

**PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN USO  
DELLA STRUTTURA DENOMINATA “OSTELLO DEL PARCO DI VEIO”  
SITA NEL COMUNE DI MORLUPO, LOCALITA’ ASSURA**

# **BANDO DI GARA**

## **IL DIRETTORE F.F.**

### **PREMESSO**

- che l'Ente Regionale Parco Naturale di Veio ha ottenuto in comodato d'uso ventennale con scadenza 10 dicembre 2028, da parte del Comune di Morlupo, l'immobile denominato “Ostello del Parco di Veio”;
- che del pari ha ottenuto in comodato d'uso ventennale con scadenza 10 luglio 2028, da parte del Comune di Morlupo, un'area contigua destinata ad attività ludico sportive;
- che l'immobile e l'area sono ubicati al margine settentrionale del territorio del Parco, all'inizio del sentiero n. 15°, il quale permette di raggiungere una delle aree più pregevoli del Parco, già oggetto di valorizzazione ed effettuare la più lunga traversata pedestre del Parco con possibilità di raggiungere i paesi di Castelnuovo di Porto e Sacrofano;
- che è intenzione dell'Ente Parco affidare a terzi la struttura con relativa area di pertinenza attrezzata per attività ludico sportive attraverso la stipula di un contratto di concessione in uso;

### **RENDE NOTO**

che in esecuzione della Deliberazione del Commissario Straordinario n. 33 del 20.06.2014 e della propria Determinazione n. 102 del 15.07.2014 è indetta una gara con procedura aperta per la concessione in uso dell'Ostello del Parco di Veio e della contigua area per attività ludico – sportive di cui in premessa.

### **OGGETTO E FINALITÀ DELLA CONCESSIONE**

Costituisce oggetto della concessione in uso della struttura denominata “Ostello del Parco di Veio” con annessa area di pertinenza esterna attrezzata per attività ludico - sportive, sita nel comune di Morlupo (RM), l'esercizio dell'attività ricettiva extralberghiera di “ostello per la gioventù” di cui all'art. 2 c. 1 lettera b) del Regolamento Regionale n. 16 del 24 ottobre 2008.

La planimetria dell'immobile è quella riportata in allegato.

Gli obiettivi che l'Ente Parco Regionale di Veio intende perseguire con l'apertura al pubblico dell'Ostello sono essenzialmente i seguenti:

- 1 offrire un buon servizio di accoglienza e una struttura di appoggio ai visitatori del Parco, alle scuole, alle associazioni sportivo-dilettantistiche ed escursionistiche;
- 2 informare e responsabilizzare i visitatori in merito alle opportunità di fruizione del Parco e agli eventuali rischi connessi;
- 3 promuovere l'attività escursionistica nel Parco, quale occasione di ricreazione e di conoscenza dell'ambiente naturale protetto e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio;
- 4 favorire e promuovere, con visite e soggiorni, la frequentazione del Parco e dell'ostello a fini educativi da parte di gruppi organizzati a vario livello (scuole, università, scout, centri estivi, gruppi giovanili del CAI, CRAL, associazioni sportivo-dilettantistiche ecc.), in ambito sia nazionale che internazionale;
- 5 favorire e promuovere, con incontri, visite e soggiorni presso l'Ostello, attività di educazione ambientale e attività di studio e ricerca e/o campi lavoro sui temi della conservazione del territorio e sugli aspetti naturalistici, storici e culturali dell'area protetta.

Il concessionario assumerà a proprio carico gli oneri gestionali secondo quanto specificato nello schema di contratto di concessione, con diritto a sfruttare economicamente il servizio; pertanto gli introiti derivanti dalla gestione dell'ostello e dell'area ludico – sportiva saranno di competenza del concessionario.

## **INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA STRUTTURA**

Destinazione d'uso: ostello per la gioventù (Regolamento Regionale 24 ottobre 2008 n.16 art. 4 c 2).

Posti letto: 36

Posti ristorante: 50

Localizzazione: in Morlupo loc. Assura, in corrispondenza dell'inizio della S.P. n. 90 Campagnanese.

Progettazione: la progettazione e la direzione dei lavori di realizzazione dell'ostello è stata eseguita dal R.T.P. composto dall'arch. Daniela Gualdi, dall'arch. Francesco Mirone e dall'arch. Ciro Vendrame.

