

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO

Per manifestazione di interesse a partecipare alla procedura negoziata per l'affidamento in concessione della gestione dei servizi turistici da espletare presso l'immobile "Ostello di San Frediano", situato in Lucca, centro storico, via della Cavallerizza n. 12.

Con il presente avviso il Comune di Lucca intende effettuare un'indagine di mercato ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) e 216 comma 9 del D. Lgs. n. 50/2016 e in ottemperanza alla determinazione dirigenziale n. 1840 del 30.10.2018 finalizzata all'individuazione di operatori economici da invitare alla procedura negoziata per l'affidamento dei servizi in oggetto.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni d'interesse per favorire la partecipazione e la consultazione di operatori economici, in modo non vincolante per l'Ente, con l'unico scopo di comunicare agli stessi, la disponibilità ad essere invitati a presentare offerta.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di gara, di affidamento concorsuale o paraconcorsuale 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.

Il presente avviso ha scopo 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 informale per l'affidamento dei servizi di cui trattasi, senza che i soggetti richiedenti 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.

Gli interessati alla procedura devono iscriversi presso il Sistema Telematico Acquisti della Regione Toscana (START) entro la data di scadenza della manifestazione di interesse. Per le informazioni contattare il **Call Center del gestore del Sistema Telematico da lunedì a venerdì dalle ore 08:30 alle 18:00, tel. +39 (055) 6560174** o all'indirizzo di posta elettronica: **start.oe@pamercato.it**

ART. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha per oggetto i servizi turistici di seguito elencati, correlati alla gestione dell'immobile denominato "Ostello di San Frediano", situato in Lucca – centro storico - via della Cavallerizza n. 12, di proprietà del Comune di Lucca e dell'Istituzione Real Collegio di Lucca, per cui tale Amministrazione comunale agisce in delega:

- a) servizio di pernottamento con somministrazione di prima colazione;
- b) servizio bar/ristorazione con somministrazione di alimenti e bevande;
- c) servizio Infopoint di prima accoglienza ed informazione turistico-culturale sul territorio;
- d) servizi accessori innovativi e di valorizzazione della struttura per lo sviluppo del turismo culturale, scolastico, ricreativo e sportivo, escursionistico e ciclabile sul territorio.

Più dettagliatamente:

- Il soggetto gestore potrà esercitare l'**attività di pernottamento con somministrazione di prima colazione** con la seguente capacità ricettiva:

- n. 141 posti letto
- n. 19 camere
- n. 28 bagni (di cui n. 19 bagni privati e n. 8 bagni in comune)
- n. 27 docce.

Il tariffario dovrà garantire agevolazioni almeno per le seguenti fasce/categorie con la previsione di uno sconto al massimo del 10% sul prezzo base:

- minori di anni 12 e maggiori di anni 65
- Carta del Pellegrino
- Youth Hostel International (o AIG)
- Studenti universitari possessori di tessera o libretto.

- Il **servizio bar/ristorazione**, prioritariamente destinato agli ospiti della struttura, potrà essere offerto anche ad ospiti esterni in conformità alle finalità turistiche e culturali cui la struttura è destinata (gite scolastiche, gruppi giovanili, gruppi sportivi, attività ricreative e sociali, ecc.) e dovrà garantire un pasto completo a prezzo agevolato ai pellegrini in possesso della carta di riconoscimento.

- Il **servizio Infopoint** di prima accoglienza ed informazione turistica dovrà garantire almeno i seguenti servizi: fornire informazioni precise e dettagliate sulle attrattive e sui servizi turistici del territorio provinciale; fornire informazioni generali sulle risorse turistiche e sull'offerta turistica nell'ambito della Provincia di cui fanno territorialmente parte; fornire indicazioni e suggerimenti sulle offerte turistiche in tema socio-culturale, sugli spettacoli, su itinerari storico artistici, enogastronomici o sul miglior utilizzo del tempo libero nel Comune di Lucca e in Provincia di Lucca, in modo da favorire e rendere quanto più piacevole il soggiorno; distribuire materiale informativo consistente in mappe della città con l'indicazione delle principali attrattive, servizi, eventi, strutture ricettive.

