



COMUNE di PRIVERNO

Città d'Arte

(Provincia di Latina)

DIPARTIMENTO 3.2 : PATRIMONIO IMMOBILIARE – TUTELA AMBIENTALE

Piazza Giovanni XXIII – tel. 0773/912401 fax 0773/903581
<http://www.comune.priverno.latina.it>

Priverno li,
Prot. n.

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

PER LA SELEZIONE DI SOGGETTI PRIVATI, IMPRESE, DITTE, COOPERATIVE, ECC. A CUI AFFIDARE IL SERVIZIO DI GESTIONE DEI LOCALI DEL CASTELLO DI S. MARTINO APPRESSO INDICATI: LOCALE BAR, ATRIO, SALA RISTORANTE, CUCINA CON ANNESSI SERVIZI CON IL CORRISPETTIVO COSTITUITO DA : SERVIZI DI PULIZIA DEGLI AMBIENTI INTERNI DI PERTINENZA, DEGLI AMBIENTI INTERNI NON DI PERTINENZA ANCHE PREVIA RICHIESTA DELL'ENTE; CURA E MANUTENZIONE DELLE AREE VERDI ESTERNE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A: TAGLIO DELL'ERBA, AREE ANTISTANTI IL CASTELLO, PARCO GIOCHI. APERTURA E CHIUSURA DEL PARCO E DEL CASTELLO, CURA E PULIZIA DEI LOCALI ACCESSORI. LE UTENZE SARANNO A CARICO DELL'AFFIDATARIO - DURATA DELL'AFFIDAMENTO ANNI 3 (TRE).

Il presente avviso viene pubblicato sull'Albo Pretorio On-line sezione "bandi" del Comune di Priverno e presso la sezione bandi e gare del SITARL – Osservatorio dei Contratti Pubblici della Regione Lazio specificando il Comune di Priverno

Si rende noto che l'Amministrazione Comunale di Priverno (LT) – Dipartimento 3.2 – PATRIMONIO, intende espletare una indagine di mercato finalizzata ad individuare operatori economici potenzialmente interessati alla partecipazione della gara di appalto con procedura ristretta mediante invito e assegnazione alla offerta "Economicamente più vantaggiosa per l'Ente" in conformità all'art. 125 del D. Lgs n. 163/2006 e all'art. 329 del DPR n. 207/2010 e al dispositivo di indirizzo approvato con Deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri della G.C. n. 200 del 26/11/2015 per l'affidamento dei servizi di gestione dei locali bar, ristorante, cucine, servizi accessori del complesso monumentale del Castello di S. Martino sito in via S. Martino nel Comune di Priverno (LT).

Il presente avviso è riservato a tutti i soggetti aventi i requisiti necessari appresso indicati;

- a) Singoli soggetti;
- b) Imprese e società presenti nel mercato e operanti nel settore;
- c) Imprese e società che operano nel settore turismo e turistico-alberghiero;
- d) Cooperative sociali;
- e) cooperative sociali di tipo B) di cui all'art. 1 comma 1° lettera b) della L. n. 381/1991 e finalizzato all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate, queste devono costituire almeno il 50% dei lavoratori della stessa cooperativa di cui devono essere soci (N.B. la

condizione di svantaggio è definita, per macropatologie, dall'art. 4 della legge citata) ed in possesso dei requisiti di carattere generale di cui all'art.38 del D. lgs. n. 163/2006 e s.m.i.

Il presente avviso non è in alcun modo vincolante per l'Ente e la manifestazione di interesse ha il solo scopo di comunicare la propria disponibilità ad essere invitate a presentare la propria offerta e a partecipare alla gara con PROCEDURA RISTRETTA mediante invito nei modi appresso indicati. La procedura di affidamento scelta è quella della "OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA PER L'ENTE".

E' facoltà della Amministrazione, se ritenuta necessaria e in funzione del numero dei partecipanti, attivare la gara con la procedura negoziata con la comunicazione preventiva alle ditte invitate.

