



COMUNE DI CAMPORGIANO

Provincia di Lucca

Piazza Roma, 1
55031 CAMPORGIANO (Lucca)

Telefono (0583) 618888/9
Fax n. (0583) 618433

GARA PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DEL COMPLESSO “PRATO AL MULINO”

Prot 1850
Camporgiano, 28.04.2014

1. ENTE CONCEDENTE: Comune di Camporgiano P.zza Roma 1, 1, 55031 Camporgiano (Lu) tel. 0583/618888 – fax 0583/618433- e-mail. tecnico@comune.camporgiano.lu.it

2. LUOGO DI UBICAZIONE: Camporgiano;

3. DURATA DELLA CONCESSIONE: anni 6. rinnovabili

4. TERMINI DI INIZIO E SCADENZA DELLA GESTIONE: 1 giugno 2014 – 31 maggio 2020

5. TIPOLOGIA DI GARA: procedura aperta ai sensi art 55 del D.Lgs 163/06 con presentazione di offerte segrete con aggiudicazione a favore dell’offerta economicamente più vantaggiosa art 83 del D.Lgs 163/06 valutabile secondo gli elementi di valutazione di cui al successivo punto 10 (criteri di aggiudicazione) per un massimo di 100 punti

6. TERMINE ULTIMO ENTRO IL QUALE PRESENTARE L’OFFERTA:

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà far pervenire al Comune di Camporgiano, Piazza Roma 1 , 55031 Camporgiano LU Ufficio Protocollo, entro e non oltre le ore 10.00 del giorno martedì 20.05.2014, a pena di esclusione, un plico chiuso, recante all'esterno l'indicazione del nominativo, indirizzo, numero di telefono e di fax del mittente nonché la seguente dicitura: "Domanda di partecipazione alla gara per l’affidamento del servizio di gestione del Complesso “Prato al Mulino ”.

Resta inteso che:

- il recapito del plico resta ad esclusivo rischio del committente qualora, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile;
- trascorso il termine fissato, non è riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente;

- non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- non si darà corso all'apertura del plico che non sia pervenuto entro il termine fissato sul quale non sia apposto il mittente e/o la scritta relativa alla specificazione del servizio oggetto della gara, non sia sigillato con ceralacca o altro idoneo mezzo e non sia controfirmato sui lembi di chiusura;
- non sono altresì ammesse le offerte che recano abrasioni e correzioni nell'indicazione del prezzo offerto.

7. DATA DELL'ESPERIMENTO DI GARA : 21 maggio 2014 ore 10,00 a seguire;

8. CANONE ANNUO CORRISPETTIVO A BASE DI GARA: € 18.600,00 (oltre IVA se dovuta nella misura di legge);

9. CAUZIONI E GARANZIE:

A corredo dell'offerta, pena l'esclusione, dovrà essere presentata:

- **cauzione provvisoria**, ai sensi dell'art. 75 del Dlgs 163/06, dell'importo di € 372,00 pari al 2% del canone annuo a base di gara. La cauzione provvisoria potrà essere presentata come:

A) Assegno circolare non trasferibile intestato all'Amministrazione Comunale di Camporgiano;

ovvero in alternativa:

B) Fideiussione bancaria oppure polizza assicurativa oppure polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Lgs. 01/09/1993, n. 385, in originale, valida per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta; tali documentazioni devono contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

All'impresa aggiudicataria, al fine di procedere all'aggiudicazione definitiva verrà richiesto di presentare obbligatoriamente:

- **cauzione definitiva**, determinata in ragione del 10% del canone totale dei sei anni di aggiudicazione;

La cauzione definitiva potrà essere presentata come:

A) Assegno circolare non trasferibile intestato all'Amministrazione Comunale di Camporgiano;

ovvero in alternativa:

B) Fideiussione bancaria oppure polizza assicurativa, in originale, tali documentazioni devono contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

10. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicazione avverrà con il criterio del massimo punteggio ottenuto e sarà determinata sulla base dei seguenti criteri e sub criteri di valutazione:

<i>elementi</i>		<i>punteggi max</i>
Offerta Economica		
E.1	Migliore offerta in rialzo percentuale sull'importo dell'appalto di € 18.600,00	20
Offerta Tecnica		
T.1	Miglioramenti e servizi aggiuntivi e garanzie	20

T.2	Progetto gestionale	40
T3	Esperienze documentate nel campo della pesca sportiva ,gestione acque pubbliche	10
T.4	Altre proposte migliorative	10
		100

Ai fini della valutazione delle offerte i punteggi verranno espressi con due cifre decimali.

Per le modalità di attribuzione dei punteggi si rimanda alla discrezionalità della commissione

Al fine della valutazione dei vari elementi il concorrente dovrà presentare apposita relazione esplicativa che potrà contenere foto, programmi, progetti e tutto quanto ritenuto necessario e utile per una corretta valutazione.

Dovrà inoltre essere presentata a garanzia della realizzazione del progetto idonea polizza il cui importo sarà valutato nella categoria “Miglioramenti e Servizi aggiuntivi e garanzie ”

Di seguito si precisa meglio che la valutazione dei : T1 riguarderà tutto quanto il concorrente proporrà per il potenziamento dei servizi, anche in collaborazione con Enti e Associazioni il tutto al fine di valorizzare gli impianti esistenti , comprendenti anche gli interventi di manutenzione ordinaria .

Relativamente al progetto gestionale T2 verranno valutate le modalità tecnico - organizzative del servizio, la dotazione di attrezzature e l’occupazione che si intende attivare

La commissione giudicatrice, in seduta pubblica, verifica per ciascun offerente la documentazione amministrativa richiesta, successivamente la commissione, in una o più sedute riservate valuta le offerte tecniche e economiche e procede all’assegnazione dei relativi punteggi. Infine, in seduta pubblica, la commissione dà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte , determina l’offerta ritenute più vantaggiosa applicando i criteri prima descritti

La gara sarà aggiudicata al concorrente la cui offerta avrà ottenuto il punteggio totale più alto. Si procederà all’aggiudicazione della gara anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente dall'Amministrazione.

Nel caso di offerte con uguale punteggio totale, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta che presenta il rialzo maggiore.

Qualora anche i rialzi dovessero essere uguali l'aggiudicatario sarà individuato direttamente tramite sorteggio

I miglioramenti di ogni genere introdotti dall'aggiudicatario (conduttore) resteranno, al termine della locazione, di proprietà dell'amministrazione senza che questi possa pretendere indennizzi o rimborsi di sorta"

E' fatto inoltre espresso divieto di qualsiasi forma di subappalto di ogni attività comprese nel seguente bando

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E LIMITI NEGLI

UTILIZZI CONSENTITI

Trattasi di complesso costituito da fabbricato destinato a servizi per la ristorazione (*ristorante*) accessoriato da piscina e da terreni circostanti, un lago per la pesca sportiva completo di impianto di illuminazione ,nonché da una adiacente area attrezzata per campeggio e sosta caravan. L'area, caratterizzata anche da comoda accessibilità (*strada prevalentemente asfaltata diramata dal collegamento viario fra il Comune di Camporgiano ed il prospiciente comune di San Romano in Garfagnana*) e dotata di ampio parcheggio pubblico, è

posta nella fascia di fondovalle del fiume Serchio, sul corso del quale gode di ampia veduta panoramica.

Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni novanta, presenta buona organizzazione distributiva e caratterizzazione edilizia, essendo peraltro dotato di finiture di buon livello sia per quanto riguarda le componenti edilizie interne ed esterne che quelle impiantistiche. Risulta composto internamente da spazio di ingresso, ampia sala destinata alla consumazione dei pasti (*caratterizzata da copertura controsoffittata a volta*), spazi destinati a servizi igienici per gli avventori, spazi destinati alla conservazione/manipolazione degli alimenti ed alla preparazione dei pasti, quali cucina, dispensa, ripostiglio e servizio igienico riservato, ulteriori spazi accessori per spogliatoi, ufficio etc, il tutto per una consistenza, indicata a solo scopo di orientamento pari a circa 230 metri quadrati di superficie lorda dei vani; fa stretto corredo un ampio loggiato chiuso, posto a bordare il corpo edilizio sui lati sud est, sud ovest e, quasi per l'intero sviluppo, sul lato nord est (*spazio, della consistenza pari a circa 130 metri quadrati*). Fanno inoltre corredo alla unità destinata a servizio di ristorazione:

- una piscina pertinenziale posta a breve distanza, avente dimensioni di metri 6 per metri 12, oltre allo spazio per vano tecnico, manufatto bordato da area pavimentata;
- un piccolo locale a servizio della zona campeggio individuato catastalmente nel foglio 2 particella 6919, composto da 2 antibagni 2 locali doccia, 2 W.C., C.T per una superficie coperta di circa mq 29,00

RIFERIMENTI CATASTALI

I beni in questione sono rappresentati dalle particelle aventi al Catasto Fabbricati del Comune di Camporgiano i seguenti riferimenti:

- **Il fabbricato destinato a ristorante con annessa piscina:** particelle **6515 e 7051 unite**, Sez. **B**, Foglio **5**, Categoria D/8, Rendita Euro 2.854,00, intestata al giusto conto del Comune di Camporgiano;
- **Il corpo di terreni così individuati catastalmente:** Foglio 2 mappali 7033-7035-7037-7039-7045-7040-1325-1380-7047-7046-7048-7041-1377-7036-7034-7032-1373-2414-6899-6900-6898-6897-6896-6903-2423-2416-2421-2426-2422-6912-2442-6913-6915-6911-6902-6901-6908-6910-6909-6916-6918-6914-6917 per un totale di circa 39.000 m²

Il complesso presenta buone condizioni manutentive

Altre condizioni che presidiano l'esperimento di gara e la successiva gestione del Complesso:

1. La durata della concessione della gestione è stabilita in anni sei rinnovabili tacitamente.
2. Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico/funzionale ed impiantistico sono a carico del concessionario, previa autorizzazione del Comune per la manutenzione straordinaria, salvo gli eventuali interventi a tutela della stabilità delle strutture che restano a carico del concedente;
3. Deve costituirsi cauzione infruttifera, pari a quattro mensilità, a specifica garanzia del pagamento del canone. Detta cauzione, costituita alla stipula dell'atto di gestione sarà restituita alla scadenza della concessione stessa, oppure, nel caso di pagamento in contanti, potrà essere utilizzata per il pagamento delle ultime quattro mensilità;
4. Il concessionario dovrà provvedere a costituire polizza per incendio, scoppio, fulmine ed atti di vandalismo sino alla concorrenza di € 500.000 (euro cinquecentomila);
5. La concessione della gestione del "complesso Prato al Mulino" avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni che lo costituiscono;
6. Il concessionario ha facoltà, con la preventiva autorizzazione scritta del Comune, di impostare tipologie complementari o integrative di utilizzo turistico-ricettivo della struttura, purché compatibile con le caratteristiche dei beni concessi e la vocazione turistica del sito;

7. L'Amministrazione si riserva di chiedere chiarimenti in merito ai documenti presentati, nonchè di effettuare idonei controlli sulle dichiarazioni sostitutive prodotte.

8 Ulteriori informazioni possono essere richieste al Comune di Camporgiano

Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n.163/'06, è il Sig. fabio Caproni dipendente della stazione appaltante presso l'Ufficio Tecnico Comunale ,

9 E' espressamente stabilito che l'impegno del candidato aggiudicatario è valido al momento stesso dell'offerta e sarà vincolante per il medesimo candidato fino al termine della gestione, mentre l'Amministrazione Comunale resterà vincolata solo ad intervenuta stipulazione del relativo contratto o ad avvenuta consegna del servizio di gestione nelle more del contratto.

10 I candidati, per il solo fatto che partecipano alla presente gara accettano esplicitamente e totalmente tutti i patti, le condizioni, i vincoli, gli obblighi e le clausole stabilite dall'avviso di gara, dal disciplinare e capitolato, nessuna esclusa;

11 L'Amministrazione Comunale si riserva la insindacabile facoltà di aggiudicare il servizio anche in presenza di una sola offerta, di non dar luogo alla gara o di prorogarla, senza che i concorrenti possano avanzare pretesa alcuna al riguardo.

12 La Stazione appaltante si riserva il diritto di annullare la gara, di rinviare l'apertura delle offerte o di non procedere all'aggiudicazione, in qualsiasi momento, senza che gli offerenti possano avanzare pretese di qualsiasi genere e natura.

Camporgiano, 28 aprile 2014

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

F.to (geom. fabio Caproni)