- Sono considerati **servizi accessori innovativi e di valorizzazione**, da valutare per la predisposizione e valutazione dell'offerta tecnica, i seguenti servizi elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- ampliamento orario di apertura della struttura, ovvero anticipazione orario ingresso prima delle ore 9:00 e prolungamento serale dopo le ore 21:00;
- servizi dedicati a favore dei pellegrini in transito a piedi, in bicicletta, in auto, in moto e a cavallo sulla Via Francigena e Cammini storico-religiosi;
- partecipazione a progetti europei, nazionali, regionali sulla Via Francigena e Cammini storico-religiosi di particolare interesse;
- attività finalizzate all'integrazione con le realtà produttive ed associative del territorio;
- azioni di promozione dei prodotti enogastronomici tipici locali;
- servizi innovativi nel campo delle buone prassi (es. economia circolare, sharing economy, coesione della comunità);
- servizi a favore dell'Amministrazione Comunale.

ART. 2 - GESTIONE MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

La concessione in oggetto sarà comprensiva dell'obbligo da parte del soggetto gestore di provvedere ai seguenti interventi di **manutenzione dell'immobile** elencati in modo esemplificativo, ma non esaustivo:

- a) riparazioni di rivestimenti e pavimenti;
- b) rifacimento di parti di intonaco;
- c) tinteggiature;
- d) riparazione e sostituzione di parti accessorie di infissi e serramenti;

- e) riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari e relative rubinetterie;
- f) riparazione e sostituzione di parti accessorie di tutte le apparecchiature e tubazioni, in conseguenza all'uso e non dovute a difetti di fabbricazione e di installazione;
- g) verniciatura periodica di tutte le opere metalliche presenti;
- h) verifica delle connessioni dei quadri elettrici, prova delle protezioni, sostituzione di interruttori, fusibili, spie, lampade ecc.;
- i) riparazione e mantenimento della impiantistica luci;
- j) pulizia e spurgo di tubazioni di flusso, pozzetti e fosse biologiche mediante ditta specializzata;
- k) verifica periodica di agibilità e sicurezza della struttura, compresa quella di regolare messa a terra degli impianti elettrici.

Saranno, inoltre, a carico del soggetto gestore le spese inerenti i seguenti interventi da realizzare entro i primi 6 (sei) mesi successivi alla data di consegna dell'immobile:

- trattamento ignifugo dei controsoffitti lignei (come da normativa vigente);
- riparazione e/o sostituzione degli infissi esterni lignei con altri aventi le medesime caratteristiche.

ART. 3 - SOPRALLUOGO PER PRESA VISIONE DEI LOCALI

Sarà consentito richiedere sopralluogo presso l'immobile "Ostello di San Frediano" al fine di prendere visione dello stato dei locali, previo appuntamento da concordare con:

- **Settore 6 "Servizio Promozione del Territorio" - U.O. 6.2 "Sport e Turismo"**
email: turismo_sc@comune.lucca.it

Ai fini del suddetto sopralluogo, i soggetti interessati potranno inviare tramite e.mail una richiesta di sopralluogo indicando: nome e cognome, denominazione e ragione sociale, dati anagrafici delle persone incaricate.

ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà la **durata di 6 (sei) anni**, decorrenti dalla data di esecutività della Determinazione Dirigenziale di affidamento definitivo, anche nelle more della stipula del contratto.

L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà 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.

ART. 5 - CANONE DELLA CONCESSIONE

Il canone di concessione annuo posto a base di gara è individuato in **€ 60.000,00 (IVA al 22% esclusa)**.

Il canone di concessione per il periodo di durata - 6 (sei) anni - della concessione è quindi pari ad un totale di ~~€ 420.000,00 (IVA al 22% esclusa)~~ **€ 360.000,00 (Iva al 22% esclusa)**

Verranno ammesse esclusivamente offerte in rialzo rispetto al canone posto a base di gara. In caso di difformità tra cifra numerica e letteraria, si considererà quella più vantaggiosa per il Comune di Lucca.

Il concessionario verserà a questo Ente concedente, con le modalità ed i tempi indicati successivamente nel capitolato speciale, un canone annuale nella misura risultante dall'offerta a rialzo effettuata in sede di gara sull'importo minimo annuo posto a base di gara, oltre oneri fiscali se dovuti.

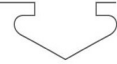
Dopo il primo anno il corrispettivo annuale sarà aggiornato sulla base dell'indice ISTAT disponibile negli ultimi dodici mesi.

ART. 6 - VALORE DELLA CONCESSIONE

Il valore complessivo presunto della concessione dei servizi di cui all'art. 1 per tutta la durata indicata all'art. 4, è quantificato in complessivi **€ 4.980.000,00 (IVA al 22% esclusa)**.

Resta inteso che il valore complessivo della concessione è da intendersi meramente indicativo, stimato sulla base dei parametri indicati nel piano economico finanziario di massima predisposto da questo Ente concedente ai soli fini della determinazione degli elementi legati alla procedura di gara.