Questo Comune si riserva altresì la facoltà di sospendere, modificare o annullare la procedura di gara in oggetto.

Il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei partecipanti e della loro riservatezza ai sensi del D. Lgs. n. 163/2003 e s.m.i.

Stazione Appaltante:

Comune di Priverno (LT) – piazza Giovanni XXIII – 04015 PRIVERNO (LT)

Dipartimento 3.2 – PATRIMONIO

Responsabile del Dipartimento 3.2 : Ing. Domenico D'Achille

Responsabile del Procedimento : Ing. Domenico D'Achille

Tel. 0773.912.240

E-mail: ambiente@comune.priverno.latina.it

2

Il complesso del castello di S. Martino

Il complesso è costituito da n

Oggetto :

SELEZIONE DI SOGGETTI PRIVATI, IMPRESE, DITTE, COOPERATIVE, ECC A CUI AFFIDARE IL SERVIZIO DI GESTIONE DEI LOCALI DEL CASTELLO DI S. MARTINO APPRESSO INDICATI: LOCALE BAR, ATRIO, SALA RISTORANTE, CUCINA CON ANNESSI SERVIZI CON IL CORRISPETTIVO COSTITUITO DA : SERVIZI DI PULIZIA DEGLI AMBIENTI INTERNI DI PERTINENZA, DEGLI AMBIENTI INTERNI NON DI PERTINENZA ANCHE PREVIA RICHIESTA DELL'ENTE; CURA E MANUTENZIONE DELLE AREE ESTERNE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A: TAGLIO DELL'ERBA, AREE, PARCO GIOCHI, APERTURA E CHIUSURA DEL PARCO E DEL CASTELLO, CURA E PULIZIA DEI LOCALI ACCESSORI. LE UTENZE SONO A CARICO DELL'AFFIDATARIO - DURATA DELL'AFFIDAMENTO ANNI 3 (TRE).

In applicazione *dell'art. 57 comma 5° lettera a) del Codice degli Appalti*, l'Amministrazione si riserva di affidare lavori e servizi complementari non compresi nel contratto iniziale che, a seguito di circostanza imprevista, sono divenuti necessari alla esecuzione del servizio.

Lotto CIG : X2C13FF183

Luogo di prestazione del servizio;

complesso Castello di San Martino – località S. Martino - Comune di Priverno (LT)

Ambito di applicazione del servizio richiesto:

Il servizio di cui al presente dovrà essere svolto nel fabbricato principale del complesso ossia nel c.d. castello di S. Martino e nelle aree adiacenti.

Saranno affidati all'operatore i seguenti locali:

PIANO TERRA

- locale bar con annesso locale retrostante e servizi igienici;
- atrio e porticato chiuso

PIANO SEMINTERRATO

- locale ristorante (capacità circa 80 persone);
- cucina attrezzata;
- depositi e magazzini;
- cella frigorifera;
- servizi igienici per il personale;
- servizi igienici per gli ospiti

ATTREZZATURE (indicativamente)

- banco bar attrezzato e retrobanco
- banco cassa
- cucina professionale con cappa aspirante alimentata a gas metano
- fry top;
- friggitrice;
- attrezzature e macchine da cucina;
- lavastoviglie professionale;
- Celle frigorifere;

Importo Presunto dell'Appalto:

- 1) Importo presunto per la prestazione del servizio, stimata in €. 69.294,80/anno è posto a base di gara pari a **€. 0,00 (zero/00)** trattandosi della corresponsione di una serie di servizi in compensazione di seguito indicati:
 - Apertura e chiusura al pubblico del Parco del Castello tutti i giorni (compreso i festivi) – orario estivo 08:00-20:00 – orario invernale 08:00-17:00;
 - Cura e mantenimento delle aree verdi e dei viali antistanti il Castello ove si colloca l'area giochi dei bambini;
 - Mantenimento e pulizia dei locali e bagni pubblici collocati nella c.d. voliera;
 - Pulizia e mantenimento dei locali interni del Castello : sala conferenze con servizi annessi e la zona delle camere e i relativi servizi; in ogni occasione in cui viene richiesta dalla Amministrazione Comunale per manifestazione pubbliche e private;