Reti pubbliche: la struttura è servita dalle pubbliche reti dell'acquedotto, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica e da quella telefonica; non è, invece, presente la rete del gas metano, per cui l'impianto termico è predisposto per il funzionamento a GPL.

Energia alternativa: per la produzione di acqua calda per il solo uso termosanitario, la struttura è dotata di impianto solare termico (8m<sup>2</sup>) con collettori posti sul tetto e connessi a serbatoio di accumulo di capienza 500lt, collegato alla caldaia a GPL con serbatoio di accumulo di 400lt. L'immobile è dotato anche di impianto fotovoltaico della potenza di 5Kw.

Accesso: l'accesso veicolare è garantito attraverso la S.P. Campagnanese con ampio parcheggio pubblico posto a m 100 dalla struttura. L'immobile è posizionato a m 300 dalla Ferrovia regionale COTRAL Roma Nord Fermata a richiesta "Magliano Romano". L'ostello presenta il requisito dell'accessibilità da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

## **DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione avrà una durata di nove anni a decorrere dalla sottoscrizione del contratto, rinnovabile alle condizioni contenute nell'art. 7 del capitolato di concessione.

## **CANONE DELLA CONCESSIONE**

Il canone mensile di concessione stabilito a base di gara è pari ad € 2.400,00, (duemilaquattrocento/00).

Al fine di favorire l'avviamento commerciale dell'attività e l'imprenditoria giovanile, allo scopo anche di garantire il recupero da parte del concessionario degli investimenti necessari all'avviamento (allestimento interno e sistemazione a verde esterna), il concedente riconosce una agevolazione sul canone progressivamente decrescente per i primi otto anni di locazione così calcolata:

Agevolazione dell'onere di locazione nel tempo

Annualità	importo mensile a base di gara	importo annuale a base di gara	% del canone a base di gara	importo agevolazione
anno 1	€ 0	€ 0	0%	€ 29.000
anno 2	€ 0	€ 0	0%	€ 29.000
anno 3	€ 368	€ 4.416	15%	€ 24.384
anno 4	€ 720	€ 8.640	30%	€ 20.160
anno 5	€ 1.200	€ 14.400	50%	€ 14.400
anno 6	€ 1.680	€ 20.160	70%	€ 8.640
anno 7	€ 1.920	€ 23.040	80%	€ 5.760
anno 8	€ 2.160	€ 25.920	90%	€ 2.880
anno 9	€ 2.400	€ 28.800	100%	€ 0
totale		125.376		134.224

Il canone di locazione contrattuale del nono anno sarà pari a quello posto a base di gara al lordo dell'aumento di gara proposto dall'aggiudicatario; i canoni contrattuali degli anni precedenti saranno fissati applicando a quello del nono anno come sopra calcolato le percentuali di cui alla quarta colonna della tabella precedente.

## METODO DI AFFIDAMENTO E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La concessione sarà affidata mediante una procedura aperta, secondo le modalità di cui all'art. 81 del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i e con il criterio di cui al successivo art. 83, ovvero con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo i seguenti parametri:

- offerta tecnica: punti 60
- offerta economica: punti 40.

Si avverte che si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Resta però ferma la facoltà dell'Ente di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto da stipulare.

La valutazione tecnica delle offerte sarà effettuata sulla base dei criteri e sub criteri valutativi, dei criteri motivazionali e della ponderazione di seguito riportati:

**CRITERIO N. 1 - Capacità professionale (della società e degli operatori incaricati della gestione) derivante da esperienze precedenti o in corso**  
**PESO 36/100**

N°	sub criterio valutativo	criterio motivazionale per l'attribuzione dei coefficienti	peso
1.1	Esperienze maturate nella gestione di ostelli o di altri servizi ai turisti quali rifugi, case per ferie, residence, campeggi, bed and breakfast	Sarà attribuito coefficiente massimo al concorrente che dimostrerà di avere maturato le esperienze più significative in questi settori, tenuto conto della dimensione degli esercizi, della durata, dei periodi di apertura garantiti	17
1.2	Esperienze maturate nella gestione di servizi di ristorazione	Sarà attribuito coefficiente massimo al concorrente che dimostrerà di avere maturato le esperienze più significative in questo settore, tenuto conto della dimensione degli esercizi, della durata, dei menù proposti	8
1.3	Esperienze maturate in servizi di accoglienza, visite guidate, organizzazione eventi.	Sarà attribuito coefficiente massimo al concorrente che dimostrerà di avere maturato le esperienze più significative in questo settore, con particolare riferimento a servizi espletati nelle Aree Naturali Protette.	11

