

AVVISO PUBBLICO
PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA NUOVA STRUTTURA
DELL’ “OSTELLO” DA ADIBIRE AD ATTIVITA’ DI RICEZIONE E SOGGIORNO
TURISTICO

Vista la L.R. Lazio n. 13 del 06.08.2007 e i relativi Regolamenti Regionali n. 16 del 24.10.2008 e n. 18 del 21.09.2009 e s.m.i., Regolamento 7 agosto 2015, n. 8 e tenuto conto del D.Lgs. 23 maggio 2011 n° 79 (Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio.);

Vista la Deliberazione di Giunta comunale n° 11 del 02/03/2023

SI RENDE NOTO

che questa Amministrazione ha intenzione di affidare la struttura **DELL’ “EX BAR (GIA’ EX SCUOLA COMUNALE)” NEL COMUNE DI ROCCAGIOVINE (RM)** da adibire ad attività di **RICEZIONE E SOGGIORNO TURISTICO NON ALBERGHIERO**, con lavori di ristrutturazione già effettuati e conclusi a carico del Comune.

La struttura è situata nel Comune di Roccagiovine, nella Città Metropolitana di Roma Capitale, a 520 metri d'altezza (s.l.m.)

Il paese è facilmente raggiungibile da Roma, Rieti, l'Aquila e Avezzano poiché è dislocato all'altezza dell'uscita di Vicovaro - Mandela dell'Autostrada A24 ed A25 Roma-Pescara e Roma-Teramo.

Roccagiovine è immersa nei boschi del Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili, circondata dalla natura, ed offre numerose possibilità per un turismo slow a base di sport all'aria aperta ed a contatto con la natura. È inoltre all'interno del "Cammino di San Benedetto" ed a pochi chilometri da tappe fondamentali della vita del Santo. Rientra poi nel cammino degli imperatori della Regione Lazio, con la villa di Orazio Flacco a meno di 2 chilometri, oltre a numerose altri reperti di epoca romana come la lastra con iscrizione risalente all'epoca dell'Imperatore Vespasiano sistemata sul muro del Castello Orsini.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DI INTERVENTO

La struttura di proprietà del Comune di Roccagiovine oggetto di concessione, comodamente raggiungibile in auto, è situata all'ingresso del territorio comunale in Piazza Europa adiacente ai giardini del Monumento dei Caduti, era sede dell'ex Bar Comunale e prima ancora della Scuola Comunale, ed era costituita da un unico locale di circa 100mq.

Grazie ad un contributo regionale, l'immobile ha subito una radicale ristrutturazione dalla quale ne sono scaturite 3 camere matrimoniali, ognuna con bagno proprio (due con doccia ed una con vasca da bagno).

In osservanza del Regolamento regionale 24 ottobre 2008, n. 16, sono stati rispettati i requisiti minimi funzionali e strutturali per la destinazione dei fabbricati all'attività di ricezione e soggiorno turistico non alberghiero.

L'immobile, come accennato, è in ottime condizioni in quanto è stato di recente oggetto di interventi di ristrutturazione, a seguito di finanziamenti concessi dalla Regione Lazio. Oltre alla suddivisione in 3 locali distinti, sono stati oggetto di intervento anche tutti gli impianti e gli infissi; con il risultato di ritrovarsi ora con impianti elettrici, idrici e di riscaldamento nuovi, oltre agli infissi esterni ed interni di nuova produzione.

1. ENTE CONCEDENTE

Comune di Roccagiovine, Via del Rio, 1 - 00020 Roccagiovine (Roma):
- Tel:0774/498831
- PEC: protocollo@pec.comunediroccagiovine.it
- sito internet www.comunediroccagiovine.it

2. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Il R.U.P. per la gara in oggetto è l'arch. Mara Falconi, Responsabile dell'Area Tecnica Tel 0774/498831 pec: protocollo@pec.comunediroccagiovine.it

3. TIPOLOGIA DI SERVIZIO E DICONTRATTO

Affidamento in concessione della struttura dell'Ex Bar Comunale (già Ex Scuola Comunale), per l'erogazione di servizi di ricettività e soggiorno turistico non di tipo alberghiero. L'immobile oggetto della concessione ha destinazione d'uso vincolata (non di tipo alberghiero) pertanto è vietata qualsiasi modificazione di destinazione non autorizzata, pena l'immediata decadenza del pieno diritto di concessione.

