



Comune di Civitavecchia
città metropolitana di Roma Capitale
Servizio Edilizia e Urbanistica, Patrimonio e Demanio
Sezione Patrimonio e Demanio

AVVISO PUBBLICO

BANDO DI GARA CON PROCEDURA APERTA AI SENSI DELL'ART. 164 DEL D. LGS. N. 50/2016 PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'AREA DENOMINATA "BAGNI DELLA FICONCELLA" PRESSO LA LOCALITA' SFERRACAVALLO-CIVITAVECCHIA.
PERIODO 2020 – 2030
CIG 83474326CC



Valore stimato della concessione: Euro 1.742.500,00

Concedente: Comune di Civitavecchia
C.F.:02700960582
Sito istituzionale: www.comune.civitavecchia.rm.it
Pec: comune.civitavecchia@legalmail.it

Ufficio Responsabile: Servizio 5 Edilizia ed Urbanistica, Patrimonio e Demanio
Sezione Demanio, Patrimonio e Paesaggistica
Parco della Resistenza snc – 00053 Civitavecchia

Responsabile del procedimento: arch. Claudio Mari
Tel 0766 590300
e.mail: claudio.mari@comune.civitavecchia.rm.it

Indirizzo cui inviare le offerte: Comune di Civitavecchia Ufficio Protocollo
P.le Pietro Guglielmotti, 7 00053 Civitavecchia (RM)

Scadenza: 4 settembre 2020

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

Il bando, il disciplinare e gli allegati sono pubblicati all'Albo Pretorio e sul istituzionale del comune nella sezione "Amministrazione Trasparente" - "Bandi di concorso".

Premessa

Con Decreto del Ministero dell'Industria e per il Commercio, in data 26.10.1951, è stata affidata al Comune di Civitavecchia, una concessione per l'utilizzo e lo sfruttamento delle sorgenti di acqua termominerali denominato "Bagni di Traiano, Sferracavallo e Ficoncella", sull'area distinta in catasto al foglio n. 9 con particelle 89, 9 e 58;

Le vasche di acqua sulfurea del sito denominato "Bagni della Ficoncella", si trovano sull'alto di un poggio, a 5 km dal centro di Civitavecchia, e i suoi bagni sono apprezzati per le proprietà curative delle acque solfato-alcalino-ferrose. La **fonte** era già conosciuta ed apprezzata in epoca romana; la sorgente infatti è la stessa che, in epoca traiana, alimentava il complesso delle Terme Taurine, sito archeologico nelle immediate vicinanze.

Il complesso denominato "Bagni della Ficoncella", non è molto grande e conta un totale di **5 vasche naturali** con differenti gradi di temperatura a partire da **quella più calda che arriva a 60°**, oltre vari manufatti ed immobili di natura precaria o stabile (e per i quali è prevista la rimozione e/o demolizione e la loro sostituzione). È caratterizzato inoltre dalla disponibilità di piccole aree a verde anche attrezzato per attività di uso elioterapico/benessere fisico.

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

- 1.1 Il presente Bando ha per oggetto la concessione dei servizi di gestione del complesso denominato "Bagni della Ficoncella", sita in località Sferracavallo, identificato in C.T. al foglio n. 9 con particelle 89, 9 e 58, appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di Civitavecchia; la concessione comprende la riqualificazione iniziale del complesso e la successiva manutenzione ordinaria e straordinaria, custodia, pulizia e sfruttamento economico mediante lo svolgimento delle attività proprie a prezzi determinati in convenzione (come definiti al successivo punto 6) e di quelle connesse e compatibili.
- 1.2 La gestione dei servizi comprende tutte le attività di custodia, guardiania, manutenzione ordinaria e straordinaria delle vasche, delle strutture, degli impianti, delle attrezzature e degli spazi esterni nonché lo svolgimento di attività connesse e compatibili con la natura del sito "Bagni della Ficoncella", da svolgere per tutta la durata del contratto, con decorrenza di cui al successivo art. 3, a fronte della riscossione delle entrate dagli utenti e dello sfruttamento economico e funzionale dell'intero complesso.
- 1.3 Le aree oggetto della presente concessione e le strutture attualmente presenti (bar, biglietteria di ingresso, spogliatoi depositi ecc.) per le quali è prevista la sostituzione (demolizione e ricostruzione) secondo le scelte progettuali che verranno proposte nel rispetto delle tipologie e del dimensionamento indicato nel presente bando, sono elencati e descritti nell'allegato "Verbale di Constatazione e di Rilievo del complesso "Bagni della Ficoncella" del 29/11/2019, che costituisce parte integrante del presente bando.
- 1.4 Il contratto ha natura di concessione ai sensi ed effetti del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e successive modifiche e integrazioni (di seguito Codice), e delle disposizioni ivi contenute agli articoli 164 e seguenti alla Parte III, Titolo I, Capo I. In particolare, i ricavi della gestione del Concessionario provengono dalla vendita dei servizi resi al mercato dal Concessionario e il contratto comporta il trasferimento allo stesso Concessionario del rischio operativo ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera zz), del Codice, ossia del rischio legato alla gestione dei servizi sia sul lato della domanda che su quello dell'offerta.