**CRITERIO N. 2 – Qualità del progetto di arredo e di integrazione delle attrezzature della struttura e del piano di gestione**  
**PESO 49/100**

N°	sub criterio valutativo	criterio motivazionale per l'attribuzione del punteggio	peso
2.1.	Progetto di allestimento degli spazi interni ed esterni e di integrazione degli arredi e delle attrezzature	Sarà attribuito il coefficiente massimo al concorrente che proporrà il progetto migliore in termini di utilizzazione degli spazi, gradevolezza del risultato e ecosostenibilità	6
2.2	Qualità degli arredi e delle attrezzature proposte	Sarà attribuito il coefficiente massimo al concorrente che, a parità di durabilità dei materiali e di facilità di manutenzione degli stessi, proporrà l'impiego di materiali di più elevato pregio estetico o con migliori caratteristiche tecniche	9
2.3	Programma di manutenzione della struttura	Sarà attribuito il coefficiente massimo al concorrente che, proporrà il piano di manutenzione più vantaggioso per l'Ente Parco in termini di qualità e quantità di interventi previsti	12
2.4	Piano di gestione novennale della struttura	Sarà attribuito il coefficiente massimo al concorrente che proporrà il miglior piano di gestione in termini di servizi aggiuntivi e le tariffe più vantaggiose per l'utenza in rapporto alla sostenibilità e credibilità del piano di gestione proposto	17

2.5	Attività di animazione e promozione dei servizi offerti	Sarà attribuito il coefficiente massimo al concorrente che, offre il miglior piano di animazione e promozione in termini di eventi e manifestazioni pianificate, e iniziative di comunicazione previste per far conoscere la struttura	5
-----	---	--	---

applicando il metodo aggregativo compensatore e ricorrendo, per la determinazione dei coefficienti relativi ai singoli elementi qualitativi delle varie offerte riferito ai sub criteri valutativi di cui sopra, al metodo del confronto a coppie di cui all'allegato "G" del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, mediante impiego della tabella a matrice triangolare ivi contenuta, ove con le lettere A, B, C, D, E, F ..... N saranno rappresentate le offerte, elemento per elemento, di ogni concorrente.

La tabella conterrà tante caselle quante sono le possibili combinazioni tra tutte le offerte prese a due a due. Ogni commissario valuterà quale dei due elementi che formano ciascuna coppia sia da preferire sulla base dei criteri motivazionali sopra esposti. Inoltre, tenendo conto che la preferenza tra un elemento e l'altro può essere più o meno forte, attribuirà un punteggio che varia da 1 (parità), a 2 (preferenza minima), a 3 (preferenza piccola), a 4 (preferenza media), a 5 (preferenza grande), a 6 (preferenza massima). In caso di incertezza di valutazione sono attribuiti punteggi intermedi. In ciascuna casella verrà collocata la lettera corrispondente all'elemento che è stato preferito con il relativo grado di preferenza ed in caso di parità, verranno collocate nella casella le lettere dei due elementi in confronto, assegnando un punto ad entrambe.

Una volta terminati i "confronti a coppie", per ogni elemento ciascun commissario sommerà i valori attribuiti a ciascun concorrente e li trasformerà in coefficienti compresi tra 0 ed 1 attribuendo il coefficiente pari ad 1 al concorrente che ha conseguito il valore più elevato e proporzionando ad esso il valore conseguito dagli altri concorrenti; le medie dei coefficienti determinati da ciascun commissario verranno trasformate in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando ad essa le altre.

### **CRITERIO N. 3 – Aumento del canone di concessione posto a base di gara PESO 15/100**

La valutazione economica delle offerte sarà effettuata attribuendo il coefficiente zero all'offerta minima possibile (valore del canone di concessione pari a quello posto a base di gara), mentre sarà attribuito il coefficiente uno all'offerta contenente il maggior aumento percentuale rispetto al canone posto a base di gara. Sarà attribuito il coefficiente intermedio per interpolazione lineare alle offerte inferiori alla maggiore offerta. I calcoli matematici per l'individuazione della media e le interpolazioni verranno effettuati utilizzando tre cifre decimali. Non saranno ammesse offerte in diminuzione rispetto al canone di concessione posto a base di gara.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore e, in caso di parità di punteggio, si procederà con sorteggio a norma dell'art. 77, comma 2, del R.D. 23.05.1924 n. 827.