E' onere del concessionario effettuare le proprie valutazioni tecniche e economiche per garantire l'impegno assunto in sede di offerta al fine di gestire completamente il servizio.



E' altresì cura del concessionario la redazione del “Documento di Valutazione dei Rischi” di cui al Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n°81 e s.m.i. ed il “Piano di Emergenza” di cui al DM 10.03.1998 previa verifica della relativa applicabilità. Al fine di supportarlo nella relativa stesura l'Amministrazione Comunale metterà a disposizione il documento denominato “Informativa in materia di sicurezza” che, a discrezione del gestore, potrà essere utilizzato per l'elaborazione di quanto sopra richiamato, insieme alle planimetrie dell'immobile messe a disposizione nei formati elettronico e cartaceo, informativa che potrà essere integrata nel redigendo “Piano di Emergenza”. Si precisa che restano in capo al concessionario tutti gli altri adempimenti inerenti la normativa antinfortunistica tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la formazione del personale ai sensi degli artt. 36 e 37 del Decreto 81/08, la predisposizione e la formazione di una squadra di addetti al Primo Soccorso ed alla Lotta Antincendio, la manutenzione degli impianti tecnologici in uso presso la struttura di cui trattasi, la verifica periodica dell'impianto di messa a terra ai sensi del DPR n°462/2001, etc.

Si comunica inoltre che le valutazioni volte ad appurare l'esistenza di rischi da interferenza con il personale dell'Amministrazione Comunale nell'esecuzione della concessione hanno dato esito negativo in quanto non sono stati rilevati tali rischi; pertanto non si è reso necessario provvedere alla redazione del DUVRI e il relativo costo specifico è pari a zero (0).

ART. 7 - PROCEDURA DI GARA

L'Amministrazione, espletata la presente procedura, provvederà ad inviare la lettera d'invito a partecipare alla procedura negoziata prevista dall'art.36 comma 2 lett. b) del D. Lgs. n. 50/2016 tramite la piattaforma START esclusivamente alla casella di posta elettronica indicata dall'operatore economico e, inoltre, sarà disponibile su START nell'area riservata alla concessione in oggetto.

Alla procedura di gara ufficiosa verranno invitati tutti coloro che avranno presentato valida manifestazione d'interesse.

L'Amministrazione si riserva la facoltà, anche in presenza di una sola manifestazione di interesse, di procedere all'invio della richiesta di offerta.

La procedura di gara si svolgerà in modalità telematica: la documentazione amministrativa e le offerte dovranno essere formulate dagli operatori economici esclusivamente per mezzo del sistema START – accessibile all'indirizzo: <https://start.toscana.it>

ART. 8 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'affidamento verrà aggiudicato con il criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** ai sensi dell'art. 95 comma 3 del D. Lgs. n. 50/2016, valutabile in base:

- **Offerta tecnica:** **massimo punti 70/100**
- **Offerta economica** **massimo punti 30/100**

Le ulteriori caratteristiche del servizio saranno dettagliatamente descritte nella successiva lettera d'invito a presentare offerta e nel Capitolato speciale di gara.

ART. 9 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a presentare istanza di partecipazione i soggetti di cui all'art. 45 comma 2 del D. Lgs. n. 50/2016 s.m.i., costituiti da imprese singole, imprese raggruppate, consorziate o aggregate aderenti al contratto di rete ovvero che intendano riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'art. 48 comma 8 del medesimo decreto e in possesso dei seguenti requisiti:

- **Requisiti di ordine generale:** insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- **Requisiti di idoneità professionale ai sensi dell' art. 83 comma 3 del D. Lgs. n. 50/2016:**
 - a) iscritti alla C.C.I.A.A per oggetto di attività corrispondente all'oggetto dell'appalto;
 - b) iscrizione all'apposito Albo ai sensi del DM 23/06/2004, se cooperative o consorzi di cooperative, oltre all'iscrizione di cui al punto a);

- **Capacità economico-finanziaria** (articolo 83, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 50/2016 e allegato 17 parte I): attestata tramite idonee dichiarazioni bancarie o comprovata copertura assicurativa contro i rischi professionali;
- **Requisiti di capacità tecnico professionale ai sensi dell'art. 83 comma 6 del D. Lgs n. 50/2016 e all'Allegato XVII parte II.**

Svolgimento nel triennio precedente alla pubblicazione del presente avviso (2015-2016-2017) di **gestione di servizi analoghi** presso Enti pubblici e/o Privati specificando importo, date, destinatari, senza che il relativo contratto sia stato risolto per inadempienza o siano state mosse gravi contestazioni e penali. Sono compresi i contratti iniziati precedentemente il periodo indicato e/o terminati dopo il periodo indicato (o ancora in corso) **il cui svolgimento copre almeno 12 mesi del periodo indicato**; per essi l'importo da specificare è solo quello relativo al triennio (2015-2016-2017).