- Apertura e chiusura del locale bar che risulta essere l'unico punto di ristoro in tutta l'area ed è a pieno servizio e vantaggio dei semplici visitatori o delle persone che svolgono attività sportiva nel parco;
- Effettuare attività di somministrazione di cibi e bevande limitatamente ai locali bar, atrio al piano terra del castello e nel locale ristorante al piano seminterrato;
- La cura, mantenimento e pulizia della cucina e dei locali di pertinenza ivi compreso la cura, pulizia e manutenzione di tutte le apparecchiature e attrezzature da cucina presenti;
- Effettuare a propria cura e spese tutte le attività di manutenzione ordinaria nei locali e per le attrezzature in gestione
- Prevedere la possibilità di effettuare manifestazioni culturali, artistiche, enogastronomiche, teatrali, musicali, promozione del territorio e delle sue peculiarità, ecc. previa autorizzazione preventiva da parte di questo comune;
- Prevedere e promuovere l'utilizzo della sala conferenze e dei servizi annessi per conferenze, meeting, soggiorni studio ecc. promosse di privati, ditte, enti pubblici ecc.
- Prevedere la possibilità di effettuare limitati servizi di somministrazione di cibi e bevande (rinfreschi e catering), ecc , anche per il normale utilizzo delle attrezzature da cucina che, altrimenti, degradano nel tempo con grave danno economico; previa la preventiva autorizzazione e corresponsione delle somme di affitto al Comune di Priverno;
- Prevedere che le utenze per la telefonia, e per la fornitura di energia elettrica, acqua potabile e acqua calda per riscaldamento – posta la difficoltà a realizzare nuove linee dal punto di allaccio previsto dalle società erogatrici dei servizi . queste siano conteggiate separatamente con appositi contatori in derivazione dalle linee principali e i corrispettivi economici saranno addebitati direttamente, con la stessa cadenza delle bollette emesse dalle società erogatrici dei servizi, alla ditta appaltatrice e le somme corrisposte direttamente a questo Comune.

Da una analisi dei costi di gestioni per tali attività (esclusi la fornitura dei servizi essenziali; luce, gas, riscaldamento, telefonia, ecc..) questi sono stati stimati in **€. 69.294,80 / anno** che non vengono corrisposti né richiesti, ma costituiscono un riferimento per la valutazione da parte delle ditte in merito alla offerta da sostenere.

Sono altresì a carico della ditta fornitrice del servizio:

- I costi per la realizzazione dei nuovi allacci (ovvero in derivazione da quelli esistenti) per le seguenti forniture:
 - a) Acqua potabile e scarico in fognatura;
 - b) Energia elettrica;
 - c) Calore per il riscaldamento (tramite contabilizzatore del calore);
 - d) Metano
- Periodicamente, ogni due mesi, si procederà alla lettura congiunta dei contatori e saranno calcolate le spettanze di rimborso al comune applicando i valori di mercato che il comune sostiene.

N.B. L'Installazione dei contatori è necessaria in quanto tutte le forniture dei servizi sono centralizzate.

- I costi di Manutenzione Ordinaria, cura e mantenimento dei locali e delle attrezzature.

Con la sottoscrizione del contratto l'operatore economico non ha nulla a che pretendere dal Comune di Priverno.

Modalità di Aggiudicazione:

L'Aggiudicazione della gara verrà effettuata, limitatamente alle ditte invitate che ne hanno fatto richiesta, con la PROCEDURA RISTRETTA con la "Offerta Economicamente più Vantaggiosa" di cui all'art. 55 comma 6° del D. Lgs. n. 163/2006.

Gli operatori invitati, dovranno presentare la loro offerta che consiste fondamentalmente nel **"progetto di utilizzo e sviluppo futuro delle struttura con particolare riferimento al miglioramento della offerta turistica"** sulla base della documentazione di gara trasmessa dalla stazione appaltante alle ditte che né hanno fatto esplicita richiesta e che sono in possesso dei requisiti richiesti.

Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione:

- 1) Possono presentare richiesta di invito tutti i soggetti indicati nell'art. 34 del D. Lgs. n. 163/2006 in possesso, pena l'esclusione, dei seguenti requisiti di ordine generale (art. 38 e 39 del D. Lgs. n. 163/2006) e devono possedere:
 - a) Requisiti di Ordine Generale previsti dall'art. 38 comma 1° del D. Lgs. n. 163/2006 e smi;
 - b) Requisiti di Ordine Professionale ;: iscrizione alla C.C.I.A. con attività esercitata nella stessa categoria oggetto della manifestazione di interesse;
- 2) Privati, ditte, società cooperative che abbiano i requisiti richieste e ampia e consolidata esperienza nel settore;
- 3) Sono ammesse alla gara anche le A.T.I. costituite tra due o più soggetti

5

Termini e modalità di presentazione della richiesta di invito

La richiesta di invito deve pervenire:

- 1) A mezzo raccomandata del servizio postale;
- 2) A mezzo consegna tramite agenzia di recapito autorizzata;
- 3) Consegnata a mano

Il termine perentorio per la consegna è stabilito entro e non oltre, pena l'esclusione, le **ore 12:00 del 31/03/2016** presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Priverno.

La richiesta di invito compilata utilizzando il modello precompilato in allegato. deve essere contenuta in busta chiusa, **CONTROFIRMATA SUI LEMBI DI CHIUSURA**, indirizzata a:

Comune di Priverno

Dipartimento 3.2 – Patrimonio

Piazza Giovanni XXIII – 04015 Priverno (LT)

RICHIESTA DI INVITO

PER LA SELEZIONE DI SOGGETTI PRIVATI, IMPRESE, DITTE, COOPERATIVE, ECC. A CUI AFFIDARE IL SERVIZIO DI GESTIONE DEI LOCALI DEL CASTELLO DI S. MARTINO APPRESSO INDICATI: LOCALE BAR, ATRIO, SALA RISTORANTE, CUCINA CON ANNESSI SERVIZI CON IL CORRISPETTIVO COSTITUITO DA : SERVIZI DI PULIZIA DEGLI AMBIENTI INTERNI DI PERTINENZA, DEGLI AMBIENTI INTERNI NON DI PERTINENZA ANCHE PREVIA RICHIESTA DELL'ENTE; CURA E MANUTENZIONE DELLE AREE VERDI ESTERNE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A: TAGLIO DELL'ERBA, AREE ANTISTANTI IL CASTELLO, PARCO GIOCHI. APERTURA E CHIUSURA DEL PARCO E DEL CASTELLO, CURA E PULIZIA DEI LOCALI ACCESSORI. LE UTENZE SARANNO A CARICO DELL'AFFIDATARIO - DURATA DELL'AFFIDAMENTO ANNI 3 (TRE).

Il recapito del plico entro la scadenza stabilita è e rimane a rischio esclusivo del mittente ove, per qualsiasi motivo non giunga in tempo utile.

Criterio di Aggiudicazione

Il Criterio di Aggiudicazione della gara è con PROCEDURA RISTRETTA ed "OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA PER L'ENTE".

Saranno invitate a partecipare alla gara finale tutte le ditte che la Commissione riterrà opportuno, secondo i criteri di valutazione ritenute opportuno.

In caso di richieste di invito di numero maggiore a 5, saranno invitate almeno n. 5 imprese a discrezione della Commissione Giudicatrice.

Alle imprese invitate sarà inviato la documentazione di gara.

La trasmissione della documentazione di gara avverrà esclusivamente tramite E-mail o PEC.