L'aggiudicazione ha mero valore di proclamazione dei risultati di gara e, pertanto, non vincola l'Ente concedente. Essa diverrà definitiva avvenuta la sua approvazione con determinazione del Direttore f.f.

**MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA GARA** – All'espletamento della gara è preposta una commissione giudicatrice, formata e costituita ai sensi dell'art. 84 del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i..

L'esperimento di gara avrà luogo in prima seduta pubblica **alle ore 10,00 del giorno 04.09.2014** presso la sede dell'ente sita in Sacrofano (RM) via per Castelnuovo di Porto, 14 alla presenza della Commissione di gara di cui al periodo precedente. Il Presidente provvederà prioritariamente, dopo aver verificato la regolarità dei sigilli e delle scritte ivi apposte in conformità al presente bando, all'apertura dei plichi pervenuti, previa verifica della presenza al loro interno delle buste contenenti rispettivamente la documentazione amministrativa, l'offerta tecnica e l'offerta economica e della regolarità dei sigilli e delle scritte ivi apposte in conformità al presente bando. All'esito dell'esame della documentazione amministrativa, la Commissione inviterà, se necessario, i concorrenti a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati, eventualmente provvedendo a fissare la data e l'ora di una ulteriore seduta pubblica, di cui verrà data comunicazione ai presenti alla seduta ed a tutti i soggetti concorrenti assenti tramite PEC. Quindi, raccolte le eventuali osservazioni o i reclami delle persone legittimate a parlare in nome e per conto dei singoli concorrenti, provvederà all'ammissione dei soggetti economici che hanno dimostrato di possedere i requisiti prescritti. In seguito, anche in una eventuale successiva seduta pubblica da rendere nota con le medesime modalità di cui sopra, la Commissione darà inizio all'apertura delle buste contenenti l'offerta tecnica dei soggetti ammessi e fino a quel momento conservate perfettamente chiuse e con il sigillo di presentazione integro e procederà all'accertamento dell'esistenza e della regolarità della documentazione ivi contenuta, nonché alla sottoscrizione e vidimazione di ogni documento da parte di ciascun componente. Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione procederà alla valutazione delle offerte tecniche, assegnando i relativi punteggi.

Ultimata la valutazione tecnica, provvederà a fissare la data di una ulteriore seduta pubblica, dandone comunicazione alle ditte concorrenti agli indirizzi di posta elettronica certificata da queste indicati nella istanza di ammissione alla gara. Nel giorno fissato la Commissione provvederà:

- a) a dare lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche;
- b) alla apertura delle buste contenenti l'offerta economica e, data lettura degli aumenti offerti, alla attribuzione dei relativi punteggi;
- c) a sommare i punteggi attribuiti a tutti gli elementi dell'offerta tecnica ed all'offerta economica di ciascun concorrente;
- d) a stilare e dare pubblica lettura della graduatoria finale provvisoria sulla base dei punteggi ottenuti dai concorrenti;
- e) a proclamare l'offerta economicamente più vantaggiosa.

Tutte le operazioni di gara saranno oggetto di verbalizzazione a cura del segretario incaricato.

La gara avrà inizio nell'ora stabilita anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala della gara. La Commissione si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara nel giorno stabilito e di rinviare la stessa, dandone comunicazione alle imprese concorrenti tramite posta elettronica certificata agli indirizzi PEC, senza che le stesse possano accampare pretese al riguardo.

## **SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono essere ammessi alla procedura tutti gli operatori economici che:

- ai sensi dell'articolo 5, secondo comma della legge 17 maggio 1983, n. 217, siano iscritti nella sezione speciale del registro all'uopo istituito presso la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, che:

- non abbiano a carico procedimenti o provvedimenti ostativi all'assunzione di pubblici contratti previsti dal Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- che non abbiano riportato condanne per la violazione della vigente normativa in materia di collocamento, igiene del lavoro e prevenzione degli infortuni sul lavoro e che non abbiano in corso accertamenti da parte dell'Ispettorato Provinciale del lavoro, della ASL e dell'INAIL per la medesima causale;
- che non abbiano riportato condanne per la violazione della normativa urbanistico edilizia ed ambientale di cui alla legge regionale 6 ottobre 1997 n. 29 e che non abbiano in corso procedimenti da parte dell'Autorità Giudiziaria per la medesima causale.