1.5 I servizi dovranno avere indirizzi specifici ed operare secondo quanto rappresentato e descritto nella “Proposta Progettuale”, allegata al presente bando, e nell’offerta tecnica dell’aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

2.1 I servizi minimi richiesti per la gestione del complesso sono i seguenti:

- a) Apertura e chiusura al pubblico dell’area.
- b) Gestione, pulizia e messa in sicurezza del parcheggio interno all’area recintata.
- c) Pulizia, manutenzione ordinaria e gestione di tutte le attività relative all’area attrezzata a ristoro e a quelle interessate dalle vasche, dalle condotte/impianti, e dalle strutture sovrastanti che dovranno essere realizzate a cura dell’aggiudicatario ed aventi uso: Chiosco/punto di ristoro, spogliatoi, bagni e ricovero attrezzi.
- d) Sorveglianza diurna e notturna di tutta l’area recintata.
- e) Servizio bar/somministrazione di bevande e cibi precotti con l’esclusione delle attività di ristorazione e cucina

2.2 Le attrezzature, le strutture e gli impianti (compresi i manufatti dei quali è prevista la sostituzione ed indicati nell’allegato Verbale di constatazione con i numeri da 1 a 9) saranno affidati al concessionario nelle condizioni e nella consistenza in cui si trovano alla data della consegna, come risulterà dall’apposito verbale che verrà redatto al momento della consegna medesima. Gli immobili e le strutture di nuova costruzione e/o installazione (Box biglietteria, chiosco bar, spogliatoi, bagni, e servizi igienici comprensivi di docce con acqua sia calda che fredda, depositi e magazzini), gli arredi, le attrezzature, impianti e strutture funzionali a garantire i servizi oggetto del presente bando, dovranno essere realizzati, acquistati ed installati dal concessionario e al termine della concessione, resteranno (ove non sia possibile la rimozione senza pregiudizio dell’opera) di proprietà del Comune senza rimborso alcuno al concessionario.

2.3 L’utilizzo del compendio dovrà rispettare le attività consentite ed i livelli essenziali delle prestazioni concernenti le attività di pubblico interesse per la quale lo stesso è stato realizzato. Pertanto saranno consentite anche manifestazioni musicali, spettacoli e attività di intrattenimento in genere, nonché attività sportive e ricreative limitatamente alle effettive possibilità che gli spazi e le strutture in concessione possono permettere, nel rispetto delle normative vigenti in materia e non sono esclusi interventi di realizzazione di strutture ed installazioni esterne, a carattere precario, costituenti superfici e volumi purché conformi alla specifica destinazione d’uso dell’area in concessione.

Considerato il contesto in cui è inserito il chiosco bar, l’attività di somministrazione di bevande e di alimenti preconfezionati dovrà privilegiare la vocazione a luogo di convivialità e di aggregazione.

Si precisa che nei locali oggetto di concessione saranno vietati l’installazione e l’uso di apparecchi automatici, semiautomatici ed elettronici per il gioco d’azzardo di cui ai commi 5 e 6 dell’art. 110 del TULPS.

3. Durata della Concessione

3.1 La Concessione, come stabilito nel Capitolato Tecnico del bando di gara, avrà la durata di anni **10 (dieci)**, solari, consecutivi, con decorrenza dalla data di redazione di apposito verbale di inizio della **fase di gestione** redatto, entro 15 giorni dalla fine dei lavori di riqualificazione, in contraddittorio tra il Concessionario e il Concedente, salvo cessazione anticipata dei suoi effetti, qualora ricorra anche uno solo degli eventi indicati nel contratto di concessione.

3.2 Dalla data di redazione del verbale di inizio della fase di gestione decorrono i canoni dovuti nella misura determinata dall’offerta economica accolta.

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

Qualora il Concessionario dovesse disdire il contratto prima della scadenza convenuta, senza giustificato motivo e giusta causa, l'Amministrazione potrà rivalersi, a titolo di penale, su tutto il deposito cauzionale definitivo, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

- 3.3 Al termine della concessione, il Concessionario dovrà rimuovere le proprie apparecchiature e ripristinare lo stato dei luoghi senza alcun onere per l'Amministrazione nelle condizioni in cui si trovavano prima della stipula del contratto, entro **20 (venti)** giorni, pena l'incameramento della cauzione.