L'attività di gestione della struttura, consiste nella prestazione di servizi recettivi per il soggiorno ed il pernottamento di famiglie, gruppi e per finalità ricreative, culturali, religiose, assistenziali, sociali e didattiche, comprese quelle inerenti le associazioni del terzo settore e dello scoutismo. Il Comune non assume obblighi od oneri diretti o indiretti di natura economica di alcun genere nei confronti dell'aggiudicatario dei soggetti terzi con riferimento alla gestione.

4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Procedura aperta per la concessione in gestione **degli spazi dell'ex Bar Comunale (già Ex Scuola comunale)** secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutabile secondo la seguente tabella:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		PUNTEGGIO MASSIMO
1	OFFERTA TECNICA - QUALITA' DEL SERVIZIO	70
2	OFFERTA ECONOMICA	30

5. CANONE ANNUO DI CONCESSIONE

Il canone di concessione annuo è stabilito in € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) soggetto ad aggiornamento annuale oltre che a rivalutazione ISTAT.

L'ammontare del canone non comprende le utenze che dovranno essere volturate e poste a carico del concessionario.

L'eventuale revisione annuale della concessione verrà discussa e decisa, in base all'andamento della struttura, da entrambe le parti.

6. OGGETTO E FINALITA' DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Roccagiovine effettuerà una selezione per l'affidamento della gestione della struttura in oggetto.

La gestione sarà regolata da apposita convenzione della durata di dieci anni, prorogabili per uguale periodo in mancanza di apposita disdetta.

Con la gestione della struttura, questo Ente intende promuovere un modello di sviluppo turistico sostenibile in ambito montano, per cui la gestione degli edifici e dell'intera struttura dovrà continuare a mantenere l'originale utilizzo nell'ambito di un turismo sociale, fortemente orientato

alla conservazione ambientale ed al rispetto dei luoghi e della natura circostante.

Gli obiettivi che il Comune intende perseguire con la gestione della struttura in oggetto sono essenzialmente i seguenti:

- a) offrire un buon servizio di accoglienza e di ospitalità sviluppata verso una gestione sostanziale, semplice ed efficace, basata sulla qualità e sul rispetto della natura.
- b) offrire una comoda e stimolante struttura per il soggiorno e/o la permanenza di più giorni a ad associazioni che operano nel terzo settore, a gruppi e/o associazioni che operano nel settore del turismo sostenibile e per attività sociali, culturali, ricreative, religiose che però abbiano a cuore il rispetto dell'ambiente, dei luoghi e della natura.
- c) promuovere l'attività escursionistica nelle zone contigue, quale occasione di ricreazione e di conoscenza dell'ambiente naturale protetto e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio;
- d) attivare iniziative promozionali volte a reclamizzare ed incrementare il gradimento del luogo e della intera comunità di Roccagiovine, sempre nell'ambito dello sviluppo ecosostenibile;

7. OBBLIGHI ED ONERI DEL GESTORE

Gli obblighi ed oneri del gestore, che verranno dettagliatamente disciplinati attraverso sottoscrizione di specifica convenzione, prevedono:

- a) la realizzazione di interventi di allestimento;
- b) la corresponsione di un canone decennale, a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione con il Comune; il predetto canone deve essere corrisposto al Comune entro il 15 gennaio di ogni anno per intero, ad eccezione della prima annualità (2023) in cui andrà parametrato in base ai mesi rimanenti dello stesso anno e pagato alla firma della convenzione;
- c) una cauzione definitiva di € 500,00 prestata mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la partecipazione al bando e dei risarcimenti danni che possono derivare all'Amministrazione da eventuali inadempienze. In caso di aggiudicazione la cauzione di cui sopra verrà utilizzata quale garanzia per il pagamento dei canoni di affitto;
- d) la restituzione della struttura alla scadenza della convenzione in buono stato di manutenzione (salvo il normale deperimento d'uso), dandosi atto che non potrà essere richiesto dal concessionario alcun rimborso o compenso nemmeno a titolo di miglioria;
- e) la stipula per l'intera durata della gestione di adeguata polizza assicurativa per incendio, furto, RCT e per ogni responsabilità derivante dall'esercizio dell'attività e dalla conduzione dell'immobile;
- f) l'acquisizione, a propria cura e spese, di ogni titolo o licenza eventualmente prevista dalla normativa per la conduzione della struttura in oggetto e rispetto della medesima per la gestione dell'attività;
- g) la rigorosa osservanza delle normative a carattere fiscale e di pubblica sicurezza;
- h) la cura degli adempimenti in carico al titolare della struttura previsti dalla normativa vigente di riferimento;
- i) l'impegno ad utilizzare la struttura ricettiva per le finalità cui la stessa è destinata.
- j) la custodia del materiale sanitario e di primo soccorso di legge e adempimento agli obblighi in materia di sicurezza di impianti e locali, prevenzione antincendio, rispetto norme igienico-sanitarie, acque potabili, smaltimento rifiuti e liquami, ecc.;

- k) l'attuazione a proprie spese della manutenzione ordinaria dell'intera struttura e degli impianti;
- l) il mantenimento in efficienza di quanto affidato sulla base di specifico verbale di consegna (opere murarie, infissi, impianti idraulici, di produzione energetica, elettrici e di riscaldamento, attrezzature, eventuali arredi e suppellettili in dotazione), provvedendo a proprie spese alla sostituzione di quanto danneggiato o usurato. Le spese relative alle manutenzioni ordinarie saranno a carico del concessionario, ivi compreso l'onere delle utenze, il quale accetterà l'immobile nello stato di fatto in cui attualmente si trova;
- m) la facoltà di procedere ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali, impianti, attrezzature esterne, eventuali arredi e suppellettili interne, solo con la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
- n) la custodia e sorveglianza dell'immobile affidato in gestione;
- o) il mantenimento della struttura efficiente e pulita, anche a promozione e tutela dell'immagine dell'Ente;
- p) il mantenimento in efficienza e stato di decoro e pulizia dell'area circostante la struttura nonché delle immediate pertinenze esterne e della relativa segnaletica;
- q) la facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso la struttura (telefono, eventuale posta elettronica e sito internet, ecc..), che dovranno servire anche per chiamate di soccorso e per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni);
- r) la segnalazione della presenza della struttura in oggetto attraverso promozione pubblicitaria dovrà essere concordata con l'Ente e dovrà recare anche il logo del Comune di Roccagiovine e della Regione Lazio;
- s) il pagamento di tutte le spese relative agli allacci delle utenze: energia elettrica, combustibile, gas, ed ogni altra eventuale tassa o canone previsto dalla legge e ascrivibile al servizio di gestione;
- t) l'attuazione di norme di comportamento sostenibili dal punto di vista ambientale, quali utilizzo di prodotti di consumo "ecologici", poco inquinanti o a basso impatto ambientale, contenimento degli sprechi (idrici, energetici ecc..) e della produzione di rifiuti non degradabili, raccolta differenziata dei rifiuti ecc...;
- u) garantire la disponibilità dell'immobile in occasione dell'esecuzione di eventuali lavori alla struttura a carattere d'urgenza o legati a finanziamenti con vincolo di scadenza, anche a pena di sospensione parziale dell'attività o della temporanea chiusura. In detti casi verrà garantito il rimborso proporzionale del canone dovuto per il periodo corrispondente. In caso di temporanea chiusura verrà altresì garantito un corrispondente prolungamento del contratto;
- v) l'impegno di apertura della struttura ogniqualvolta venga richiesto per consentire il massimo utilizzo pubblico del bene con l'intento di mantenere vivo l'interesse per il luogo e per la struttura
- w) l'impegno ad adeguare i servizi igienici e le strutture in caso di richieste dall'Azienda USL durante eventuali visite di controllo;

8. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata del contratto sarà di anni 10 (dieci) dalla data di sottoscrizione della convenzione, prorogabili per un ulteriore pari periodo. In caso di mancato rinnovo da parte del Concessionario,

tale volontà dovrà essere comunicata all'Ente con preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del contratto, mediante lettera raccomandata A/R., nota protocollata ovvero a mezzo PEC. L'amministrazione si riserva il diritto di non acconsentire a tale proroga qualora si sia ravvisato il mancato raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione della struttura concessa, rilevabile dal piano di gestione e valorizzazione presentato al momento della selezione.

