



Città di Lucca

Amministrazione comunale  
166/06

## Determinazione n. 1840 del 30/10/2018

**Oggetto: OSTELLO DI SAN FREDIANO LUCCA – AFFIDAMENTO GESTIONE IN CONCESSIONE DEI SERVIZI TURISTICI – AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE A PARTECIPARE ALLA RELATIVA PROCEDURA NEGOZIATA DI AFFIDAMENTO.**

### Il Dirigente

Arch. Giovanni Marchi, nelle sue funzioni di Dirigente del Settore Dipartimentale 6 - Promozione del Territorio, conferitogli con decreto del Sindaco n°14 del 13.02.2018 - prot. 21954 del 14.02.2018

Premesso che:

- il Comune di Lucca intende procedere all'affidamento della gestione in concessione dei servizi turistici da effettuare presso l'immobile destinato a struttura di accoglienza extra alberghiera, tipologia "ostello", denominato "Ostello di San Frediano", situato in Lucca, centro storico, via della Cavallerizza n. 12, di proprietà di quest'Amministrazione Comunale e dell'Istituzione Real Collegio di Lucca per cui questo Settore Dipartimentale agisce in delega;
- la suddetta concessione comprende i seguenti "*servizi minimi*":
  - a) servizio di pernottamento con somministrazione di prima colazione avente la capacità ricettiva complessiva di: n. 141 posti letti, n. 19 camere, n. 28 bagni (di cui n. 19 bagni privati e n. 8 bagni in comune), n. 27 docce;
  - b) servizio bar/ristorante con somministrazione di alimenti e bevande nei limiti consentiti dalla vigente normativa in materia igienico sanitaria e previa presentazione di Denuncia di inizio attività per ligiene dei prodotti alimentari;
  - c) servizio di prima accoglienza ed informazione turistico-culturale (Infopoint) per la distribuzione di materiale promozionale sul territorio ed indicazione delle principali attrattive, servizi, eventi, strutture ricettive, ecc.;
  - d) altri servizi accessori innovativi e/o di valorizzazione della struttura per lo sviluppo del turismo culturale, scolastico, ricreativo e sportivo, escursionistico e ciclabile sul territorio.
- la durata di tale concessione è di **6 (sei) anni**, con riserva del Comune di Lucca di rescindere il contratto a chiusura del terzo anno di attività in caso di grave disservizio, mala gestione della struttura e/o squilibrio economico-finanziario del soggetto gestore;
- il valore della concessione della durata complessiva di **6 (sei) anni** è pari ad **€ 4.980.000,00 oltre IVA 22%**, mentre l'importo a base di gara soggetto a rialzo, ammonta ad **€ 60.000,00 oltre IVA 22% (canone di concessione annuale)**;
- trattandosi di contratto sottosoglia, si intende operare come segue:
  - espletamento di un'indagine di mercato, conformemente a quanto previsto dalle Linee Guida n. 4 di ANAC di attuazione del D. Lgs. 50/16, indagine volta a raccogliere le manifestazioni di interesse degli operatori economici a partecipare a procedura negoziata ex art. 36, comma 2, lett. b), del d.lgs. 50/16;
  - eventuale successivo invito, agli operatori economici che abbiano manifestato interesse, a partecipare ad una procedura negoziata ex art. 36, comma 2, lett. b), del d.lgs. 50/16, procedura

che sarà gestita interamente attraverso il sistema telematico START messo a disposizione dalla Regione Toscana;