4. Canone annuo posto a base di gara e criterio di aggiudicazione

- 4.1 Il canone annuo per la concessione del complesso della Ficoncella da corrispondere al Comune di Civitavecchia consiste nel seguente **importo a base d'asta, suscettibile di sole offerte in aumento in sede di gara: canone annuo di concessione euro 12.000,00 (dodicimila/00) oltre IVA.**
- 4.2 L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa che tiene conto
- del maggior rialzo rispetto al canone annuo di concessione base,
 - dei maggiori investimenti nell'intervento iniziale di riqualificazione
 - del miglior progetto di valorizzazione del sito,
 - della maggiore qualità nella gestione, valutata anche in base all'incremento delle attività e dei servizi nell'ambito turistico-ricreativo e del wellness.
- 4.3 Nella Concessione del complesso denominato "Bagni della Ficoncella" la controprestazione a favore del concessionario consisterà unicamente nel diritto di gestire funzionalmente tutta la struttura e di sfruttare economicamente i servizi offerti.
- 4.4 L'importo dei lavori eseguiti in conformità con il Progetto presentato in sede di gara, potrà essere portato in detrazione dai canoni annui dovuti, così come determinati dall'offerta economica risultata vincitrice, fino ad un massimo di cinque annualità; al fine del riconoscimento della detrazione dovrà essere documentata la spesa. Saranno esclusi dalla detrazione gli arredi mobili, le attrezzature e i macchinari utili alla gestione del chiosco-bar, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria.

5. Modalità di pagamento

- 5.1 Il canone risultante dall'importo a base d'asta e dal rialzo offerto in sede di gara sarà computato a partire dalla data di inizio della gestione e dovrà essere così pagato:
Per il primo anno successivo allo scomputo dei lavori eseguiti, sarà pagato entro 30 giorni dalla data di esaurimento dello scomputo in un'unica soluzione l'importo proporzionale al tempo residuo fino al 31 dicembre,
Per gli anni successivi:
- 1/3 (un terzo) al 28 maggio;
 - 1/3 (un terzo) al 31 luglio;
 - 1/3 (un terzo) al 31 dicembre.

6. Condizioni della concessione

- 6.1 Il contratto di concessione sarà stipulato secondo lo schema che si accompagna al presente bando per farne parte integrante e sostanziale;
- 6.2 L'area oggetto della presente concessione viene assegnata nello stato di fatto in cui si trova, senza che il concessionario possa avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali opere di manutenzione, adeguamenti ed altri lavori (come previsti nell'allegata "PROPOSTA

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

PROGETTUALE”), che intenda eseguire all'interno dell'Area. Tali opere devono essere in ogni caso preventivamente autorizzate dalla proprietà che vigilerà costantemente sulla loro realizzazione;

6.3 Il concessionario dichiara di conoscere i valori di tariffa del contratto di gestione dell'area della Ficoncella da applicare ai frequentatori, così ripartiti:

dalle ore 7.00 alle 20.00 – orario diurno

€ 1.00 ingresso a persona per due ore – residenti nel Comune di Civitavecchia (oltre € 1,00 per ogni frazione di 2 ore successive) parcheggio dell'auto inclusa

€ 3.00 ingresso a persona per due ore – non residenti nel Comune di Civitavecchia (oltre € 1.50 ogni frazione di 2 ore successive)

€ 1.50 parcheggio auto per due ore (oltre € 0.50 per le ore successive) Solo per i non residenti. dalle ore 20,00 fino alle 02.00 orario notturno (esclusivamente dal 1 giugno al 15 settembre)

€ 5,00 ingresso a persona

€ 3.00 parcheggio – tariffa fissa per ingresso in orario notturno solo per i non residenti

e di non avere nessuna obiezione o eccezione in merito allo stesso per le conseguenze che tali valori possano avere sull'attività di gestione oggetto della presente concessione;

6.4 Il concessionario è tenuto, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione, alla produzione della garanzia fideiussoria con le caratteristiche di cui al paragrafo "Deposito cauzionale definitivo";

6.5 Il concessionario è tenuto, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del contratto di concessione, a produrre idonee polizze assicurative con primaria compagnia di Assicurazione a beneficio del Comune di Civitavecchia (ai sensi dell'art.1891 cc) che lo tengano indenne contro tutti i rischi e danni attinenti allo svolgimento di tutte le attività oggetto della concessione come meglio in seguito specificato;

6.6 Il contratto di concessione avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dell'Area;

6.7 L'offerta è irrevocabile, nel caso in cui il concessionario dovesse ritirare l'offerta, una volta tenutasi la seduta pubblica di apertura delle offerte economiche, ovvero ancora rinunciasse alla sottoscrizione del contratto di concessione, l'aggiudicazione verrà revocata con incameramento della cauzione provvisoria, salva e riservata per il Comune di Civitavecchia di proporre la concessione agli altri concorrenti secondo la relativa graduatoria;

6.8 Il concessionario si obbliga a volturare a proprio nome e a pagare tutte le utenze (energia elettrica, acqua, etc.), i consumi così come risultanti dalle letture effettuate in contraddittorio dai contatori in sede di verbale di consegna dell'area, onde rilevare eventuali addebiti a conguaglio;

6.9 Sono a carico dell'concessionario i bolli ed i tributi per la registrazione del contratto di concessione.

7. Sopralluogo

7.1 È consentito ai partecipanti alla presente procedura di effettuare sopralluogo ricognitivo assistito delle strutture e i manufatti che saranno oggetto di demolizione e/o rimozione e successiva ricostruzione e meglio specificati ed indicati nell'allegato verbale di constatazione con i numeri da 1 a 9 degli spazi, delle attrezzature e degli impianti. Il Servizio Patrimonio sarà a disposizione per fissare appuntamenti da richiedere a mezzo Pec all'indirizzo comune.civitavecchia@legalmail.it entro e non oltre il termine di scadenza del bando;