Relativamente ai requisiti di capacità economico - finanziaria e tecnico-professionale è ammesso altresì l'avvalimento alle condizioni di cui all'art. 89 del D. Lgs n. 50/2016.

Requisiti minimi di partecipazione ulteriormente richiesti:

Saranno ammessi i concorrenti che avranno maturato **almeno 24 mesi anche non consecutivi di esperienza nella direzione di attività e servizi simili** a quelli indicati nel presente Avviso, da illustrarsi attraverso apposito curriculum.

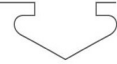
ART. 10 - 'TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione d'interesse dovrà essere presentata dall'operatore economico utilizzando l'apposito modello denominato "Manifestazione di interesse" disponibile nel dettaglio manifestazione di interesse unitamente all'avviso in oggetto. Detto modello, debitamente compilato e sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante o soggetto munito di procura, dovrà essere inserito nell'apposito spazio predisposto sul sistema telematico.

Si precisa che:

- nelle ipotesi di RTI/Consorzio ordinario costituendi la manifestazione d'interesse dovrà essere redatta e sottoscritta sia in proprio dalla capogruppo che dalla/e mandante/i;
- nelle ipotesi di RTI/Consorzio ordinario costituiti la manifestazione d'interesse dovrà essere redatta e sottoscritta dalla capogruppo/mandataria;
- nelle ipotesi di rete di impresa equiparate ad RTI (*Rete di impresa dotata di organo comune privo di rappresentanza ovvero sprovvista di organo comune, oppure dotata di organo comune privo dei requisiti di qualificazione*) valgono le stesse regole sopra indicate per l'RTI costituendo o costituito;
- nelle ipotesi di rete di impresa equiparate a un Consorzio ordinario (*Rete di impresa dotata di organo comune con potere di rappresentanza e soggettività giuridica, oppure Rete di impresa dotata di organo comune con potere di rappresentanza ma priva di soggettività giuridica*) la manifestazione di interesse deve essere redatta e sottoscritta dall'impresa retista che riveste la funzione di organo comune, nonché da ognuna delle imprese aderenti al contratto di rete che partecipano alla gara quali imprese retiste esecutrici;
- nell'ipotesi di Consorzio tra società cooperative di produzione e lavoro e Consorzio tra imprese artigiane la manifestazione d'interesse dovrà essere redatta e sottoscritta dal Consorzio;
- nell'ipotesi di Consorzio stabile, che concorre in proprio la manifestazione di interesse deve essere sottoscritta dal Consorzio;
- nell'ipotesi di Consorzio stabile che concorre per proprie consorziate esecutrici, la manifestazione di interesse deve essere redatta e sottoscritta sia in proprio dal Consorzio che dalle singole consorziate esecutrici.

Per firmare digitalmente la manifestazione di interesse i titolari o legali rappresentanti degli operatori economici dovranno essere in possesso di un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori tenuto da



DigitPA, secondo quanto previsto dal Codice dell'Amministrazione Digitale (art. 29 c.1) e specificato dal DPCM 30 marzo 2009, nonché del relativo software per la visualizzazione e la firma di documenti digitali. E' necessario un lettore di smart card.

L'operatore economico che presenta la manifestazione di interesse dovrà essere in possesso dei requisiti minimi di capacità richiesti dal presente avviso e dichiararli secondo quanto previsto nell'apposito modello.

L'Amministrazione non prenderà in considerazione le manifestazioni di interesse presentate nel caso in cui il modello "Manifestazione di interesse":

- manchi;
- non sia firmato digitalmente;
- sia firmato digitalmente da una persona che non risulti dal modello stesso munita del potere di rappresentare il soggetto che presenta manifestazione di interesse;
- sia firmata digitalmente da persona diversa rispetto alla persona dichiarante, anche se entrambi muniti del potere di rappresentare il soggetto che presenta manifestazione di interesse;
- sia firmata, nel caso di soggetti plurimi, in modo difforme da quanto sopra precisato;
- risulti priva anche di una sola delle dichiarazioni contenute nell'apposito modello.

Nessuna irregolarità, mancanza o incompletezza nelle dichiarazioni dell'apposito modello "Manifestazione di interesse" potrà essere sanata con il procedimento del soccorso istruttorio di cui all'art. 83 c. 9 del D. Lgs. 50/2016 che non è applicabile alla fase della manifestazione di interesse.

