



Città di Lucca

Amministrazione comunale
65/06

Determinazione n. 909 del 22/05/2019

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'OSTELLO DI S. FREDIANO, SITUATO IN LUCCA, CENTRO STORICO, VIA DELLA CAVALLERIZZA N. 12 – AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE A PARTECIPARE ALLA RELATIVA PROCEDURA NEGOZIATA DI AFFIDAMENTO (FAMIGLIA 5).

Il Dirigente

Arch. Giovanni Marchi, nelle sue funzioni di Dirigente del Settore Dipartimentale 6 - Promozione del Territorio, conferitogli con decreto del Sindaco n. 89 del 31.12.2018 - prot. 171875 del 31.12.2018

premesso che

con determinazione dirigenziale n. 1840 del 30.10.2018 è stato approvato l'avviso di indagine di mercato per la presentazione della manifestazione di interesse a partecipare alla procedura negoziata di affidamento in concessione della gestione dell'Ostello S. Frediano, situato in Lucca, centro storico, via della Cavallerizza n. 12;

con determinazione dirigenziale n. 163 dell'1.2.2019 è stato approvato l'iter procedurale mediante gara a procedura negoziata ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) del d. lgs. 50/2016 e s.m.i., con ricorso alla piattaforma telematica START, invitando gli operatori economici che hanno presentato all'Ente valida manifestazione di interesse alla gara a seguito del sopraccitato avviso pubblico e i cui nominativi sono contenuti in apposito elenco in atti al fascicolo, per l'affidamento in concessione della gestione dell'Ostello di San Frediano, per la durata di 6 anni dalla data del verbale di consegna dell'immobile (indicativamente anni 2019-2025), da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa a favore dell'operatore economico che avrà presentato la migliore offerta qualità-prezzo;

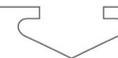
con nota prot. gen. n. 20944 del 12.2.2019 gli operatori economici sono stati invitati a partecipare alla suddetta procedura negoziata con la possibilità di presentare la propria offerta entro il giorno 29 marzo 2019 tramite piattaforma telematica START;

per la suddetta procedura negoziata non sono pervenute offerte da parte degli operatori economici invitati e quindi si rende necessario predisporre un nuovo avviso di indagine di mercato prevedendo condizioni più favorevoli;

il Comune di Lucca intende nuovamente procedere all'affidamento della gestione in concessione dell'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;

l'affidamento della gestione in concessione dell'Ostello di San Frediano comprende i seguenti servizi:

- 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;



- 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;
- 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.;
- 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 della concessione è di 7 (sette) anni, a decorrere dalla data del verbale di consegna dell'immobile;

il valore della concessione della durata complessiva di 7 (sette) anni è pari ad € 5.063.452,80 oltre IVA 22%, mentre l'importo a base di gara soggetto a rialzo, ammonta ad € 20.000,00 oltre IVA 22% (canone di concessione annuale);

trattandosi di contratto sottosoglia, si intende operare come segue:

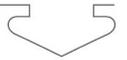
- espletamento di una nuova indagine di mercato, conformemente a quanto previsto dalle Linee Guida n. 4 di ANAC di attuazione del D. Lgs. 50/16, indagine volta a raccogliere le manifestazioni di interesse degli operatori economici a partecipare a procedura negoziata ex art. 36, comma 2, lett. b), del 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 nuovo 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-bandi di gara e avvisi (Profilo del Committente) <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;



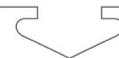
per quanto sopra premesso,

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 (Allegato 1) a partecipare alla procedura negoziata per l'affidamento della gestione in concessione dell'Ostello di San Frediano, situato in Lucca, centro storico, via della Cavallerizza n. 12, allegato al presente provvedimento che ne costituisce parte integrante e sostanziale, unitamente al "Modello per manifestazione di interesse" predisposto da questa Amministrazione (allegato 2) e all'Inventario dei beni in dotazione della struttura (Allegato 1.1) e degli elaborati grafici descrittivi planimetrie dei quattro livelli (Allegato 1.2);
2. di dare atto che nell'affidamento della gestione in concessione dell'Ostello di San Frediano sono compresi i seguenti servizi:
 - 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 **7 (sette) anni**, a decorrere dalla data del verbale di consegna dell'immobile;
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-bandi di gara e avvisi](http://www.comune.lucca.it-bandi-di-gara-e-avvisi) (Profilo del Committente) [http://www.comune.lucca.it/Servizi e Forniture](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 un periodo di 15 giorni sulla piattaforma START <https://start.e.toscana.it/rtrt/>;
5. di dare atto che il valore della concessione della durata complessiva di 7 (sette) anni è pari ad € 5.063.452,80 oltre IVA 22%, mentre l'importo a base di gara soggetto a rialzo, ammonta ad € 20.000,00 oltre IVA 22% (canone di concessione annuale);
6. 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;



7. di dare atto che, in base a quanto previsto all'art. 3 delle Linee Guida n. 4 di ANAC di attuazione del Codice, il principio di rotazione non si applica in quanto:
 - non vi è un precedente affidamento rientrante nello stesso settore merceologico ovvero ancora nello stesso settore di servizi
 - alla procedura di gara negoziata verranno invitati tutti coloro che avranno presentato valida manifestazione di interesse;
8. 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.
9. di dare atto che l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di avviare le procedure anche in caso di presentazione di una sola manifestazione purché ritenuta idonea dal RUP – Responsabile Unico del Procedimento;
10. di trasmettere il presente atto corredato dalla ulteriore documentazione allegata all'URP ed alla CUC di quest'Amministrazione Comunale per quanto di rispettiva competenza;
11. 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;
12. 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. B.1 - Centrale Unica di Committenza, Provveditorato, Economato e Contratti