8. Deposito cauzionale provvisorio

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

- 8.1 Il deposito cauzionale provvisorio, a garanzia dell'offerta, sarà calcolato ai sensi dell'art. 93 commi 1 e 2 del D. Lgvo 56/2016 nella misura del 10% del prezzo posto a base della gara e dovrà essere costituito da un assegno circolare intestato a: "COMUNE DI CIVITAVECCHIA". L'assegno circolare dovrà essere allegato ai fini dell'ammissibilità e/o validità della stessa. L'offerta non sarà ammessa, né sarà in ogni caso ritenuta valida, se non risulterà accompagnata dal deposito cauzionale provvisorio.
- 8.2 Nel caso di aggiudicazione della gara, il deposito cauzionale provvisorio sarà considerato acconto sulla prima rata.

9. Deposito cauzionale definitivo

- 9.1 A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto di concessione, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, l'assegnatario dovrà produrre, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del contratto, idonea fideiussione bancaria o assicurativa con primaria compagnia di Assicurazione, ai sensi dell'art. 103 del D.Lgvo 50/2016, con validità sino a tutto il primo periodo di durata del contratto, con rinnovo annuale tacito alle medesime condizioni per la restante durata contrattuale, pari al 10% dell'importo contrattuale, e con le seguenti ulteriori principali caratteristiche:
- impegno incondizionato da parte dell'Istituto di emissione a versare entro 15 (quindici) giorni e a semplice richiesta scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, qualsiasi somma compresa nel massimale previsto, ogni eccezione rimossa al riguardo e nonostante eventuali opposizioni dell'aggiudicatario;
 - formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del codice civile, alla facoltà di opporre eccezioni opponibili dall'aggiudicatario al Comune di Civitavecchia e ad eccepire le decadenze di cui all'articolo 1957 del codice civile;
 - preavviso di 6 (sei) mesi in caso di disdetta da parte dell'Istituto bancario o assicurativo.
- 9.2 L'invalidità od inefficacia, totale o parziale, per qualsiasi ragione, della garanzia fideiussoria produrrà *ipso jure*, la risoluzione del contratto di concessione.

10. Subappalto

- 10.1 Il subappalto è ammesso in conformità all'art. 174 del D.lgs. 50/2016 e, in quanto compatibile, all'art. 105, nei limiti del 30%. Il concorrente deve indicare in fase di gara, nella domanda di partecipazione, le attività e/o i servizi che intende subappaltare; in mancanza di tali indicazioni il subappalto è vietato.

11. Requisiti di Partecipazione

- 11.1 Sono ammessi a partecipare alla presente procedura esclusivamente gli operatori economici pubblici o privati, anche costituiti in forma associata che siano in possesso dei requisiti di seguito elencati.
- 11.2 È consentita la partecipazione da parte di R.T.I. e Consorzi ordinari di concorrenti, anche se non ancora costituiti (quindi, raggruppandi e costituendi); in tal caso l'offerta deve essere sottoscritta da tutte le imprese che costituiranno il R.T.I. o il Consorzio ordinario, come meglio precisato in seguito, e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, le stesse imprese conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad una di esse, da indicare in sede di offerta e qualificata come mandataria, la quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti. Ai predetti soggetti si applicano le disposizioni normative degli artt. 45, 46 e 47 del Codice.
- 11.3 È fatto divieto ad una medesima impresa di presentare offerte in forma individuale e contemporaneamente in forma associata (quale componente di un R.T.I. o di un Consorzio),
(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

così come è fatto divieto ad una medesima impresa di presentarsi in diversi R.T.I. o in diversi Consorzi, pena, in ogni caso, l'esclusione dell'impresa e del/i concorrente/i in forma associata (R.T.I. o Consorzio) al quale l'impresa stessa partecipa.

- 11.4 I requisiti per la partecipazione alla presente procedura sono i seguenti:
1. insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016;
 2. assenza di rapporti debitori, a qualsiasi titolo e/o di altra vicenda contenziosa nei confronti del Comune di Civitavecchia;
 3. iscrizione nel registro CCIAA per l'esercizio di servizi attinenti all'oggetto della concessione quali, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: quelli relativi al benessere fisico/wellness; quelli relativi alla ristorazione/somministrazione e simili; quelli turistici-ricreativi-ricettivi, anche inseriti in circuiti nazionali e internazionali;
 4. esperienza pluriennale documentata nella gestione di strutture turistico ricettive riqualficate con l'aggiunta di elementi caratterizzanti il benessere fisico (wellness) ove le prestazioni erano al di sotto delle loro potenzialità;
- 11.5 In caso di partecipazione in forma di raggruppamenti temporanei e consorzi ordinari, i requisiti di cui ai punti precedenti devono essere posseduti da ciascun componente il raggruppamento. In ogni caso la mandataria deve possedere i requisiti ed eseguire le prestazioni in misura maggioritaria. Ai fini della costituzione di raggruppamenti temporanei verticali sono prestazioni di servizi principali quelle di gestione bagni ed attività balneari. Andranno specificate dai concorrenti le parti di servizio che saranno eseguite da ciascuna associata in caso di aggiudicazione e le corrispondenti quote di partecipazione al raggruppamento.
- 11.6 I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, stabilito dal presente bando.
- 11.7 Il requisito di cui ai punti 1 e 2 sono comprovati dall'interessato, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, alla quale deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità dell'interessato.
- 11.8 Il requisito di cui al punto 3 è comprovato con certificato della C.C.I.A.A., anche in copia semplice, di data non anteriore a 6 (sei) mesi.
- 11.9 E' ammesso l'avvalimento ai sensi dell'art. 89 del D.Lgs 50/2016.
- 11.10 Il Comune Di Civitavecchia provvederà a effettuare le verifiche antimafia e di veridicità delle dichiarazioni presentate in sede di offerta secondo la normativa vigente.

