalità di carattere istituzionale, culturale, per gemellaggi etc.;*
- *saranno a totale carico del locatario a partire della consegna dei locali, le spese connesse e/o annesse alla gestione complessiva dell'impianto, (pagamento delle utenze, l'obbligo di volture, l'attività di sorveglianza, ecc...) e quanto necessario per l'avvio dell'attività,;*
- *saranno a carico del concessionario tutti gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile finalizzati al mantenimento in esercizio dello stesso in condizioni di sicurezza, mentre restano a carico dell'Amministrazione Comunale le eventuali migliorie che dovessero determinare un aumento del valore dello stesso;*
- *al termine della locazione il locatario non avrà diritto a nessun tipo di rimborso e/o riconoscimento alcuno da parte dell'Amministrazione Comunale;*
- *il concessionario sarà tenuto a stipulare adeguata polizza assicurativa, con un congruo massimale minimo previsto per responsabilità civile verso terzi in caso di infortunio e/o morte*
- *il conduttore dovrà versare, a titolo di cauzione, la somma di € _____ (euro _____/00) pari ad 1 annualità, a garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel contratto, prima della stipula dello stesso;*
- *sarà fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato senza autorizzazione del locatore.*

Documentazione richiesta e modalità di partecipazione

I soggetti interessati all'assegnazione in locazione dell'immobile in oggetto dovranno far pervenire il plico contenente la documentazione appresso specificata, a pena di esclusione, entro e non oltre le **ore 12,00 del giorno 29/03/2017**, al seguente indirizzo:

Comune di Aprilia - Ufficio Patrimonio – Piazza Roma, 1 – 04011 Aprilia (LT).

Il recapito del plico potrà essere effettuato a mano da persone incaricate, in tal caso farà fede il timbro di acquisizione del Protocollo Generale. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente e, qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione e/o da responsabilità di terzi, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: "Domanda di assegnazione in locazione dell'immobile Comunale ubicato in Via delle Ferriere Nettuno - località Capanna Murata Campoverde", **dovrà contenere n° 2 buste, una contenete la documentazione e l'altra l'offerta, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, dovranno essere contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:**

Busta A – Documentazione.

Busta B – Offerta Economica.

Il plico mancante delle indicazioni di cui sopra, non sarà ammesso.

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

Busta A - Documentazione

- A1) domanda di partecipazione, secondo il modello allegato (Modello-A1), debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale;
- A2) la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 secondo il modello allegato (Modello-A2) attestante il possesso dei requisiti per la partecipazione al presente bando; in caso di personalità giuridica, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti individuati dall'art. 85 del D.Lgs. 6-9-2011, n.159 quale "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia" (Modelli A2- sub1 e A2-sub2) [il richiamato art. 85 del D.Lgs. 159/2011 è riportato a seguire nel presente avviso];
- A3) dichiarazione esplicita, secondo il modello allegato (Modello-A3), di aver preso visione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna;
- A4) dichiarazione esplicita di riservare per il Comune di Aprilia non meno di **n. 150 (centocinquanta)** pernottamenti l'anno gratuiti con prima colazione inclusa, e non meno di **n. 10 (dieci)** giornate annue per l'organizzazione di eventi e/o manifestazioni per le finalità di carattere istituzionale, culturale, per gemellaggi;
- A5) relazione tecnico-illustrativa sulla tipologia del servizio proposto e delle modalità di gestione, contenente almeno, l'indicazione dei seguenti elementi:
- *struttura dell'organizzazione che si intende adottare ai fini della gestione con indicazione delle figure professionali messe in gioco;*
 - *descrizione delle qualifiche in possesso attinenti il servizio da svolgere; elenco delle attività già effettuate e le qualifiche acquisite; le capacità e le competenze, la formazione e la vita professionale, eventuali certificazioni conseguite;*

- *proposte di investimento e miglioramento della struttura che non modifichino la natura e le finalità dell'immobile(qualora previste);*
- *tariffario e i criteri di aggiornamento delle tariffe da praticare agli utenti;*
- *previsione dei costi di gestione;*
- *referenze e garanzie di una corretta gestione del servizio e di affidabilità della proposta.*

A6) Autorizzazione al trattamento dei dati personali *ai sensi del D. Lgs 196/2003.*

Le suddette dichiarazioni devono essere sottoscritte dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di personalità giuridica e accompagnate da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore.

Busta B – Offerta Economica

Offerta economica, irrevocabile, espressa su carta resa legale e redatta in lingua italiana, senza abrasioni o correzioni di sorta, contenente l'indicazione del prezzo offerto sia in cifre che in lettere, secondo il modello allegato "Modello-B_OFFERTA", indicante il canone iniziale che il concorrente si impegna a versare semestralmente al Comune; in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di personalità giuridica e dovrà essere contenuta nella busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: "Busta B – Offerta economica", nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti.

Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento sul canone annuo a base d'asta.

Soggetti ammessi:

Possono presentare proposta di partecipazione persone fisiche, Enti, Associazioni, Cooperative, Imprese e Raggruppamenti di Impresa, che siano in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti soggettivi, di capacità tecnica organizzativa ed economica finanziaria:

- *di avere una comprovata esperienza almeno annuale nella gestione, di "ostelli per la gioventù" o "case per ferie" come definiti dal Regolamento Regionale n. 16 del 24/10/2008 come modificato ed integrato dal Regolamento Regionale n. 18 del 21/09/2009 o nel settore alberghiero;*
- *di avere un'adeguata capacità economico-finanziaria, comprovata a mezzo di idonea referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito.*

N.B. ai sensi della sopra indicata normativa sono definiti :

"ostelli per la gioventù", le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento, per periodi limitati, di giovani e di eventuali accompagnatori di gruppi di giovani. Possono essere ospitati anche soggetti con finalità di turismo sociale, culturale, sportivo e religioso".