Le manifestazioni di interesse da parte dell'operatore economico devono pervenire entro e non oltre il termine perentorio pubblicato sul sistema START nel dettaglio manifestazione di interesse relativo all'appalto in oggetto, utilizzando le apposite funzionalità rese disponibili al seguente indirizzo internet: <https://start.e.toscana.it>

Il sistema telematico non permette di completare le operazioni di presentazione della manifestazione di interesse dopo tale termine perentorio

Per poter manifestare l'interesse a partecipare:

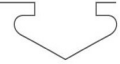
- i fornitori già registrati nell'indirizzario del sistema START dovranno accedere all'area riservata relativa all'avviso in oggetto e utilizzare l'apposita funzione presente sul Sistema;
- i fornitori non iscritti all'indirizzario dovranno compilare il form telematico presente nella pagina contenente il dettaglio relativo all'avviso in oggetto.

L'operatore economico, dopo aver manifestato interesse, riceverà una comunicazione di conferma attraverso il sistema START all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione.

Si fa presente che l'operatore economico che ha fatto pervenire la manifestazione di interesse a seguito del presente avviso avrà la facoltà, ai sensi dell'art. 48, comma 11, del D. Lgs 50/2016, di presentare offerta per sé o quale mandatario di operatori riuniti secondo le modalità che saranno indicate nella lettera di invito. In tali casi, ai fini del raggiungimento della soglia minima dei requisiti richiesta per l'ammissione e come meglio specificato nella lettera di invito a presentare offerta, ciascuna singola impresa costituente l'operatore unito, dovrà essere in possesso ed apportare parte di ognuno dei requisiti richiesti. La mandataria, comunque, dovrà essere in possesso ed apportare ognuno dei requisiti richiesti in misura maggioritaria rispetto agli altri membri dell'operatore unito.

La lettera di invito a presentare offerta verrà inviata da parte dell'amministrazione tramite START esclusivamente alla casella di posta elettronica indicata dall'operatore economico e sarà inoltre resa disponibile sul Sistema Telematico nell'area riservata all'appalto in oggetto.

La concessione si svolgerà in modalità telematica: le dichiarazioni per la partecipazione e le offerte dovranno essere formulate dagli operatori economici e ricevute dalla stazione appaltante esclusivamente per mezzo del Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana accessibile all'indirizzo:



<https://start.e.toscana.it>. Allo stesso indirizzo sarà disponibile il Capitolato speciale della concessione e lo Schema di contratto.

Attenzione: Il sistema telematico di acquisti on-line utilizza la casella denominata mail: noreply@start.e.toscana.it per inviare tutti i messaggi di posta elettronica. I concorrenti sono tenuti a controllare che le mail inviate dal sistema non vengano respinte né trattate come Spam dal proprio sistema di posta elettronica e, in ogni caso, a verificare costantemente sul sistema la presenza di comunicazioni.

Istruzioni dettagliate sul funzionamento della piattaforma START relativamente a come completare la procedura di registrazione e come inserire la manifestazione d'interesse su detta piattaforma possono essere richieste al **Call Center del gestore del Sistema Telematico da lunedì a venerdì dalle ore 08:30 alle 18:00**, tel. +39 (055) 6560174 o all'indirizzo di posta elettronica: start.oe@pamercato.it

Le eventuali richieste di chiarimento sul contenuto della manifestazione di interesse da presentare sull'apposito modello predisposto da questa Amministrazione dovranno essere formulate solo ed esclusivamente attraverso l'apposita sezione "Chiarimenti" nell'area riservata alla presente manifestazione; attraverso lo stesso mezzo l'Amministrazione provvederà a fornire risposte a tutti i chiarimenti che perverranno TRE GIORNI LAVORATIVI prima della data di scadenza del termine stabilito per ricevere le manifestazioni di interesse.

ART. 11 - ALTRE INFORMAZIONI

Il presente avviso viene pubblicato sul sito istituzionale www.comune.lucca.it - Sezione "Amministrazione Trasparente" - "Bandi di gara e contratti – Profilo del committente del Comune di Lucca" e sulla piattaforma START.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute nel D. Lgs. 196/2003, per finalità unicamente connesse alla procedura in argomento.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Settore 6 "Servizio Promozione del Territorio" - U.O. 6.2 "Sport e Turismo", Arch. Giovanni Marchi – tel. 0583.44 5715 – email: gmarchi@comune.lucca.it

Il Responsabile Unico del Procedimento è l' Arch. Giovanni Marchi.

Il Responsabile del Procedimento
(firmato digitalmente)