12. Modalità e termini di presentazione dell'offerta.

- 12.1 Per partecipare alla gara, gli operatori economici interessati, in possesso dei suddetti requisiti, dovranno far pervenire, a pena di esclusione, tutta la documentazione richiesta entro il **termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 4 settembre 2020** all'Ufficio Protocollo del Comune di Civitavecchia, in Piazzale Guglielmotti, 7 — 00053 Civitavecchia (RM) in un'unica busta (busta n.1) indirizzata al **Comune di Civitavecchia - Servizio Patrimonio e Demanio**. I plichi contenenti le offerte e la relativa documentazione devono pervenire mediante raccomandata a.r. del servizio delle Poste Italiane S.p.a., ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, o a mano, esclusivamente nei seguenti orari di apertura dell'Ufficio Protocollo, sito al piano terra di P.le Guglielmotti n. 7 — 00053 Civitavecchia: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 14.00 e martedì e giovedì anche dalle ore 15.30 alle 17.30.
- 12.2 Il tempestivo recapito dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della società concedente ove, per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi altro motivo, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato.

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

12.3 Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, anche per ragioni indipendenti dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine indicato. Tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati. Potranno essere riconsegnati al concorrente su sua richiesta scritta.

12.4 La busta n. 1, a pena di esclusione, dovrà:

- essere sigillata in maniera idonea ad assicurarne la chiusura originaria e la provenienza dal mittente e controfirmato sui lembi di chiusura;
- riportare all'esterno i dati del mittente e del destinatario;
- riportare all'esterno la seguente dicitura: "AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'AREA DENOMINATA "BAGNI DELLA FICONCELLA".
- contenere a pena di esclusione dalla gara, la seguente documentazione:

A) Istanza di partecipazione alla gara, in bollo da Euro 16,00 conforme al modello (allegato 1), sottoscritta dal dichiarante, contenente:

1. il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato il contratto, non sarà possibile intestare lo stesso a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese anche in copia semplice, di data non anteriore a 6 (sei) mesi, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
2. dichiarazione di presa visione dell'Area oggetto della concessione;
3. dichiarazione di aver preso piena cognizione e di accettare integralmente e senza alcuna riserva le condizioni di concessione riportate nel presente Bando e nei relativi allegati;
4. di non aver nulla a pretendere nei confronti del committente nell'eventualità in cui la presente procedura di affidamento fosse sospesa o annullata in qualsiasi momento, neppure a titolo di rimborso dei costi di partecipazione alla gara;
5. autorizzazione al trattamento dei dati personali, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003 n° 196 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 del parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (per brevità "GDPR") ed alla loro comunicazione a soggetti terzi per le finalità connesse all'espletamento della gara, compresa la verifica della loro sussistenza e veridicità, ed allo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale, secondo le modalità di legge.

B) Certificato della C.C.I.A.A., anche in copia semplice, di data non anteriore a 6 (sei) mesi.

C) Il deposito cauzionale provvisorio costituito secondo le modalità indicate all'art. 8 del presente Bando.

D) **L'Offerta Economica**, che dovrà essere redatta secondo lo schema allegato al presente atto, con l'indicazione, sia in cifre che in lettere, del canone annuo di concessione offerto, che comunque dovrà essere superiore a quello posto a base di gara e **l'Offerta Tecnica** che illustra la proposta di gestione del servizio e gli interventi di valorizzazione del sito che si intende realizzare.

Non saranno ammesse offerte condizionate e/o incomplete ovvero di importo pari o inferiore al canone base di gara.

L'Offerta Economica e **l'Offerta Tecnica** dovranno essere contenute in una busta, anch'essa chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura con la dicitura "Busta n° 2".

Si precisa che la Busta n° 2 (Offerta Economica ed Offerta Tecnica) dovrà essere inserita nella Busta n° 1.

Si ribadisce che l'offerta non sarà ammessa, né sarà in ogni caso ritenuta valida e/od ammissibile, se non risulterà accompagnata dal deposito cauzionale provvisorio.

Tutti gli elaborati dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del soggetto che partecipa al presente bando e costituiranno impegno convenzionale per la concessione.

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

13. Offerta Tecnica.

13.1 L'Offerta Tecnica deve contenere una proposta di gestione dei servizi ed un progetto di valorizzazione del sito.

13.2 La proposta di gestione dei servizi:

I soggetti interessati dovranno presentare un piano di manutenzione e gestione dove saranno descritte in maniera esaustiva e completa, le modalità di manutenzione e la conduzione generale dell'intera struttura. In particolare dovrà essere indicata la quantità e qualificazione del personale impegnato, la frequenza degli interventi di pulizia (spazzamento e svuotamento cestini), la periodicità dei controlli sulla qualità chimico-fisica ed organolettica delle acque, e dello svuotamento e pulizia delle vasche (che in ogni caso non potrà essere inferiore alle 48 ore) e dei controlli sugli impianti meccanici, onde garantire il mantenimento delle strutture presenti nelle condizioni di efficienza, igiene, pulizia e decoro necessarie al perfetto funzionamento ed utilizzo per tutto il periodo di durata della concessione. La proposta di gestione dovrà anche indicare le modalità di comunicazione in rete dei servizi offerti ed eventuali servizi di prenotazione on line. Le manutenzioni ordinarie e straordinarie sono interamente a carico del gestore.

Detta proposta deve tenere conto delle caratteristiche della struttura in concessione, del target dei destinatari e della naturale vocazione termale-wellness.

13.3 Il progetto di valorizzazione del sito:

Il progetto da realizzare posto a base di gara ed allegato al presente atto come "PROPOSTA PROGETTUALE", dovrà contenere uno Studio di fattibilità ed una Relazione tecnico-descrittiva, redatte da un tecnico abilitato, riguardante la realizzazione delle opere descritte nella citata proposta progettuale oltre ad ulteriori/eventuali interventi migliorativi che s'intendono proporre per la valorizzazione del sito, tenuto conto della compatibilità con la natura termale del sito. Nel dettaglio, il progetto di valorizzazione sarà composto da:

- A) elaborati grafici, relazione tecnica e relazione paesaggistica da cui siano puntualmente rilevabili e descritti la qualità architettonica, le caratteristiche dei materiali impiegati (anche al fine di valutarne la durevolezza), i consumi energetici e gli impianti di produzione previsti (anche al fine di valutare l'autosufficienza energetica), la percentuale di permeabilità dei suoli rilevabile dalle scelte progettuali proposte, la relazione vegetazionale circa le piantumazioni proposte e le opere di manutenzione del verde presente, le caratteristiche di eventuali impianti di videosorveglianza proposti, le migliorie proposte e non espressamente previste nel presente bando;
- B) computo metrico estimativo degli interventi, basato sul prezzario corrente della Regione Lazio
- C) cronoprogramma che rappresenti l'andamento nel tempo dei lavori
- D) indicazione dei finanziamenti propri, provenienti da terzi o da sponsor, per i lavori da realizzare.

L'esecuzione dei lavori e degli interventi deve avvenire nel rispetto di tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti in materia, rilasciate dai vari enti competenti e con le coperture assicurative indicate nel bando di gara.

14. Criteri e Procedura di Aggiudicazione

14.1 L'apertura, la verifica e l'esame delle buste contenenti le offerte saranno effettuate, in seduta pubblica, alle ore **10,00 del giorno 8 settembre 2020**, presso l'aula Cutuli, sita al piano primo del Palazzo Comunale, Piazzale Guglielmotti n. 7.

14.2 Tutti i soggetti partecipanti alla gara potranno essere fisicamente presenti o rappresentati da un procuratore che dovrà produrre in originale o in copia autentica l'atto di procura notarile.

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

Dalla procura dovrà risultare che il procuratore, oltre ad agire in nome e per conto dell'interessato, sia autorizzato: a partecipare all'asta; a ricevere il deposito cauzionale prestato dal partecipante non aggiudicatario o non ammesso; a sottoscrivere la ricevuta del ritiro; a sottoscrivere il verbale in caso di aggiudicazione (procura speciale).

14.3 L'esame delle domande di partecipazione sarà effettuato da parte di un'apposita Commissione che procederà in seduta pubblica alla apertura dei plichi pervenuti entro il termine di scadenza previsto dal presente avviso, con le seguenti modalità:

A. Verifica della regolarità della domanda di partecipazione, della documentazione prodotta e del deposito cauzionale. In caso di difformità rispetto al presente avviso verrà verbalizzata l'esclusione della domanda di partecipazione.