Il contratto potrà essere anticipatamente risolto dall'Ente in caso di inadempienza degli obblighi contrattuali.

Alla scadenza concordata, il Concessionario si obbliga a restituire al concedente i locali liberi da persone e cose.

Le tariffe applicate per il pernottamento e i servizi offerti sono comunicate annualmente dal concessionario in accordo con il Comune, secondo modalità e tempi previsti dalla L.R. Lazio n. 13 del 06.08.2007 e il relativo Regolamenti Regionali n. 16 del 24.10.2008 e n. 18 del 21.09.2009 e s.m.i..

E' vietato il Subappalto, anche parziale e temporaneo, pena la risoluzione automatica della concessione.

9. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Qualunque operatore economico come descritto dall'art. 45 del D. Lgs. 50/2016, ovvero imprenditore individuale o società, anche cooperativa. Sono ammessi i raggruppamenti temporanei di concorrenti.

I soggetti di cui sopra dovranno essere regolarmente costituiti e, ove pertinente, devono essere iscritti negli albi e/o registri previsti dalla normativa specifica applicabile, con oggetto sociale coerente con l'oggetto dell'affidamento. Le iscrizioni/registrazioni/attestati, ove incomplete, potranno essere regolarizzate entro il termine di 45 giorni dalla data di aggiudica provvisoria, pena lo scorrimento della graduatoria.

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che si trovano in una qualsiasi delle condizioni di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016.

Il possesso dei requisiti viene dichiarato dal concorrente ai sensi del DPR. N. 445/2000, utilizzando esclusivamente il modello di istanza di partecipazione (Allegato 1) allegato al presente Avviso a formarne parte integrante e sostanziale.

10. MODALITA' E TERMINI

Coloro i quali siano interessati a partecipare alla selezione in oggetto dovranno inoltrare apposito plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura contenente le buste di cui al punto 11. Lo stesso dovrà contenere all'esterno la dizione "Domanda – offerta per la gestione dell'Ostello "Ex Bar Comunale (già Ex Scuola Comunale)" nel Comune di Roccagiovine". Anche le buste contenute nel plico dovranno essere sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, a pena di esclusione dalla gara, ed essere contraddistinte all'esterno dalle lettere A, B e C, scritte in modo ben visibile. La domanda, completa di tutti gli allegati, dovrà pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 04/04/2023.**

In caso di presentazione delle offerte tramite il servizio postale, per essere valide, dovranno pervenire al protocollo dell'ente entro la data succitata (NON vale la data del timbro postale).

11. DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE AI FINI DELLA PARTECIPAZIONE ALLAGARA

Gli interessati dovranno presentare, **a pena di esclusione, un unico plico - chiuso e controfirmato sui lembi - contenente 3 (tre) buste contraddistinte dalle lettere A, B e C.**

❖ La **BUSTA "A"** – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

A pena di esclusione, da inserire nel plico - chiusa e controfirmata sui lembi - dovrà riportare la dicitura "A" e contenere:

- a) Istanza di partecipazione in carta semplice nella quale si specificano gli estremi della persona fisica o giuridica che voglia partecipare;
- b) Statuto/Atto Costitutivo (in caso di Associazione);
- c) Attestato di avvenuto sopralluogo;

La mancanza o incompletezza della documentazione prodotta comporta l'esclusione dalla gara e l'impossibilità di aprire le altre buste contenute nel plico.