"case per ferie", le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno a fini turistici di persone singole o di gruppi gestite al di fuori dei normali canali commerciali e promozionali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, o sportive, nonché, da altri enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari).

Modalità di valutazione delle proposte:

La Commissione procederà a valutare le proposte dei partecipanti sulla base delle offerte a rialzo. Si precisa che a parità di offerta economica, ai fini della stesura della graduatoria, si valuterà il partecipante che offrirà di riservare all'Ente un maggior numero di pernottamenti e di giornate per attività istituzionali rispetto a quelle indicate.

Cause di esclusione:

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dal presente bando saranno motivo d'inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:

- mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;
- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore.

Aggiudicazione

Il giorno **03/04/2017 alle ore 11.00** la Commissione di gara procederà all'apertura delle offerte valide.

Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione al concorrente che ha presentato l'offerta di maggiore importo.

Qualora pervengano due offerte uguali si procederà al sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione definitiva successivamente alla verifica dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione all'incanto.

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

L'aggiudicazione non ha luogo di contratto.

Modalità di pagamento

Il pagamento del canone di locazione, pari al prezzo di aggiudicazione, dovrà avvenire in due rate semestrali anticipate; entro la data stabilita per la sottoscrizione del contratto, dovrà essere versato l'importo relativo alla prima rata e l'importo dovuto per la cauzione. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Stipula dell'atto

L'Amministrazione si riserva di indicare il giorno della stipula del contratto definitivo.

Il contratto di locazione dovrà essere stipulato nella data notificata a mezzo lettera Raccomandata A.R. dall'Amministrazione Comunale ovvero a mezzo PEC, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la consequenziale locazione all'eventuale concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta.

Durata della locazione

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile ai sensi della Legge 392/1978 (e s.m.i.).

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

Prescrizioni

Non sono ammesse le offerte condizionate o quelle espresse in modo indeterminato.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non venga depositato in tempo utile.

Trascorso il termine fissato per la consegna del plico non viene riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.

Non sarà ammesso alla gara l'offerente che abbia prodotto documenti incompleti o irregolari; parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura.

Le offerte per essere valide dovranno essere d'importo pari o superiore al prezzo a base d'asta.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida.

L'aggiudicazione è da intendersi definitiva ad unico incanto.

Requisiti per l'ammissione alla gara

Può partecipare chiunque interessato sia persona fisica sia giuridica in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
2. essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. di non avere in corso le seguenti cause di esclusione, di cui all'art. 38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., quali:

- a) stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'articolo 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b) in pendenza di procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- c) di pronuncia di sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza 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 pronuncia di condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18;
- e) violazione del divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;
- f) aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- g) aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione in merito a requisiti e condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara e per l'affidamento dei subappalti;
- h) 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;
- i) di non essere incorso nella sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- j) che, pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell' articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, di non aver omesso denuncia dei fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall' articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689.
- k) di non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;

Nel caso di personalità giuridica i requisiti di cui al punto 3 devono essere posseduti, quindi dichiarati ai sensi del DPR 445/2000, dal legale rappresentante e da tutte le figure individuate dall'art. 85 del D.Lgs. 6-9-2011, n.159, riportato a seguire nel presente avviso.

Informazioni

Per qualsiasi informazione l'Ufficio Patrimonio in piazza dei Bersaglieri, è a disposizione di chiunque sia interessato nei giorni il Lunedì, Mercoledì e Venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 ed il Martedì e Giovedì dalle ore 16.00 alle 17.30, oppure tramite posta elettronica al seguente indirizzo:

lavoripubblici@comunediaprilia.gov.it

E' possibile prendere visione degli immobili previo appuntamento telefonico o per posta elettronica con il responsabile del procedimento di seguito indicato.

Procedure di ricorso:

Avverso il presente bando può essere proposto ricorso ai sensi della legge n. 104/2010 s.m.i..

Clausola di salvaguardia:

L'amministrazione Comunale si riserva la facoltà di rescindere il contratto qualora il concessionario risulti inadempiente in relazione alle modalità di utilizzo dei locali. In questo caso nulla è dovuto all'affidatario.

Informazioni complementari:

Si precisa che la presentazione delle proposte non vincola in alcun modo l'Amministrazione, nemmeno sotto il profilo della responsabilità pre-contrattuale ex art. 1337 del Codice Civile.

Pertanto, l'Amministrazione resterà libera di decidere di realizzare l'intervento in maniera diversa, anche in presenza di offerte ritenute idonee.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30.06.2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, i dati richiesti dalla stazione appaltante sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura amministrativa, disciplinata dalla legge, dai regolamenti e dagli atti amministrativi approvati dalla stazione appaltante, per l'affidamento del servizio di cui all'oggetto. Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla procedura di cui all'oggetto, ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196.

Responsabile Unico del Procedimento: arch. Aristodemo Pellico

Aprilia, lì 24/02/2017

Il Dirigente del V settore

Arch. Aristodemo Pellico

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e del D. Lgs.
N. 82/2005 e norme collegate, il quale
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa