

Fasc. 2016 / IV 8 3 / 84

Lugo, 25/10/2016

Procedura aperta

COMUNE DI BAGNACAVALLO

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DI PORZIONI DI IMMOBILE FACENTI PARTE DEL COMPLESSO DELL'ANTICO CONVENTO DI SAN FRANCESCO

1. OGGETTO E FINALITA' DELLA CONCESSIONE

l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Piazza dei Martiri, 1 – Lugo Tel. 0545 38365/38533 Fax 0545.38574 – www.unione.labassaromagna.it - e-mail: appalti@unione.labassaromagna.it per conto del Comune di Bagnacavallo, Piazza della Libertà 12 - www.comune.bagnacavallo.ra.it intende affidare la *Concessione in gestione di porzioni di immobile facenti parte del complesso dell'antico Convento di San Francesco* in esecuzione alle delibere del Comune di Bagnacavallo C.C. n. 70 del 30/11/2015 e G.C. n. 156 del 1/10/2016 ed alla determina dell'Unione n. 1064 del 25/10/2016 e precisamente:

- a) parte di immobile ubicato in via Cadorna n. 10, già adibito ad attività ricettiva extra alberghiera a basso costo (ex ostello);
- b) parte di immobile ubicato a Bagnacavallo in via Cadorna n. 12/A, già adibito ad attività di somministrazione di alimenti e bevande (ex ristorante "La Scottona");
- c) porzione del c) chiostro facente parte dell'ex convento di san francesco, ubicata sul lato prospiciente agli ingressi interni dell'immobile già adibito ad ostello.

La proposta che si richiede potrà essere riferita:

- all'intero complesso dell'ex Convento, ovvero ai tre immobili sopra individuati
- ai due soli immobili identificati alle lettere a) e c) denominati rispettivamente “Ex Ostello della gioventù” e “Porzione del chiostro interno all'ex Convento di San Francesco”;
- al solo immobile identificato alla lettera b) denominato anche “Ex ristorante”.

L'affidamento in concessione viene effettuato alle condizioni previste nei seguenti elaborati approvati con la delibera del Comune di Bagnacavallo G.C. n. 156 del 1/10/2016:

- *Linee guida per la concessione in gestione di porzioni di immobile facenti parte del complesso dell'antico Convento di San Francesco*
- *Schema di convenzione per la concessione in gestione di porzioni di immobile facenti parte del complesso dell'antico Convento di San Francesco*

allegati al presente Bando.

Ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 50/2016 la presente procedura è esclusa dall'applicazione del Decreto stesso, pertanto se ne applicheranno gli articoli solo se espressamente richiamati nel

presente bando.

2 – IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'immobile si trova ubicato a Bagnacavallo tra le Vie Cadorna e De Amicis, è un edificio vincolato ai sensi del Dlgs. n. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e catastalmente risulta censito al foglio 71, mappale 261 del NCEU Ravenna, Sezione Bagnacavallo.

L'immobile oggetto di concessione è composto dalle seguenti porzioni:

A) parte di immobile con ingresso in via Cadorna n. 10, meglio individuato nella allegata **planimetria generale (ALLEGATO 1)** con **velatura azzurra** e lettera 'A' (**denominato anche “Ex Ostello della Gioventù”**).

L'immobile è composto dei vani individuati nell'allegata **planimetria di dettaglio (ALLEGATO 2)**.

L' immobile viene affidato in concessione per l'esercizio prevalente obbligatorio di attività ricettiva a fini turistici e per l' esercizio delle attività integrative eventualmente previste nel progetto di gestione presentato dall'aggiudicatario in sede di gara ed accolte dalla Amministrazione (Stazione Appaltante).

B) parte di immobile con ingresso in via Cadorna n. 12/A, meglio individuato nella allegata **planimetria generale (ALLEGATO 1)** con **velatura rossa** e lettera 'B' (**denominato anche “Ex Ristorante”**).

L'immobile è composto di n. 3 vani principali e n. 3 vani destinati a servizi oltre a n. 2 vani tecnici e disimpegni per complessivi 720 mq circa, più una porzione di area esterna di circa mq. 146, come meglio evidenziato nell'allegata **planimetria di dettaglio (ALLEGATO 3)**.

L' immobile viene affidato in concessione per l'esercizio delle attività e servizi previsti nel progetto di gestione presentato dall'aggiudicatario in sede di gara ed approvato dalla Amministrazione (Stazione Appaltante o SA). **Attualmente l'immobile non è utilizzabile per nessun tipo di esercizio/attività che comporti trattenimento persone. Per la realizzazione delle attività eventualmente previste nel progetto di gestione presentato in sede di gara, l'Aggiudicatario dovrà provvedere a effettuare preliminarmente tutti gli interventi e gli adeguamenti necessari a norma di legge per l'esercizio di tali attività, con ogni onere a suo esclusivo e totale carico.**

C) Porzione del chiostro (area) interno all'Ex Convento di San Francesco, meglio individuato nella allegata **planimetria generale (ALLEGATO 1)**, con **velatura viola – parte delimitata in rosso - e lettera 'C'**.

L' immobile viene affidato in concessione per l'esercizio delle attività e servizi previsti nel progetto di gestione presentato dall'aggiudicatario in sede di gara ed approvato dalla Amministrazione (SA).

3 – IMPORTO A BASE DI GARA

Canone annuo minimo posto a base d'asta : **EURO 10.000,00 (diecimilaeuro/00) + IVA di legge.** **Si precisa che il canone di concessione determinato in base all'aumento proposto dal concorrente che risulterà aggiudicatario sarà incrementato nella misura del 30% con decorrenza dal rinnovo contrattuale dopo i primi sei anni, come previsto dagli artt. 8 e 9 dello “Schema di convenzione per la concessione in gestione di porzioni di immobile facenti parte del complesso dell'antico Convento di San Francesco” .**

4 – CONSEGNA DEL COMPLESSO E DURATA DELLA CONCESSIONE

Gli immobili oggetto della concessione saranno consegnati all'aggiudicatario entro 90 (novanta) giorni dalla data della determinazione di aggiudicazione, salvo eventi di forza maggiore.

La durata della concessione- che decorre dalla data di consegna degli immobili - è stabilita in anni 6 (SEI) ed è rinnovabile per ulteriori anni 6. Il Comune provvederà con apposito atto al rinnovo del contratto per altri sei anni con decorrenza dalla data immediatamente successiva alla prima scadenza.

Il rinnovo del contratto avverrà agli stessi patti e condizioni fatto salvo un incremento dell'importo del canone di concessione annuo che si stabilisce sin da ora nella misura del 30% rispetto all'importo iniziale, determinato come previsto dall'art. 9 dello Schema di convenzione per la concessione in gestione di porzioni di immobile facenti parte del complesso dell'antico convento di San Francesco” e rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT

5 - DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI

Tutti i documenti di gara sono liberamente e direttamente acquisibili sul sito Internet dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna all'indirizzo: <http://www.labassaromagna.it>. (le gare di appalto sono nella sezione “l'Unione”, alla voce “bandi di gara/altre procedure - in pubblicazione”). La suddetta documentazione è altresì visionabile presso il Servizio Appalti e Contratti dell'Unione – tel. 0545/38365-38533 – fax 0545/38574 nei giorni dal lunedì al venerdì dalle 08.00 alle 13.00.

Per **informazioni** rivolgersi al Servizio Appalti e Contratti dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - ☎ 0545 38365 – 38533 – 38597 Fax 0545 38574 - E-mail: appalti@unione.labassaromagna.it .

Elenco documenti:

- bando di gara e istanza di partecipazione
- delibera della Giunta del Comune di Bagnacavallo n. 156 del 1/10/2016
- linee guida e planimetria
- schema di concessione

6 – SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Potranno partecipare alla selezione tutti i seguenti soggetti che risultino in possesso dei requisiti di partecipazione generali per le procedure di affidamento di concessioni previsti dalla vigente normativa in materia e che non si trovino al momento della presentazione dell'offerta in situazioni che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione:

- imprese sia in forma individuale che societaria anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra di loro; società cooperative; associazioni, enti, fondazioni, anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra di loro; persone fisiche maggiorenni alla data di emissione del bando.

I partecipanti dovranno dichiarare nell'istanza di partecipazione alla gara il possesso dei requisiti soggettivi, morali e professionali richiesti, ai sensi della vigente normativa in materia, per l'esercizio dell'attività di ricezione, per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande, nonché per l'esercizio di ogni altra attività prevista nel progetto di gestione presentato.

In mancanza, dovranno dichiarare di essere a conoscenza dell'obbligo di possedere tali requisiti al momento della stipula della convenzione e di impegnarsi espressamente al riguardo.

I soggetti aventi i requisiti potranno presentare anche congiuntamente le proposte/offerte.

Non è ammessa la partecipazione in più forme dello stesso soggetto alla presente procedura.

7- SOPRALLUOGO

Gli interessati dovranno recarsi obbligatoriamente presso l'immobile oggetto della concessione, per

effettuazione di un sopralluogo, **che potrà essere effettuato preferibilmente nei seguenti giorni: 29 ottobre e 12 novembre 2016.**

L'orario sarà stabilito stabilito previo accordo telefonico telefonico. (☎ 0545 280843 / 0545 280856). Ai partecipanti sarà rilasciata dal competente servizio comunale certificazione dell'avvenuto sopralluogo da allegare alla offerta in fase di gara.

8 - TERMINE DI VALIDITA' DELL'OFFERTA: l'offerta è valida per 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione dell'offerta;

9 - PROGETTI DI GESTIONE E ATTIVITA' AMMESSE

I concorrenti dovranno presentare, oltre all'**offerta economica**, un'**offerta tecnica** contenente un **progetto di gestione** e valorizzazione dei locali che sarà oggetto di valutazione da parte di un'apposita commissione giudicatrice.

I progetti di gestione potranno contemplare, oltre all'**attività ricettiva a fini turistici**, **attività** e iniziative riconducibili alle seguenti tipologie:

- attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività di intrattenimento;
- attività di carattere ricreativo, aggregativo, culturale;
- attività di promozione turistica;
- servizi alla persona;
- attività riconducibili alla formazione e alla convegnistica;
- ogni altra attività finalizzata alla valorizzazione dell'immobile e compatibile con le norme vigenti e con la destinazione d'uso e il vincolo ex Dlgs. n. 42/2004 cui è da ritenersi sottoposto l'immobile.

Con riferimento al solo immobile identificato alla lettera B) del precedente punto 2, denominato anche "Ex ristorante" tali attività, e ogni altra eventualmente prevista nel progetto di gestione presentato in sede di gara, potranno essere realizzate e quindi considerate ammissibili solo qualora l'Aggiudicatario assuma e preveda nel progetto a proprio totale ed esclusivo carico l'esecuzione preliminare di tutti gli interventi e gli adeguamenti dell'immobile e degli impianti necessari a norma di legge per l'esercizio delle attività stesse.

Tutte le attività svolte dovranno salvaguardare il prevalente uso pubblico del complesso dell'Antico Convento ed essere preferibilmente orientate all'armonizzazione e integrazione con iniziative culturali, turistiche e aggregative organizzate o promosse dal Comune.

Sono escluse attività in contrasto col comune decoro o con le finalità istituzionali dell'Amministrazione Pubblica, nonché attività incompatibili con la valorizzazione turistico/culturale dell'immobile e con il vincolo ex Dlgs. n. 42/2004 cui lo stesso immobile è sottoposto. La valutazione al riguardo è a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale. **E' in ogni caso vietata tassativamente l'installazione di giochi elettronici, videogiochi o comunque di apparecchi finalizzati al gioco d'azzardo o al gioco che implica vincite di qualsivoglia natura. La violazione di questa specifica prescrizione comporterà la revoca immediata della concessione.**

L'offerta tecnica potrà includere anche progetti facoltativi di miglioramento della struttura e di incremento del patrimonio comunale, quali interventi di manutenzione straordinaria, recupero e potenziamento degli impianti e dell'immobile.

10 - MODALITÀ PER LA SCELTA DEL CONTRAENTE, CRITERI E PROCEDURE DI AGGIUDICAZIONE.

L'aggiudicazione avverrà mediante procedura aperta e le offerte saranno valutate secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 c. 2 del D.Lgs. n. 50/2016 e dell'art. 13 del vigente regolamento dei contratti, selezionando il soggetto che avrà presentato il progetto giudicato migliore in base ai criteri di valutazione e relativi punteggi di seguito indicati. La Commissione giudicatrice potrà assegnare alle proposte/offerte fino ad un massimo di 100 punti, così ripartiti:

Offerta economica : massimo di punti 10 ,

Offerta tecnica: massimo di punti 90 , così distribuiti:

1 - esperienza e professionalità: massimo punti 10

2- progetto di gestione, RIFERITO ALL'INTERO COMPLESSO O A UNA PARTE DI ESSO: massimo punti 70, articolati nei seguenti sottopunteggi

- a) progetto di gestione riferito alla porzione di immobile con ingresso in via Cadorna n. 10 (punto 2 lettera A del presente bando) e alla porzione del chiostro interno all'Antico convento di San Francesco (punto 2 lettera C del presente bando): massimo punti 35
- b) progetto di gestione riferito alla porzione di immobile con ingresso in via Cadorna n. 12/A (punto 2 lett. B del presente bando) massimo punti 35

3 - Congruità economico - finanziaria: massimo punti 10

in dettaglio:

1 - esperienza e professionalità: massimo punti 10

Esperienza e professionalità maturati nella gestione di strutture ricettive dirette all'ospitalità, come individuate dall'art. 4 della L.R. n. 16/2004 "Discipline delle strutture ricettive dirette all'ospitalità"; Esperienza e professionalità maturati nella gestione delle altre attività previste nel progetto di gestione;

2- progetto di gestione, RIFERITO ALL'INTERO COMPLESSO O A UNA PARTE DI ESSO: massimo punti 70, articolati nei seguenti sottopunteggi

a) progetto di gestione riferito alla porzione di immobile con ingresso in via Cadorna n. 10 (punto 2 lettera A del presente bando) e alla porzione del chiostro interno all'Antico convento di San Francesco (punto 2 lettera C del presente bando): massimo punti 35

a)1: in relazione alla porzione di immobile con ingresso in via Cadorna n. 10 (Ex Ostello della gioventù):

- *qualità e caratteristiche dell'attività ricettiva proposta, con particolare riferimento alla valorizzazione del complesso, al potenziale bacino di utenza, alla diversificazione e pluralità dell'offerta ricettiva in relazione a diverse tipologie di utenza, agli effetti e ricadute in campo culturale, turistico, sociale;*
- *entità e qualità delle attività e servizi integrativi proposti e congruità degli stessi rispetto all'obiettivo di valorizzazione della struttura e arricchimento dell'offerta ricettiva;*
- *armonizzazione e integrazione delle iniziative e attività proposte con le iniziative culturali turistiche, aggregative, sociali organizzate o promosse dal Comune o dall'associazionismo locale;*
- *diversificazione dell'offerta e agevolazioni per particolari categorie di clienti;*
- *adeguatezza e funzionalità delle soluzioni organizzative proposte: periodi di apertura annuali della struttura; orari giornalieri di apertura della struttura e di funzionamento del servizio di*

reception; organizzazione dei servizi di vigilanza, pulizia, manutenzione;

- qualità e quantità dei programmi e progetti tesi alla promozione dell'immagine e delle attività svolte; ampiezza del potenziale bacino di utenza.

- entità e qualità delle attrezzature e dell'arredo eventualmente proposto a integrazione e/o sostituzione di quello in dotazione;

- qualificazione, competenza ed esperienza del gruppo di lavoro da utilizzare nella gestione della struttura e dei servizi offerti;

- eventuali progetti facoltativi di miglioramento dell'immobile, ovvero potenziamento degli impianti e/o recupero/miglioramento strutturale dell'immobile e/o delle aree esterne: si valuterà la funzionalità dei progetti alla valorizzazione dell'immobile e la qualità delle soluzioni tecniche e progettuali prescelte in relazione ai criteri di funzionalità, qualità dei materiali, di risparmio energetico, di estetica, di ecosostenibilità, ecc.

- integrazione con il progetto di gestione riferito alla porzione di immobile con ingresso in via Cadorna n. 12/A, **se presente**;

a)2 in relazione alla porzione del chiostro interno all'Antico convento di San Francesco

- entità e qualità delle attività e iniziative proposte, con particolare riferimento alla congruenza e collegamento funzionale con i progetti gestionali riferiti all'immobile di cui al precedente punto a 1);

- compatibilità di tali attività con le iniziative che potranno essere realizzate dall'Amministrazione Comunale nella restante porzione del chiostro stesso.

b) progetto di gestione riferito alla porzione di immobile con ingresso in via Cadorna n. 12/A (punto 2 lett. B del presente bando) massimo punti 35

- entità, qualità ed efficacia delle attività proposte con particolare riferimento alla valorizzazione del complesso, agli effetti e ricadute in campo culturale, turistico, sociale, al potenziale bacino di utenza, alla eventuale sinergia con il progetto gestionale previsto per l'immobile destinato ad attività ricettiva;

- entità e congruità degli interventi di adeguamento occorrenti per la realizzazione delle attività proposte, qualità delle soluzioni tecniche e progettuali prescelte in relazione ai criteri di funzionalità, qualità dei materiali, risparmio energetico, ecosostenibilità, ecc.

- entità e qualità delle attrezzature e dell'arredo proposto;

- armonizzazione e integrazione delle iniziative e attività proposte con le iniziative culturali turistiche, aggregative, sociali organizzate o promosse dal Comune o dall'associazionismo locale;

- qualità e quantità dei programmi e progetti tesi alla promozione dell'immagine e delle attività svolte; ampiezza del potenziale bacino di utenza;

- adeguatezza e funzionalità delle soluzioni organizzative proposte: periodi e orari di apertura della struttura e dei servizi offerti, organizzazione dei servizi di vigilanza, pulizia, manutenzione;

- qualificazione, competenza ed esperienza del gruppo di lavoro da utilizzare nella gestione della struttura e dei servizi offerti;

- eventuali progetti facoltativi di miglioramento dell'immobile, ovvero potenziamento degli impianti e/o recupero/miglioramento strutturale dell'immobile e/o delle aree esterne: si valuterà la funzionalità dei progetti alla valorizzazione dell'immobile e la qualità delle soluzioni tecniche e progettuali prescelte in relazione ai criteri di funzionalità, qualità dei materiali, di risparmio energetico, di estetica, di ecosostenibilità, ecc.

- integrazione con il progetto di gestione riferito alla porzione di immobile con ingresso in via Cadorna n. 10, **se presente**;

3 - Congruità economico - finanziaria: massimo punti 10

Congruità e attendibilità economica, patrimoniale e finanziaria del progetto nel suo complesso, con

riferimento sia alla parte di investimenti iniziali che alla fase di gestione.

La concessione verrà aggiudicata al concorrente che otterrà il punteggio complessivo più alto risultante dalla somma dei punteggi relativi all'offerta tecnica e all'offerta economica.

MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI

Offerta tecnica

Per ciascun parametro qualitativo, a ciascun concorrente verrà assegnato il punteggio medio dei valori attribuiti discrezionalmente dai commissari sulla base di quanto previsto dal presente bando. La Commissione di gara provvederà a redigere una graduatoria, sommando per ciascuna offerta le medie ottenute come sopra in corrispondenza dei parametri qualitativi sopra definiti.

L'offerta tecnica dovrà conseguire un punteggio minimo, differenziato a seconda che la proposta presentata riguardi l'intero complesso dell'ex Convento o una parte di esso, per la cui individuazione si rinvia espressamente al **punto 1** del presente bando:

- a) punteggio minimo offerta tecnica in caso di proposta riferita all'intero complesso: **punti 45**
- b) punteggio minimo offerta tecnica in caso di proposta riferita a una sola parte del complesso: **punti 30.**

Al di sotto di tali soglie, l'offerta tecnica non sarà ritenuta ammissibile e non si procederà pertanto all'apertura dell'offerta economica.

Offerta economica

L'offerta economica si riferisce al canone di concessione annuo da prevedersi a fronte dell'uso e gestione degli immobili oggetto di concessione. L'offerta dovrà indicare l'aumento proposto dal concorrente sull'importo del canone annuo minimo posto a base d'asta e quantificato in **EURO 10.000,00 + IVA di legge.**

Si precisa che il canone di concessione determinato in base all'aumento proposto dal concorrente che risulterà aggiudicatario sarà incrementato nella misura del 30% con decorrenza dal rinnovo contrattuale dopo i primi sei anni, come previsto dagli artt. 8 e 9 dello "Schema di convenzione per la concessione in gestione di porzioni di immobile facenti parte del complesso dell'antico Convento di San Francesco" cui espressamente si rinvia.

Il punteggio massimo previsto sarà assegnato al concorrente che presenterà l'aumento maggiore (AM) sull'importo del canone annuo minimo posto a base d'asta e quantificato come sopra.

Agli altri concorrenti che avranno presentato offerta economica il punteggio sarà attribuito applicando la seguente formula:

$$\mathbf{AM : AOi = 10 : X}$$

Dove:

AM = Maggiore aumento offerto

AOi = aumento offerto ditta-iesima percentuale

$$\mathbf{X \text{ (punteggio offerta in esame)} = (AOi \times 10) / AM}$$

Si terrà conto di tutti i decimali anche se per comodità di esposizione potranno essere visualizzati solo i primi due decimali dopo la virgola.

10. TERMINE DI RICEZIONE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I plichi contenenti l'offerta e le documentazioni, pena l'esclusione dalla gara, devono pervenire

entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 28/11/2016 al seguente indirizzo:

**Unione dei Comuni della Bassa Romagna
Servizio Appalti e Contratti
Piazza Dei Martiri, 1
48022 LUGO (RA).**

Per la consegna del plico sono ammesse tutte le forme inclusa la consegna a mano. I plichi devono essere idoneamente sigillati, controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso - la seguente dicitura: **COMUNE DI BAGNACAVALLO - CONCESSIONE IN GESTIONE DI PORZIONI DI IMMOBILE FACENTI PARTE DEL COMPLESSO DELL'ANTICO CONVENTO DI SAN FRANCESCO**"

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Oltre il suddetto termine non resta valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente.

I plichi dovranno contenere le seguenti buste: **"A – Documentazione Amministrativa"**, **"B – Offerta tecnica "** e **"C – Offerta economica"** :

BUSTA A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

In tale busta, a pena di esclusione, occorre inserire:

1) domanda di partecipazione alla gara, in bollo, comprendente una o più dichiarazioni sostitutive ai sensi degli artt. 43, 46, 47, 71 del D.P.R. n. 445/2000 debitamente sottoscritta corredata da fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, redatta, **secondo lo schema allegato** quale parte integrante e sostanziale al presente bando;

2) certificato di avvenuto sopralluogo rilasciato dal Comune di Bagnacavallo per la verifica delle strutture e dei luoghi;

3) cauzione provvisoria pari a **€ 1.000,00** redatta alle condizioni dell'art. 93 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 intestata al **Comune di Bagnacavallo** costituita alternativamente:

- da versamento in contanti o in titoli del debito pubblico presso la Tesoreria del Comune di Bagnacavallo -**Cassa di Risparmio di Ravenna - IBAN: IT 80 Z 06270 13199 T20990000280** precisando nella causale che si tratta di cauzione provvisoria e gli estremi della gara;
- da garanzia fidejussoria intestata al **Comune di Bagnacavallo** , redatta ai sensi del Decreto del Ministero delle attività produttive 12.3.2004, n. 123, costituita, a scelta dell'offerente, da una fideiussione bancaria, assicurativa o rilasciata da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1.9.93 n. 385;

La garanzia dovrà essere comunque corredata dalla dichiarazione di un fidejussore, contenente l'impegno a rilasciare, in caso di aggiudicazione dell'appalto, a richiesta del concorrente, una garanzia fidejussoria, relativa alla cauzione definitiva, in favore della stazione appaltante.

Nel caso di presentazione di offerta da parte di soggetti che intendano riunirsi o consorziarsi, la **cauzione provvisoria (polizza fideiussoria o atto di fideiussione) deve essere intestata, pena l'esclusione**, a tutte le imprese che intendono costituire il raggruppamento o il consorzio di concorrenti. In tal caso è comunque sufficiente la sottoscrizione della polizza fideiussoria o dell'atto di fideiussione da parte della sola mandataria.

La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario

ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Ai non aggiudicatari la cauzione è restituita entro trenta giorni dall'aggiudicazione;

La domanda, le dichiarazioni e le documentazioni sopracitate, a pena di esclusione, devono contenere quanto previsto nei predetti punti.

La documentazione sopracitata, differenziata per ciascuna forma di partecipazione (associazione, società ecc...) è richiesta pena l'esclusione.

BUSTA B) - OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica dovrà contenere:

A1) una sintetica relazione attestante esperienza e professionalità maturate nella gestione di strutture ricettive dirette all'ospitalità, nonché nella gestione delle altre attività/servizi contemplati dal progetto di gestione.

La relazione dovrà contenere l'elenco di tali esperienze di gestione descrivendone tipologia, localizzazione, durata temporale, e potrà fornire ogni altra informazione aggiuntiva ritenuta utile ai fini della valutazione dell'esperienza maturata nel campo.

A2) un progetto di gestione, RIFERITO ALL'INTERO COMPLESSO O A UNA PARTE DI ESSO, costituito da una relazione generale illustrativa, che descriva in maniera esauriente e dettagliata:

Con riferimento alla porzione di immobile con ingresso in via Cadorna n. 10 (Ex Ostello della gioventù)

- la tipologia di attività ricettiva che si intende esercitare;
- le eventuali ulteriori attività e/o servizi che si porranno in essere a integrazione e qualificazione della preminente attività ricettiva, mettendone in evidenza la congruità rispetto agli obiettivi di valorizzazione del complesso, gli effetti e le ricadute in campo culturale, turistico, sociale e l'eventuale integrazione con iniziative di analogo carattere organizzate dall'Amministrazione Comunale o dall'associazionismo locale;
- l'eventuale diversificazione dell'offerta, con agevolazioni per particolari categorie di clienti;
- l'eventuale progetto di integrazione e/o sostituzione delle attrezzature e arredi in dotazione alla struttura, con elenco delle attrezzature che saranno utilizzate e degli elementi di arredo dei locali, descrivendo in dettaglio: le caratteristiche e la tipologia tecnica delle attrezzature; il numero e la tipologia degli arredi che si intende inserire all'interno dell'immobile, indicandone la qualità e la possibile disposizione;
- il periodo di apertura annuale della struttura;
- gli orari giornalieri di apertura della struttura e di funzionamento del servizio di reception;
- l'organizzazione dei servizi di vigilanza, pulizia, manutenzione;
- gli eventuali servizi integrativi offerti (es. prima colazione, ecc.);
- il numero, la qualificazione professionale e l'esperienza del personale che si intende utilizzare nella gestione della struttura e dei servizi offerti: dovrà essere indicato il ruolo dei diversi operatori, con l'individuazione di un responsabile per la gestione di fronte all'Amministrazione Comunale. In particolare, dovrà essere dichiarato espressamente l'eventuale intento di affidare in subconcessione una parte dell'attività e/ dei servizi.
- il piano di promozione delle attività, iniziative e servizi che si intendono attuare ovvero l'indicazione delle iniziative e dei programmi da realizzare nei confronti dei potenziali fruitori per promuovere la conoscenza del complesso, con individuazione del potenziale bacino di utenza;
- gli aspetti e le modalità di integrazione con il progetto di gestione riferito alla porzione di immobile con ingresso in via Cadorna n. 12/A, se presente;
- **Il cronoprogramma di attuazione del progetto.**

- Con riferimento alla porzione del chiostro interno all'Antico convento di San Francesco:

- le attività e iniziative che si porranno in essere, mettendone in evidenza la sinergia e il collegamento funzionale con il progetto gestionale riferito all'immobile di cui al punto precedente e la compatibilità con le iniziative che potranno essere realizzate dall'Amministrazione Comunale nella restante porzione del chiostro stesso ;
- i periodi e gli orari di utilizzo.

Con riferimento alla porzione di immobile con ingresso in via Cadorna n. 12/A (Ex ristorante)

- le attività, iniziative e/o i servizi che si porranno in essere, mettendone in evidenza la congruità rispetto agli obiettivi di valorizzazione del complesso, la eventuale sinergia con il programma di gestione predisposto per la struttura destinata ad attività ricettiva, gli effetti e le ricadute in campo culturale, turistico, sociale e l'eventuale integrazione con iniziative di analogo carattere organizzate dall'Amministrazione Comunale o dall'associazionismo locale;
- gli eventuali interventi preliminari di adeguamento dell'immobile e degli impianti occorrenti a norma di legge per l'esercizio delle attività previste, con descrizione dettagliata delle caratteristiche funzionali e tecniche dei lavori da realizzare;
- il progetto di completamento della struttura (arredo e attrezzature), con elenco delle attrezzature che saranno utilizzate e degli elementi di arredo dei locali, descrivendo in dettaglio: le caratteristiche e la tipologia tecnica delle attrezzature; il numero e la tipologia degli arredi che si intende inserire all'interno dell'immobile, indicandone la qualità e la possibile disposizione;
- le soluzioni organizzative proposte, quali: periodi e orari di apertura e funzionamento dei servizi e attività; organizzazione dei servizi di vigilanza, custodia pulizia e manutenzione;
- il numero e la qualificazione professionale e l'esperienza, in relazione alla natura delle attività proposte, degli operatori utilizzati. In particolare, dovrà essere dichiarato espressamente l'eventuale intento di affidare in subconcessione l'attività e i servizi, in tutto o in parte;
- il piano di promozione delle attività, iniziative e servizi che si intendono attuare ovvero l'indicazione delle iniziative e dei programmi da realizzare nei confronti dei potenziali fruitori per promuovere la conoscenza del complesso, con individuazione del potenziale bacino di utenza;
- gli aspetti e le modalità di integrazione con il progetto di gestione riferito alla porzione di immobile con ingresso in via Cadorna n. 10, se presente;

Il cronoprogramma di attuazione del progetto.

La relazione generale illustrativa, qualora il progetto di gestione non sia riferito all'intero complesso, dovrà riguardare esclusivamente l'immobile denominato come "Ex Ostello della gioventù" e la porzione del chiostro interno all'Antico convento di San Francesco, oppure, in alternativa, l'immobile denominato come "Ex ristorante".

A3) Un piano economico finanziario ("business plan") -

Il piano dovrà contenere una analisi della fattibilità economica e finanziaria (costi e ricavi) e dovrà evidenziare in maniera distinta la previsione di spesa ed entrata riferita alla fase di investimenti iniziali e alla fase di gestione. Dovranno essere evidenziati gli investimenti iniziali previsti e il piano economico-finanziario di copertura degli stessi, dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario del progetto; dovranno altresì essere evidenziati i costi e ricavi attesi dalla gestione ordinaria. Nella previsione di spesa riferita alla gestione ordinaria **non dovrà essere indicato l'importo proposto dal concorrente quale canone annuo di concessione nell'ambito dell'offerta economica, pena esclusione dalla gara.** Potrà inoltre essere evidenziato ogni altro aspetto che consenta di valutare la sostenibilità economica, patrimoniale e finanziaria del progetto nella sua complessità.

SOLO IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PROGETTI FACOLTATIVI DI

MIGLIORAMENTO DEL COMPLESSO E DI INCREMENTO DEL PATRIMONIO COMUNALE - quali interventi di potenziamento degli impianti e di recupero/miglioramento strutturale dell'immobile e/o delle aree esterne - dovrà essere presentata la seguente ulteriore documentazione:

uno **studio di pre-fattibilità**, consistente in una relazione tecnica contenente:

- la descrizione delle caratteristiche funzionali e tecniche dei lavori da realizzare;
- la planimetria generale, corredata da elaborati grafici, piantine, prospetti e sezioni;
- la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce, nonché delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici;
- l'analisi sommaria delle tecniche costruttive e indicazione delle norme tecniche da applicare;
- il cronoprogramma di attuazione.

L'offerente deve impegnarsi formalmente a concordare con l'amministrazione comunale eventuali modifiche e/o integrazioni progettuali, tali comunque da non alterare il valore complessivo dell'offerta.

Nessun compenso o rimborso spetta ai concorrenti per la compilazione dei progetti da esse presentati per partecipare alla gara.

BUSTA C) - OFFERTA ECONOMICA

Offerta economica:

L'offerta economica si riferisce al canone di concessione annuo da prevedersi a fronte dell'uso e gestione della struttura. L'offerta dovrà indicare - in cifre ed in lettere - l'aumento proposto dal concorrente sull'importo del canone minimo annuo posto a base d'asta e quantificato in **€ 10.000,00 (diecimila euro/00)+ IVA di legge**. Si precisa che il canone di concessione determinato in base all'aumento proposto dal concorrente che risulterà aggiudicatario sarà incrementato nella misura del 30% con decorrenza dal rinnovo contrattuale dopo i primi sei anni, come previsto dagli artt. 8 e 9 dello "Schema di convenzione per la concessione in gestione di porzioni di immobile facenti parte del complesso dell'antico Convento di San Francesco" cui espressamente si rinvia.

L'offerta economica dovrà essere timbrata e sottoscritta con firma leggibile ed apposta per esteso dal legale rappresentante del concorrente.

11. SEDUTE DI GARA.

La prima seduta pubblica di apertura di tutte le buste contenenti la documentazione richiesta è fissata alle **ore 9,00 del giorno 29/11/2016** presso la Sede dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna – Lugo – P.zza Dei Martiri, 1 - 3° Piano – Servizio Appalti. Durante questa seduta di gara verrà analizzata la documentazione amministrativa contenuta nella Busta A e ne verrà verificata la regolarità al fine dell'ammissione alle successive fasi di gara.

Di seguito si procederà all'apertura della Busta B "offerta tecnica" al solo fine di verificarne il contenuto.

Le offerte tecniche inserite nelle buste B saranno esaminate successivamente in sedute riservate da parte della Commissione Tecnica che potrà, nel corso dell'esame dei progetti-offerta, richiedere ai concorrenti eventuali chiarimenti e delucidazioni sui progetti stessi, prima dell'attribuzione del relativo punteggio.

Con una seconda seduta pubblica, comunicata ai concorrenti tramite PEC / fax / mail inviato con almeno 24 ore di anticipo sulla data della seduta stessa, sarà reso noto l'esito della gara, previa lettura dei punteggi assegnati dalla commissione e lettura delle offerte economiche (Busta C) dei concorrenti.

12 – NORMATIVA DI SICUREZZA

Il concessionario sarà responsabile dell'applicazione della normativa di sicurezza ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008.

13 – GARANZIE

A garanzia della regolare esecuzione di tutti gli obblighi e impegni derivanti dalla concessione e a garanzia dell'integrità della proprietà comunale dovrà essere costituita e mantenuta, per tutta la durata della concessione, una cauzione di importo pari al **canone dovuto per due annualità**, determinato a seguito dell'aumento offerto dall'aggiudicatario stesso in sede di gara sull'importo posto a base d'asta per il canone di concessione annuo, come previsto nelle Linee guida (art. 4) e dello Schema di Convenzione approvate con delibera di Giunta del Comune di Bagnacavallo n. 156 del 1/10/2016.

14 – ALTRE PRESCRIZIONI E INFORMAZIONI

Ci si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in caso di un unico offerente.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì di procedere all'aggiudicazione approvando solo una parte degli interventi proposti.

L'Amministrazione, inoltre, a suo insindacabile giudizio, si riserva comunque di procedere o meno alla concessione in oggetto, qualora sopraggiungano cause ostative di forza maggiore o elementi di carattere tecnico ed igienico sanitario o economico che ne sconsiglino la realizzazione o per motivi di interesse pubblico o qualora si valutino i progetti presentati inadeguati o comunque non convenienti ed idonei in relazione all'oggetto della selezione.

La stipulazione del contratto avverrà con spese a carico dell'affidatario.

L'aggiudicatario dovrà eseguire a propria cura e spese gli eventuali interventi strutturali previsti nell'offerta tecnico qualitativa. Pertanto, tutti gli oneri derivanti da eventuali progetti di miglioramento e di incremento del patrimonio comunale - quali interventi di recupero e potenziamento degli impianti e dell'immobile- inclusa la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, rimarranno a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Qualora la natura dell'intervento lo richieda, dovranno essere presentati progetti definitivi/esecutivi a norma rispetto alle vigenti disposizioni di legge. I progetti dovranno essere conformi alle prescrizioni urbanistiche, edilizie, alle norme del codice civile, nonché essere correlati dai nullastata di conformità alle norme in materia di sicurezza, sanità e ambiente.

I progetti preliminari ed esecutivi saranno comunque sottoposti all'approvazione della Giunta Comunale e costituiranno titolo abilitativo alla realizzazione in quanto edificati su area di proprietà comunale. Gli eventuali lavori dovranno essere eseguiti rispettando la normativa vigente sulle opere pubbliche.

I locali e il complesso oggetto della presente concessione sono di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Bagnacavallo e ogni eventuale opera che verrà realizzata dall'aggiudicatario in esecuzione del progetto presentato in sede di gara all'interno del complesso oggetto della concessione, diverrà anch'essa di proprietà del Comune di Bagnacavallo. Alla scadenza della concessione - sia essa naturale o per motivi patologici - l'Amministrazione Comunale si riserva

peraltro la facoltà di richiedere all'aggiudicatario il ripristino dei manufatti e dei luoghi della situazione originaria.

In accordo con la banca tesoriere del Comune di Bagnacavallo, CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA, alla quale comunque compete la valutazione del merito creditizio, sarà possibile attivare una linea di credito a favore dell'aggiudicatario all'EURIBOR sei mesi+ 0,45.

Privacy

In relazione alla protezione dei dati personali in ordine al procedimento cui si riferisce la procedura in oggetto, si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti sono inerenti solamente allo svolgimento delle procedure di gara, fino alla stipulazione del contratto;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
- l'eventuale rifiuto di rispondere comporta l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti che possono venire a conoscenza dei dati sono:
- il personale interno dell'Ente addetto agli uffici che partecipano al procedimento;
- i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara;
- ogni altro soggetto che abbia interesse a partecipare al procedimento ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.;
- i diritti spettanti all'interessato in relazione al trattamento dei dati sono quelli di cui al Codice in materia di trattamento dati personali n. 196/2003, cui si rinvia;
- il titolare del trattamento dei dati è l'Ente appaltante.

IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI GENERALI
Dott.ssa Bedeschi Enrica

Allegato:

- Istanza / dichiarazione sostitutiva

Compilare con caratteri leggibili e firmare allegando la fotocopia di documento di riconoscimento valido di ciascun firmatario.
Le imprese sono pregate di utilizzare il presente modello così come viene fornito evitando di ricopiarlo o modificarlo, eventuali integrazioni possono essere allegate a parte e richiamate nel presente documento con una nota. Il modello va compilato in tutte le sue parti selezionando le opzioni pertinenti ove previsto e barrando le parti non pertinenti.

Unione dei Comuni della Bassa Romagna
Piazza dei Martiri, 1
48022 Lugo (RA)

**COMUNE DI BAGNACAVALLLO - BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN
GESTIONE DI PORZIONI DI IMMOBILE FACENTI PARTE DEL COMPLESSO
DELL'ANTICO CONVENTO DI SAN FRANCESCO**

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE

ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445

Il/La sottoscritt _____

nat__ a _____ il _____ e residente a _____

_____ tel. _____

cod.fiscale _____

in qualità di (barrare opzione prescelta):

- persona fisica
- legale rappresentante
- altro (specificare) _____

della impresa / società cooperativa / associazione / ente / fondazione (anche consorziate, associate o comunque raggruppate tra di loro) se già costituite denominata _____

con sede in _____

Tel _____ fax _____ MAIL _____

PEC _____

C.F. Società _____

iscritta alla C.C.I.A.A. _____

consapevole/i delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 in caso di falsità in atti o dichiarazioni mendaci.

CHIEDE / CHIEDONO

di partecipare alla procedura aperta in oggetto ed a tal fine, sotto la propria personale responsabilità, ai sensi del D.P.R. 445/2000,

DICHIARA / DICHIARANO

- 1) che le persone delegate a rappresentare ed impegnare legalmente il soggetto partecipante come sopra individuato – se già costituito in forma societaria - sono:

Sig. nato
a Prov il e
residente a in via n. Cod.
Fisc. in qualità di

Sig. nato
a Prov il e
residente a in via n. Cod.
Fisc. in qualità di

Sig. nato
a Prov il e
residente a in via n. Cod.
Fisc. in qualità di

oppure (nel caso di società ancora da costituire)

che intende costituire un nuovo soggetto giuridico in forma di

con i seguenti soggetti:

Sig. nato
a Prov il e
residente a in via n. Cod.
Fisc. in qualità di

Sig. nato
a Prov il e
residente a in via n. Cod.
Fisc. in qualità di

Sig. nato
a Prov il e
residente a in via n. Cod.
Fisc. in qualità di

- 2) di non trovarsi nei motivi di esclusione previsti dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.;
- 3) di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e/o che non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
- 4) di dichiarare alternativamente quanto segue:
- di possedere i requisiti soggettivi, morali e professionali richiesti per l'esercizio dell'attività di ricezione nonché per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della vigente normativa in materia
 - (oppure)*
 - di essere a conoscenza dell'obbligo di possedere i requisiti al momento della stipula della convenzione.
- 5) di impegnarsi fin d'ora, in caso di aggiudicazione, a far eseguire gli eventuali interventi di adeguamento degli impianti da impresa/e in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia impiantistica ed in particolare delle abilitazioni di cui al D.M. n. 37 del 22/01/2008;

- 6) di essere consapevole che, in caso di presentazione di progetti facoltativi di miglioramento, gli eventuali lavori dovranno essere eseguiti rispettando la normativa vigente sulle opere pubbliche;
- 7) di aver preso conoscenza delle condizioni locali nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla gestione dei locali in oggetto e sull'esecuzione dei lavori da effettuarsi;
- 8) di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali 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 di esecuzione degli interventi;
- 9) di aver preso conoscenza e di accettare integralmente le condizioni contenute nel bando nonché quanto previsto negli elaborati approvati con delibera della Giunta Comunale di Bagnacavallo n. 156 del 1/10/2016 (*Allegato 1 - Linee guida, Allegato 2 – Schema di concessione*);
- 10) che in caso di aggiudicazione della concessione si impegna sin da ora a presentare all'Amministrazione Comunale le specifiche fidejussioni a garanzia, nonché le garanzie assicurative, previste dagli elaborati approvati con delibera della Giunta Comunale di Bagnacavallo n. 156 del 1/10/2016.
- 11) di essere a conoscenza che i locali e il complesso oggetto della presente concessione sono di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Bagnacavallo e che ogni eventuale opera che verrà realizzata dall'Aggiudicatario in esecuzione del progetto presentato in sede di gara all'interno del complesso oggetto della concessione, diverrà anch'essa di proprietà del Comune di Bagnacavallo. Alla scadenza della concessione - sia essa naturale o per motivi patologici - l'Amministrazione Comunale si riserva peraltro la facoltà di richiedere all'aggiudicatario il ripristino dei manufatti e dei luoghi della situazione originaria;
- 12) di essersi recato nel luogo oggetto della concessione accompagnata dal tecnico incaricato del Comune di Bagnacavallo e allega certificazione dell'avvenuto sopralluogo rilasciato dal Comune suddetto;
- 13) che eventuali comunicazioni vanno inviate al **numero di PEC – FAX- MAIL** riportato nella prima pagina della presente autocertificazione;
- 14) di impegnarsi formalmente a concordare su richiesta dell'amministrazione comunale eventuali modifiche e/o integrazioni progettuali al progetto presentato come offerta tecnica (Busta B), tali comunque da non alterare il valore complessivo dell'offerta;

....., li

Firma

.....