- a tal fine si ritiene necessario approvare un Avviso pubblico di indagine di mercato per manifestazione di interesse contenente gli elementi essenziali dell'affidamento in oggetto e della relativa procedura, nonché i requisiti minimi necessari che devono essere posseduti dall'operatore economico per presentare la manifestazione di interesse ed il termine e le modalità della sua presentazione, avviso che viene allegato al presente atto e ne forma parte integrante e sostanziale unitamente al “modello manifestazione di interesse” predisposto da questa Amministrazione;
- conformemente alle succitate Linee guida Anac n. 4, l'avviso in questione sarà pubblicato per un periodo di **15 giorni**: sul sito istituzionale dell'Ente alla pagina [www.comune.lucca.it-bandì di gara e avvisi](http://www.comune.lucca.it-bandì di gara e avvisi) (Profilo del Committente) [http://www.comune.lucca.it/Servizi\\_e\\_Forniture](http://www.comune.lucca.it/Servizi_e_Forniture) e sulla piattaforma START <https://start.e.toscana.it/rtrt/>;
- con la pubblicazione dell'avviso di indagine di mercato, non è indetta alcuna procedura di gara, di affidamento concorsuale o para-concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzioni di punteggio; si tratta semplicemente di un'indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata. Lo scopo dunque è esclusivamente esplorativo, senza l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali nei confronti del Comune di Lucca, che si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato, e di non dar seguito all'indizione della successiva gara per l'affidamento del servizio di cui trattasi, senza che i soggetti che avranno manifestato l'interesse a partecipare possano vantare alcuna pretesa, nonché di procedere con l'invio della lettera di invito alla presentazione dell'offerta anche in presenza di un'unica manifestazione di interesse valida;
- in ragione della natura meramente esplorativa dell'avviso di indagine di mercato, si è ritenuto di differire l'acquisizione del Codice Identificativo di Gara (CIG) previsto dalla L. 136/2010 in materia di tracciabilità dei pagamenti, nonché l'impegno di spesa relativa al servizio in oggetto, al momento dell'indizione della gara e dunque agli esiti dell'acquisizione delle manifestazioni di interesse;

per quanto sopra premesso,

#### Visti:

- l'art. 107 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267;
- il D.lgs 18.04.2016 n. 50 e s.m.i.;
- le Linee Guida n.4 emanate dall'A.N.A.C. alla data odierna;

## DETERMINA

1. di approvare, per i motivi espressi in narrativa, l'avviso per la manifestazione di interesse a partecipare alla procedura negoziata per l'affidamento della gestione in concessione dei servizi turistici da effettuare presso l'immobile destinato a struttura di accoglienza extra alberghiera, tipologia “ostello”, denominato “Ostello di San Frediano”, situato in Lucca, centro storico, via della Cavallerizza n. 12, di proprietà di quest'Amministrazione Comunale e dell'Istituzione Real Collegio di Lucca per la quale, questo Settore Dipartimentale agisce in delega, Avviso di Indagine di Meracato (allegato 1) che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, unitamente al “Modello per manifestazione di interesse” predisposto da questa Amministrazione (allegato 2), all'Inventory dei beni indotazione della struttura e degli elaborati grafici descrittivi planimetrici dei quattro livelli;
2. di includere nella suddetta concessione almeno i seguenti “servizi minimi”:

- a) servizio di pernottamento con somministrazione di prima colazione avente la capacità ricettiva complessiva di: n. 141 posti letti, n. 19 camere, n. 28 bagni (di cui n. 19 bagni privati e n. 8 bagni in comune), n. 27 docce;
  - b) servizio bar/ristorante con somministrazione di alimenti e bevande nei limiti consentiti dalla vigente normativa in materia igienico sanitaria e previa presentazione di Denuncia di inizio attività per l'igiene dei prodotti alimentari;
  - c) servizio di prima accoglienza ed informazione turistico-culturale (Infopoint) per la distribuzione di materiale promozionale sul territorio ed indicazione delle principali attrattive, servizi, eventi, strutture ricettive, ecc.;
  - d) altri servizi accessori innovativi e/o di valorizzazione della struttura per lo sviluppo del turismo culturale, scolastico, ricreativo e sportivo, escursionistico e ciclabile sul territorio;
3. di approvare per la suddetta concessione la durata di **6 (sei) anni**, con riserva del Comune di Lucca di rescindere il contratto a chiusura del terzo anno di attività in caso di grave disservizio, mala gestione della struttura e/o squilibrio economico-finanziario del soggetto gestore;
  4. di dare mandato:
    - all'URP di pubblicare l'avviso e il “modello manifestazione di interesse” per un periodo di **15 giorni**, come indicato dalle Linee Guida n. 4 ANAC di attuazione del D.lgs. 50/2016, sul sito istituzionale dell'Ente alla pagina [www.comune.lucca.it-bandì di gara e arrivi](http://www.comune.lucca.it-bandì di gara e arrivi) (Profilo del Committente) <http://www.comune.lucca.it/Servizi e Forniture>;
    - alla Centrale Unica di Committenza (CUC) – U.O. B.1, di pubblicare l'avviso e il “modello manifestazione di interesse” per il medesimo periodo indicato al punto 3.1 sulla piattaforma START <https://start.e.toscana.it/rtrt/>;
  5. di dare atto che il valore della concessione della durata complessiva di **6 (sei) anni** è pari ad **€ 4.980.000,00 oltre IVA 22%**, mentre l'importo a base di gara soggetto a rialzo, ammonta ad **€ 60.000,00 oltre IVA 22% (canone di concessione annuale)**;
  6. di dare atto che si procederà ad acquisire i CIG prima dell'indizione della procedura negoziata e che il presente atto non comporta alcun impegno di spesa;
  7. di dare atto che con la pubblicazione dell'avviso di cui al precedente punto 1) non è indetta alcuna procedura di gara, di affidamento concorsuale o para-concorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzioni di punteggio, ma si tratta semplicemente di un'indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata, che sarà esperita tramite la piattaforma START messa a disposizione dalla Regione;
  8. di dare atto che alla procedura di gara negoziata verranno invitati tutti coloro che avranno presentato valida manifestazione di interesse e che, pertanto, in base a quanto previsto all'art. 3 punto 3.6 delle Linee Guida n. 4 di ANAC di attuazione del Codice;
  9. di dare atto che non vi è un precedente affidamento rientrante nello stesso settore merceologico ovvero ancora nello stesso settore di servizi, per il quale è necessario applicare il principio di rotazione previsto all'art. 3.6 e 3.7 delle Linee Guida n. 4 di ANAC di attuazione del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
  10. di dare atto che l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, anche in presenza di una sola manifestazione di interesse, di procedere all'invio della richiesta di offerta.
  11. di dare atto che l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di avviare le procedure anche in caso di presentazione di una sola manifestazione purchè ritenuta idonea dal RUP – Responsabile Unico del Procedimento;
  12. di trasmettere il presente atto corredata dalla ulteriore documentazione allegata all'URP ed alla CUC di quest'Amministrazione Comunale per quanto di rispettiva competenza;

13. di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi della L. n. 241 del 7.8.1990, è il sottoscritto dirigente e che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis della legge n. 241/1990, nei confronti del destinatario del presente atto;
14. di significare che, nel caso di controversia, la materia oggetto della presente determinazione rientra nella giurisdizione del T.A.R. nei termini ed alle condizioni previste dal D. Lgs. 104/2010.

Il Dirigente  
MARCHI GIOVANNI / ArubaPEC S.p.A.

Segnalazione dell'esecutività di questo atto viene trasmessa via email ai seguenti uffici:

*U.O. 6.2 - Sport e Turismo (comunale e sovra comunale)*

*U.O. 6.1 - Cultura, Eventi ed Istituti Culturali*

*01 - Settore Servizi Economici - Finanziari - Dirigente*

*05 - Settore Lavori Pubblici e Urbanistica - Dirigente*

*08 - Settore Servizi alle Imprese, Edilizia e Patrimonio - Dirigente*

*Lemucchi Giovanni*

*U.O. 1.1 - Programmazione e Rendicontazione Finanziaria*

*U.O. 5.1 - Edilizia Pubblica*

*U.O. 8.1 - Sportello Unico per le Imprese*

*U.O. B.1 - Centrale Unica di Committenza, Provveditorato, Economato e Contratti*

*U.O. A.1 - Uffici del Sindaco, Comunicazione e Programmazione*

*U.O. 8.3 - Valorizzazione del Patrimonio e Espropri*

*Raggianti Stefano*

*Bove Gabriele*

*Centrale Unica di Committenza*