❖ La **BUSTA "B"** – DOCUMENTAZIONE OFFERTA TECNICA

A pena di esclusione, da inserire nel plico - chiusa e controfirmata sui lembi - dovrà riportare la dicitura "B" e contenere:

UN PROGETTO DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE, determinante per la valutazione della qualità dell'offerta. Il Progetto di Gestione e Valorizzazione dovrà contenere le informazioni necessarie a dimostrare la capacità progettuale, organizzativa ed innovativa del soggetto concorrente e sarà valutato secondo i seguenti criteri e sottocriteri, assegnando a ciascuna offerta il punteggio massimo come da tabelle che segue:

MODALITA' DI GESTIONE DELLA STRUTTURA		PUNTI	
a)	Esperienze maturate dal concorrente in servizi assimilabili a quelli oggetto del bando di gara, valutata sul numero di anni di attività del concorrente	Verrà attribuito un punto per ogni anno di attività, fino ad un massimo di 5 punti;	5
b)	Giorni di apertura annuali	proporzionalmente ai giorni di apertura, verrà assegnato il massimo punteggio alla proposta che prevede il maggior numero di giorni di apertura annuali, fino ad un massimo di 15 punti.	15
PUNTI MAX ATTRIBUIBILI		20	
MODALITA' DI VALORIZZAZIONE DELLA SRUTTURA		PUNTI	

c)	Servizi aggiuntivi al pernottamento ed alla somministrazione della colazione che il concorrente si impegna a fornire agli utenti, senza oneri e spese aggiuntive per il committente	<p>sarà attribuito il miglior coefficiente al concorrente che produrrà il miglior piano di valorizzazione in termini di sostenibilità e credibilità, valutato in funzione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - servizi aggiuntivi previsti (anche in termini di innovatività); - tariffe da praticare all'utenza; - struttura organizzativa ed attrezzature da destinare allo svolgimento dei servizi; - soluzioni logistiche ed organizzative per la migliore realizzazione del servizio; - obiettivo di presenze minimo da raggiungere; - modalità di mantenimento e riqualificazione dell'area adiacente la struttura. 	25
d)	Attività di animazione e promozione dei servizi offerti nell'ambito dello sviluppo ecosostenibile	sarà attribuito il maggior punteggio al concorrente che offrirà il miglior piano di animazione e promozione, in termini di eventi e manifestazioni che si prevedono di realizzare e forme di pubblicità e conoscenza da adottare.	25
PUNTI MAX ATTRIBUIBILI			50
TOTALE PUNTI ATTRIBUIBILI			70

❖ **La BUSTA "C" – OFFERTA ECONOMICA**

A pena di esclusione, da inserire nel plico - chiusa e controfirmata sui lembi - dovrà riportare la dicitura "C" e contenente indicazione dell'**ENTITA' DEL CANONE** annuale che si impegnerà a corrispondere, **espresso in percentuale di incremento sull'importo minimo previsto nel bando (€ 2.400,00)**.

Non sono ammesse offerte in diminuzione.

Il rialzo percentuale verrà imputato per intero alla prima annualità di concessione.

Il punteggio verrà attribuito secondo la presente formula:

$P = (P_m \times P_o) / P_a$	MAX PUNTI 30
P= punteggio da assegnare	
Pm= punteggio max (30)	
Po= prezzo offerto per il quale si sta calcolando il punteggio	
Pa= prezzo più alto	

Si procederà all'aggiudicazione anche quando fosse pervenuta una sola offerta valida.

Entro 15gg dalla data di aggiudicazione, previa verifica delle dichiarazioni riportate nella domanda, si procederà a stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione.

12.COMMISSIONE DI VALUTAZIONE

L'esame e la valutazione delle offerte saranno affidate ad una Commissione nominata a norma dell'art. 77 del D. Lgs. 50/2016 e sarà composta da tre membri, compreso il Presidente. La Commissione sarà assistita da un segretario verbalizzante.

La data di apertura delle buste verrà comunicata ai partecipanti almeno tre giorni prima della seduta.

Il Presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile per motivi di interesse pubblico di non dar luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese alcune al riguardo.

13.TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Condizioni di trattamento dei dati personali. I dati acquisiti per la partecipazione saranno trattati in conformità a quanto disposto dalla normativa in materia di dati personali e non potranno essere comunicati o diffusi a soggetti esterni.

14. NORME FINALI

l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;

Roccagiovine, lì 08/03/2023

f.to IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Arch. Mara Falconi