Non è ammesso il ricorso, da parte delle ditte escluse; queste possono presentare memoria scritta a supporto della propria specificità che sarà presa in esame dalla Commissione e le risultanze comunicate all'operatore economico entro i successivi gg. 15

L'Aggiudicazione finale sarà effettuata con la valutazione del "PROGETTO DI GESTIONE RITENUTO PIU' VALIDO, VANTAGGIOSO ED OPPORTUNO PER IL COMUNE DI PRIVERNO" prendendo in considerazione i parametri tecnici, economici e di qualità del servizio offerto.

il punteggio viene attribuito secondo i parametri di seguito elencati con i relativi punteggi attribuiti:

PARAMETRI TECNICO-QUALITATIVI (tabella "A")

- 1) **Esperienza maturata dalla ditta per tale tipologia di servizio;**
- 2) **Certificazioni di qualità possedute dalla ditta**
- 3) **N. Operatori impiegati nella attività;**
- 4) **Progetti di promozione e sviluppo con particolare riferimento al turismo**

Definizione dei punteggi massimi attribuiti

TABELLA "A" - RIEPILOGATIVA

N. ORD	ATTIVITA'	PUNTEGGIO MAX
1	Esperienza maturata dalla ditta per tale tipologia di servizio	Punti 20
2	Certificazioni di qualità possedute dalla ditta	Punti 10
3	Numero Operatori impiegati nella attività	Punti 30
4	Progetti di promozione e sviluppo con particolare riferimento al turismo	Punti 40
		Punti 100

L'assegnazione del singolo punteggio in applicazione della Determinazione n. 7 del 24/11/2011 della AVCP "Criterio di Aggiudicazione dell'Offerta Economicamente più vantaggiosa" e per la determinazione dei singoli coefficienti si applicano le formule seguenti:

TABELLA "B"

3	Esperienza precedente maturata per tale tipologia servizio	Fino a anni 1 Da 1 a 3 anni Da 3 a 5 anni Oltre i 5 anni	Punti 0 Punti 5 Punti 10 Punti 20	Punti 20
4	Certificazioni di qualità possedute dalla ditta	N. 0 N. 1 N. 2 N. 3 o più	Punti 0 Punti 3 Punti 6 Punti 10	Punti 10
5	Numero Operatori impiegati nell'attività	n. 0 n. 1 n. 2 n.3 oltre i 4	Punti 0 Punti 5 Punti 10 Punti 20 Punti 30	Punti 30
6	Progetti di promozione e sviluppo con particolare riferimento al turismo	Valutazione del progetto da parte della Commissione di Gara		Max Punti 40

L'Assegnazione della gara verrà effettuata alla ditta che ha raggiunto il punteggio più alto.

Per l'aggiudicazione dell'appalto verrà istituito apposito seggio di gara composto da n. 3 Commissari selezionati fra il personale dipendente del Comune, compreso il RUP:

Le operazioni per l'aggiudicazione dell'appalto avranno luogo nella Sala delle Conferenze presso la Sede Municipale del Comune di Priverno in piazza Giovanni XXIII, in seduta pubblica.

Informazioni complementari sulla gara

- 1) L'Amministrazione si riserva di procedere alla assegnazione della gara anche in presenza di una sola offerta, purché ritenuta valida e congrua.
- 2) Per le eventuali controversie si fa riferimento al Capitolato Speciale d'Appalto
- 3) Con il presente Avviso non è posta in essere alcuna procedura concorsuale di gara d'appalto o di trattativa privata, e non sono previste graduatorie di attribuzione di punteggi o altre classificazioni di merito.
- 4) La manifestazione di interesse non è condizione necessaria per essere invitati alle procedure negoziate e non comporta per l'Amministrazione Comunale alcun obbligo di affidamento, così che gli operatori economici non possono vantare alcuna pretesa in merito
- 5) Del presente Avviso viene data pubblicità con la pubblicazione sul sito web del Comune di Priverno www.comune.priverno.it , Albo Pretorio ON-line, sezione Bandi e gare e presso la sezione bandi e gare del **SITARL** – Osservatorio dei Contratti Pubblici della Regione Lazio.

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Domenico D'Achille

ALLEGATI :

- 1) Allegato "A" – breve descrizione immobile
- 2) Modello "A" – domanda di partecipazione.