B. Al termine dell'esame delle offerte conformi al presente Bando, la Commissione in seduta riservata formulerà la graduatoria delle domande pervenute sulla base dei seguenti punteggi, per un numero complessivo di massimo 100 punti. L'aggiudicazione avverrà mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i seguenti parametri di valutazione:

Componenti dell'Offerta		Punteggio max
A	Offerta Economica	50
A1	Canone	20
	Incremento rispetto al canone posto a base d'asta di euro 12.000,00 0 punti all'offerta 12.000 euro; 20 punti all'offerta di canone più alto; <u>punteggio direttamente proporzionale alle offerte intermedie.</u>	
A2	Investimenti iniziali	30
	Valore degli investimenti stimati del progetto di valorizzazione 0 punti a investimenti 0; 30 punti alla proposta di maggiori investimenti; <u>punteggio direttamente proporzionale alle altre offerte.</u>	
B	Offerta Tecnica	50
B1	Qualità progettuale	20
	Qualità architettonica	fino a 5 punti
	Durevolezza dei materiali	fino a 4 punti
	Autosufficienza energetica	fino a 3 punti
	Piantumazioni	fino a 3 punti
	Interventi migliorativi sulle vasche (Copertura, sicurezza, illuminazione, ecc)	fino a 2 punti
	Permeabilità dei suoli	fino a 2 punti
	<u>Videosorveglianza</u>	<u>1 punto</u>
B2	Qualità della gestione	24
	Personale impegnato (<i>addetti con qualificazioni tecniche o professionali es. medico, biologo, fisioterapista, ecc...</i>)	fino a 3 punti
	Assorbimento del personale già impiegato dal precedente concessionario (n° dipendenti) (15 per l'assorbimento > 0 = al 50% degli attuali dipendenti; 0 ad assorbimenti 0; <u>punteggio direttamente proporzionale alle altre offerte</u>)	fino a 15 punti
	Servizi aggiuntivi (qualità e prezzi praticati)	fino a 2 punti
	Attrezzature mobili (tipologia e quantità)	fino a 2 punti
	Presenza sul web (modalità)	1 punto
	<u>Programmazione di eventi (qualità e quantità annuale)</u>	<u>1 punto</u>

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

Controlli fisico-chimici sulle acque (periodicità)	fino a	3 punti
Potature di alberi e siepi (frequenza)	fino a	2 punti
Spazzamento dell'area e svuotamento cestini (frequenza)		1 punto

14.4 Qualora due o più imprese conseguano il medesimo punteggio nell'ambito della graduatoria formata dalla Commissione e risultino a pari merito al primo posto della graduatoria, si procederà all'estrazione a sorte del soggetto affidatario della concessione.

14.5 Il Responsabile del procedimento di gara disporrà l'aggiudicazione provvisoria con propria determinazione in favore del soggetto che risulterà collocato al primo posto della graduatoria. L'aggiudicatario verrà immediatamente informato dell'esito favorevole dell'asta mediante comunicazione diretta. Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta e agli stessi sarà restituito il deposito cauzionale provvisorio. Al concorrente aggiudicatario verrà trattenuto il deposito cauzionale provvisorio.

14.6 Il Comune di Civitavecchia si riserva di:

1. aggiudicare la procedura anche in presenza di una sola offerta, purché valida e congrua;
2. non procedere in qualsiasi momento all'aggiudicazione pur avendo ricevuto regolari offerte. Pertanto, le offerte presentate dai concorrenti non vincolano in alcun modo la società concedente, fino alla notifica dell'aggiudicazione;
3. indire una nuova procedura per lo stesso oggetto, annullando la presente;
4. non procedere all'aggiudicazione della gara nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto o, se aggiudicata, di non stipulare il contratto;

14.7 Gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta trascorsi 180 (centottanta) giorni dalla data fissata quale termine ultimo per la presentazione dell'offerta senza che sia intervenuto il provvedimento di aggiudicazione definitiva

14.8 Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, la concessione in oggetto cessi anticipatamente rispetto alla scadenza prevista degli 5 anni, l'Amministrazione si riserva la possibilità, se le condizioni sono convenienti e suo insindacabile giudizio, di dare in concessione i bagni della Ficoncella al soggetto classificato secondo in graduatoria, e successivamente agli altri, in caso di non accettazione.

14.9 Nulla spetterà alle ditte concorrenti e non aggiudicatari, a titolo di compenso o di rimborso, per qualsiasi spesa ed onere da esse sostenuti per la partecipazione alla procedura, neppure in caso di annullamento della stessa.

15. Danni a terzi e responsabilità civili e penali

15.1 Il concessionario è obbligato a garantire l'ingresso gratuito alle vasche per le persone diversamente abili (esclusi gli accompagnatori).

15.2 Il concessionario è obbligato, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del contratto, a produrre idonee polizze assicurative a beneficio del Comune di Civitavecchia (ai sensi dell'art.1891 cc) che lo tengano indenne contro tutti i rischi e danni attinenti allo svolgimento di tutte le attività oggetto della concessione. In particolare:

- Una polizza assicurativa di responsabilità civile per danni causati a terzi, a cose di terzi e ai prestatori d'opera stipulata per una somma assicurata non inferiore a Euro 1.000.000,00 per sinistro, Euro 1.000.000,00 per persona ed Euro 300.000,00 per cose ed animali che preveda:
- la copertura dei danni per morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose, comprese le installazioni fisse o mobili presenti nelle aree della struttura ed animali che il

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

concessionario debba risarcire quale civilmente responsabile verso prestatori di lavoro da esso dipendenti e assicurati secondo le norme vigenti e verso i dipendenti stessi non soggetti all'obbligo di assicurazione contro gli infortuni nonché verso i dipendenti dei subappaltatori, impiantisti e fornitori per gli infortuni da loro sofferti in conseguenza del comportamento colposo commesso dal concessionario o da un suo dipendente del quale essa debba rispondere ai sensi dell'articolo 2049 del codice civile.