La partecipazione è subordinata alla presa visione dello stato dei luoghi, dei beni e delle attrezzature ivi presenti.

### **TERMINE DI RICEZIONE DELLE OFFERTE**

Gli operatori economici interessati a partecipare alla gara dovranno fare pervenire il plico contenente l'offerta e la documentazione allegata a mano, per mezzo del servizio postale (di Stato o mediante corriere privato munito di autorizzazione statale) entro e non oltre le ore **12,00 del giorno 02.09.2014**. Per i plichi spediti a mezzo del servizio postale nazionale farà fede la data di ricevimento degli stessi apposta da parte dell'ufficio postale di Sacrofano per quelli inoltrati a mano o a mezzo di altro servizio privato farà fede la data di ricevimento apposta dal servizio di protocollo dell'Ente Regionale Parco di Veio.

### **INDIRIZZO AL QUALE DEBONO ESSERE PRESENTATE LE OFFERTE**

Le offerte, con tutta la documentazione a corredo, vanno inviate all'Ente Regionale Parco Naturale di Veio via per Castelnuovo di Porto, 14 00060 Sacrofano (Roma).

### **DOCUMENTI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le imprese che intendono partecipare alla gara dovranno fare pervenire un "plico di invio" controfirmato sui lembi di chiusura ed opportunamente sigillato in maniera tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto. Sul frontespizio del plico dovrà essere indicato che trattasi di offerta per "Procedura di gara per la concessione dell'Ostello del Parco di Veio", la denominazione o ragione sociale dell'operatore economico mittente e l'indirizzo PEC. All'interno del plico in parola devono essere inserite tre buste distinte, controfirmate sui lembi di chiusura ed opportunamente sigillate, sul frontespizio delle quali andrà ancora specificato l'oggetto della gara ed il nominativo dell'impresa mittente e recanti rispettivamente le seguenti diciture:

- "busta A – documentazione amministrativa";
- "busta B – offerta tecnica";
- "busta C – offerta economica".

#### **"Busta A – documentazione amministrativa"**

All'interno della "busta A – documentazione amministrativa" dovrà essere inserita la seguente documentazione:

1 - L'istanza di ammissione alla gara e dichiarazione unica redatta sull'apposito modulo vidimato in ogni suo foglio ed all'uopo fornito da questo Ente e competentemente completato dal concorrente in ogni sua parte.

L'istanza deve essere sottoscritta dal legale rappresentante in caso di concorrente singolo.

Nel caso di concorrenti costituiti da soggetti economici da associarsi la medesima dichiarazione deve essere prodotta o sottoscritta da ciascun concorrente che costituirà l'associazione. Le dichiarazioni possono essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va trasmessa la relativa procura. Le dichiarazioni vanno accompagnate da fotocopia del documento di identità o documento equivalente in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

2 – Attestazione rilasciata dall'Ente concedente che il soggetto concorrente si è effettivamente recato presso l'ostello e l'area di pertinenza per prendere conoscenza degli stessi, per tramite del legale rappresentante o di persona munita di procura legale.

3 – Cauzione provvisoria pari ad € 57.600,00 (cinquantasettemilaseicento/00), corrispondente a due annualità del canone definitivo posto a base di gara. Tale cauzione può essere costituita a scelta dell'offerente in contanti o in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende di credito autorizzate a titolo di pegno a favore dell'Ente concedente. Può essere costituita, sempre a scelta dell'offerente, anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa, oppure rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze. La cauzione 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 fideiussione bancaria o polizza assicurativa relativa alla cauzione provvisoria dovrà avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa di cui sopra dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante, nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del codice civile. La cauzione deve essere unica, indipendentemente dalla forma giuridica del concorrente.

4 – **(nel caso di cooperative o loro consorzi)** Certificazione atta a comprovare la loro regolarità rispetto all'obbligo di revisione e di iscrizione all'albo nazionale degli enti cooperativi di cui agli artt. 2 e 15 del D. Lgs. 02.08.2002, n. 220.

In luogo della presentazione del suddetto certificato può essere resa apposita dichiarazione ai sensi dell'art. 38 c. 3 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

#### **“Busta B – offerta tecnica”**

All'interno della “busta B – offerta tecnica” dovrà essere inserita una relazione per ciascun criterio valutativo (in pratica due relazioni) che, in modo chiaro e comprensibile e secondo gli schemi prescelti dal concorrente, illustri le migliori proposte dall'impresa concorrente relativamente ai criteri e sub criteri indicati nel paragrafo “METODO DI AFFIDAMENTO E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE”.

Le relazioni devono essere sottoscritte dal legale rappresentante in caso di concorrente singolo. Nel caso di concorrenti costituiti da soggetti economici da associarsi la medesima

dichiarazione deve essere prodotta o sottoscritta da ciascun concorrente che costituirà l'associazione. Le dichiarazioni possono essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

Con riferimento al criterio n. 1 la relazione deve avere una estensione massima di quindici pagine formato A4 comprensive di eventuali grafici ed allegati ed illustrare, attraverso dei curricula vitae, le precedenti esperienze maturate dal concorrente (titolare e dipendenti) nell'esercizio delle attività di cui ai sub criteri valutativi, riportando tutte le precisazioni necessarie all'applicazione dei relativi criteri motivazionali. E' ammessa la produzione di altri documenti ritenuti idonei, compresi gli attestati di qualificazioni o riconoscimenti precedentemente conseguiti.

In relazione al criterio n. 2 il soggetto concorrente definisce in modo chiaro e puntuale:

- la proposta di allestimento degli spazi interni e delle pertinenze esterne almeno mediante:
  - progetto di arredo con relative planimetrie;
  - elenco degli arredi proposti in planimetria con relative indicazioni delle case produttrici e dei modelli;
- piano di gestione novennale contenente :
  - un piano di impresa relativo ai primi 9 anni di attività dal quale si evincano gli investimenti previsti per l'allestimento e l'arredo delle strutture; la quantificazione del personale necessario e dei costi di gestione previsti in base alla qualità e quantità dei servizi che si intendono offrire, i profitti attesi sulla base dei prezzi, delle tariffe e delle eventuali agevolazioni che si intendono praticare;
  - tipologia dell'eventuale servizio di ristorazione che si intende offrire e relativi periodi e tempi di apertura;
  - periodi ed orari di apertura dell'Ostello;
  - eventuali ulteriori periodi, durante i quali il gestore si rende disponibile ad aprire l'ostello su richiesta specifica da parte di gruppi;
  - il programma di promozione dei servizi offerti e le forme di collaborazione che si intendono attivare con altri soggetti (associazioni e organizzazioni, operatori turistici, agenzie, scuole, oratori, ecc.) ;
  - il programma delle attività di animazione che s'intende sviluppare, che - a titolo puramente esemplificativo - potranno consistere in iniziative di valorizzazione dei prodotti agricoli e gastronomici tipici, intrattenimenti musicali, attività ricreative e sportive, escursionismo, educazione ambientale, periodi di vacanza in aree protette, ecc.

Non verranno prese in considerazione dalla Commissione le pagine prodotte in eccedenza a quelle massime consentite.

### **“Busta C – offerta economica”**

All'interno della “busta C – offerta economica” dovrà essere inserita l'offerta economica redatta sull'apposita scheda vidimata all'uopo fornita da questo Ente (All.,2) e competentemente completata dal concorrente in ogni sua parte in lingua italiana, in bollo da € 14,62 ed indicante l'aumento percentuale offerto rispetto all'importo del canone di concessione posto a base di gara pari ad € 2.400,00.

L'aumento dovrà essere indicato in cifre ed in lettere; in caso di discordanza prevale l'aumento percentuale indicato in lettere. L'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante in caso di concorrente singolo. Nel caso di concorrenti costituiti da soggetti economici da associarsi la medesima dichiarazione deve essere prodotta o sottoscritta da ciascun

concorrente che costituirà l'associazione. Le dichiarazioni possono essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

Si avverte che la non regolarità dell'offerta rispetto alle disposizioni sul Bollo non comporta l'esclusione dalla gara. Ne sarà fatta denuncia al competente Ufficio del registro per la regolarizzazione entro trenta giorni dalla data di ricevimento (art. 19 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, come sostituito dall'art. 16 del D.P.R. 30 dicembre 1982, n. 955).

### **CAUSE DI ESCLUSIONE**

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Non si darà corso al plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato per la presentazione delle offerte, qualunque sia l'entità del ritardo.

Questo Ente procederà all'esclusione dei candidati o dei concorrenti nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi.

Pertanto determina l'esclusione dalla gara il fatto che sul "plico di invio" non sia apposta la scritta indicata nel presente bando di gara, o che non sia controfirmato sui lembi di chiusura ed opportunamente sigillato.

Parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che la documentazione amministrativa, la documentazione tecnica e quella economica non siano contenute nelle apposite buste interne o sulle quali non sia apposta la scritta indicata nel presente bando di gara, o che non siano controfirmate sui lembi di chiusura ed opportunamente sigillate.

La documentazione inserita nel plico contenente l'offerta tecnica non deve contenere indicazioni atte a consentire l'individuazione degli aumenti offerti, che devono essere esclusivamente inseriti nella busta contenente l'offerta economica, pena l'esclusione dalla gara.

Qualora un concorrente non inserisca la documentazione tecnica o quella economica, o qualora alcune delle soluzioni migliorative o integrazioni tecniche proposte da un concorrente siano valutate dalla commissione aggiudicatrice, in sede di determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, peggiorative o comunque non migliorative e, pertanto, non accettabili, in entrambi i casi non si procederà alla esclusione del concorrente dalla gara, ma se ne terrà debitamente conto nell'assegnazione delle preferenze e dei coefficienti numerici.

Non saranno ammesse le istanze di ammissione, le offerte tecniche o economiche mancanti della firma del sottoscrittore, nonché quelle che recano abrasioni o correzioni se prive della relativa controfirma.

**FACOLTA' DI SVINCOLARSI DALL'OFFERTA** – I soggetti economici che parteciperanno alla gara avranno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta decorsi 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la sua presentazione, dandone apposita comunicazione – tramite PEC – all'Ente Regionale Parco di Veio.

### **STIPULA DEL CONTRATTO**

Il verbale di aggiudicazione provvisoria non tiene luogo di contratto; esso, pertanto, deve essere seguito, entro trentacinque giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione all'aggiudicatario, dalla stipulazione di apposito contratto nella forma di scrittura privata con oneri a carico del privato contraente.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del contratto entro il termine che sarà assegnato dall'Amministrazione concedente munito di:

- cauzione definitiva;
- polizza di assicurazione stipulata per tutta la durata del contratto a copertura delle responsabilità civile verso terzi ed a tutela dell'immobile.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile al concorrente, l'Amministrazione concedente si riserva la facoltà, previa diffida notificata tramite PEC, di dichiarare decaduto l'aggiudicatario e di incamerare la cauzione provvisoria, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

In caso di mancata approvazione del verbale di aggiudicazione per motivi di interesse pubblico, l'aggiudicatario ha diritto soltanto al rimborso delle eventuali spese sostenute.

### **INFORMATIVA D. LGS. N. 196/2003**

Si informa, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. N. 196/2003 (Codice in materia di protezione di dati personali), che i dati forniti dalle ditte partecipanti saranno trattati dall'Ente concedente per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione e gestione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione è l'Ente Regionale Parco Naturale di Veio.

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi dell'art. 5 della legge n. 241/1990 si comunica che il responsabile del procedimento è il geom. Ottaviani Pietro al quale è possibile rivolgersi per ulteriori informazioni e per la fissazione della data e dell'ora dei sopralluoghi certificati in sito Tel. 069042774 - ufficio tecnico urbanistico nei giorni di martedì dalle ore 9,00 – 12,00 o tramite posta elettronica all'indirizzo [pottaviani@regione.lazio.it](mailto:pottaviani@regione.lazio.it).

### **Allegati**

- Allegato 1: Capitolato speciale di concessione
- Allegato 2: Modulo di istanza di partecipazione e dichiarazione unica
- Allegato 3: Modulo per l'offerta economica
- Allegato 4: Schema di contratto di concessione
- Allegato 5: Planimetria dell'ostello in formato PDF
- Allegato 6: Piano di manutenzione dell'ostello

Il Direttore f.f.  
Dott.ssa Alessandra Somaschini