- la copertura dei danni al committente;
- la copertura per danni causati da inquinamento accidentale.
- Una polizza incendio, scoppio e conduzione fabbricati per un massimale di Euro 1.000.000,00;

I massimali sono da intendersi per ogni sinistro e per tutta la durata del contratto.

Le polizze assicurative sono prestate da un'impresa di assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione.

15.3 Il costo delle suddette garanzie è da ritenersi completamente compreso nell'importo contrattuale e pertanto ogni onere relativo è di esclusiva imputazione al concessionario. La durata di tutte le garanzie, siano esse di natura contrattuale come assicurativa, dovranno essere mantenute per tutto il periodo di esecuzione delle prestazioni contrattuali. Le stesse polizze devono inoltre recare espressamente il vincolo a favore del Comune di Civitavecchia e sono efficaci senza riserve.

15.4 Il Concessionario infine:

- dovrà dotarsi, entro dieci giorni dalla sottoscrizione del contratto di affidamento della Concessione, di apposito Regolamento per l'utilizzo di tutte le strutture (vasche comprese) e degli spazi liberi (aree a verde, zone pavimentate, ecc) che dovrà essere trasmesso all'Amministrazione Comunale che si riserva il diritto di richiedere modifiche od integrazioni.
- dovrà redigere, entro dieci giorni dalla sottoscrizione del contratto di affidamento della Concessione, ed attuare, un piano di comunicazione, promozione e valorizzazione finalizzato a dare rilievo e visibilità, attraverso tutti i mezzi di comunicazione ritenuti idonei, alle attività che si svolgono all'interno dei Bagni della Ficoncella, anche attraverso la realizzazione di un sito web dedicato collegato con il sito istituzionale del Comune di Civitavecchia.
- dovrà dotarsi, di tutte le autorizzazioni e certificazioni, prescritte dalle vigenti normative per le attività di gestione del parcheggio, delle vasche, del bar e delle aree a verde. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie dovranno essere intestate al legale rappresentante del Concessionario il quale è tenuto ad espletare tutte le pratiche amministrative richieste.
- dovrà adottare a propria cura e spese tutti i provvedimenti necessari atti a garantire l'incolumità del pubblico, dei frequentatori e degli operatori, ivi compresa, nel caso di necessità, la chiusura dell'impianto o di parte di esso.

16. Controlli da parte del Committente

16.1 Il Comune di Civitavecchia potrà effettuare, tramite propri tecnici, verifiche ed ispezioni senza obbligo di preavviso, al fine di garantire che la gestione dell'Area avvenga nel pieno rispetto di quanto previsto nelle Norme regolatrici di cui al punto successivo.

17. Norme regolatrici e disciplina applicabile

17.1 L'esecuzione dei servizi e delle attività oggetto del presente affidamento è regolata, in via graduata:

- dalle clausole del Contratto, che costituiscono la manifestazione integrale di tutti gli accordi intervenuti tra le Parti;
- dalle disposizioni degli Atti di gara (Bando di Gara, Capitolato tecnico e Schema Contratto);
- da quanto previsto dall'Offerta Progettuale di Gestione dei Servizi e degli Interventi ed Attività presentate dall'aggiudicatario in sede di gara;
- dalle disposizioni del Codice Civile e, per quanto non regolato dalle clausole contrattuali e dalle disposizioni sopra richiamate, dalle disposizioni del d.lgs. 50 del 2016 e s.m.i. e del DPR n. 207/2010 e s.m.i. in quanto compatibili;
- da tutte le altre disposizioni normative applicabili alla natura dei servizi affidati.

18. Controversie e Foro competente

18.1 In caso di contestazioni in merito all'interpretazione, all'esecuzione e alla cessazione per qualunque causa del contratto, si stabilisce, fin da ora, la competenza esclusiva del Foro di Civitavecchia.

19. Tutela della Privacy e Accesso agli atti

19.1 Ai sensi del d.lgs. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE 2016/679 del parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (per brevità "GDPR"), il titolare dei dati rilasciati per la partecipazione alla presente gara è il Comune di Civitavecchia. I dati raccolti saranno oggetto di trattamento nell'ambito delle norme vigenti, esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione dei contratti conseguenti all'aggiudicazione della concessione.

19.2 I dati forniti dal concorrente aggiudicatario verranno acquisiti dall'Amministrazione concedente ai fini del rilascio della concessione, per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi, oltre che per la gestione ed esecuzione economica ed amministrativa della concessione.

Il R.U.P.
(*arch. Claudio Mari*)

Il Dirigente del Servizio 5
(*arch. Lucio Contardi*)