



# COMUNE DI PIANCASTAGNAIO

Provincia di Siena

V.le Antonio Gramsci, 55/A – 53025 Piancastagnaio

## **AVVISO ESPLORATIVO**

**PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE A PARTECIPARE ALLA GARA MEDIANTE PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 1 LETTERA E) DEL D. LGS. N. 36/2023 PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DELL'IMMOBILE "LA DIREZIONE" - DA UTILIZZARSI COME CENTRO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE, SERVIZIO EXTRA-ALBERGHIERO DI OSTELLO E SERVIZIO DI RISTORAZIONE - NONCHE' DEGLI SPAZI ESTERNI AD ESSO E DELLE STRUTTURE ANNESSE**

Il Responsabile del Servizio

### **RENDE NOTO**

che il Comune di Piancastagnaio, in esecuzione della Determina n. 472 del 01.08.2024 intende affidare mediante gara a procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera e) del D. Lgs. n. 36/2023, previa pubblicazione di avviso esplorativo per manifestazione di interesse, la concessione in gestione dell'immobile "La Direzione", ricompreso nell'ambito della Riserva Naturale del Pigelleto - da utilizzarsi come servizio alberghiero di ostello, servizio di ristorazione e centro di educazione ambientale - nonché degli spazi esterni ad esso.

Con il presente avviso il Comune di Piancastagnaio richiede agli operatori economici interessati, in possesso dei requisiti sotto indicati, di segnalare l'interesse ad essere invitati alla gara.

Si precisa che le manifestazioni di interesse hanno l'unico scopo di individuare operatori economici interessati ad essere invitati a presentare offerta alla successiva procedura negoziata. Il presente avviso è pertanto da intendersi come mero procedimento preselettivo che non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli di qualsiasi natura sia per gli operatori interessati sia per l'Amministrazione procedente ai fini dell'affidamento della concessione. In seguito si avvierà procedura negoziata tra gli operatori economici, in possesso dei requisiti richiesti, che avranno manifestato interesse all'affidamento della concessione.

Il Comune di Piancastagnaio si riserva la facoltà di sospendere, modificare, revocare, annullare, la presente procedura e non dar seguito alla successiva procedura negoziata senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte degli operatori interessati.

### **1. STAZIONE APPALTANTE**

**Comune di PIANCASTAGNAIO** – Viale A. Gramsci, 55/A – 53025 PIANCASTAGNAIO

(SI) - Ufficio Promozione Turistica, Cultura e Tempo Libero - Tel. 0577.786024.

Posta elettronica: [m.sacchi@comune.piancastagnaio.si.it](mailto:m.sacchi@comune.piancastagnaio.si.it)

**Responsabile del Procedimento:** dott.ssa Mariagrazia Sacchi - Responsabile Area Contrattuale e Affari Legali del Comune di PIANCASTAGNAIO (SI).

## **2. MODALITA' E TERMINI PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Gli operatori interessati a presentare la propria candidatura, mediante l'Allegato A - Modulo di domanda, per la successiva procedura negoziata, dovranno far pervenire, apposita istanza, entro e non oltre le **ore 23:59 del giorno 21 agosto 2024**, con le seguenti, alternative, modalità:

- per mail all'indirizzo [protocollo@comune.piancastagnaio.si.it](mailto:protocollo@comune.piancastagnaio.si.it);
- a mezzo pec all'indirizzo [comune.piancastagnaio@pec.consorzioiterrecablate.it](mailto:comune.piancastagnaio@pec.consorzioiterrecablate.it);
- a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Piancastagnaio;
- a mezzo del servizio postale (in tal caso dovrà pervenire entro la data suindicata).

Gli esiti di tale indagine saranno oggetto di approvazione, con apposito provvedimento pubblicato sul sito <http://www.comune.piancastagnaio.siena.it>, nella sezione dedicata ai Bandi di Gara.

L'istanza dovrà essere accompagnata dalla fotocopia di un valido documento d'identità del sottoscrittore. Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana all'indirizzo mail [protocollo@comune.piancastagnaio.si.it](mailto:protocollo@comune.piancastagnaio.si.it).

Non sono ammessi chiarimenti telefonici in merito alla presente procedura di gara.

## **3. DISCIPLINA, DESCRIZIONE IMMOBILE, NATURA E DURATA DELLA CONCESSIONE**

### **3.1 Disciplina**

Il presente affidamento ha ad oggetto la concessione di gestione dell'immobile "La Direzione", ricompreso nell'ambito della Riserva Naturale del Pigelleto - da utilizzarsi come servizio alberghiero di ostello, servizio di ristorazione e centro di educazione ambientale - nonché degli spazi esterni ad esso e delle strutture annesse.

Con riferimento allo svolgimento dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande trova applicazione la L.R.T 23 novembre 2018 n. 62 "Nuovo Codice del Commercio", ed il D.P.R. 9 aprile 2020 n.23/R "Regolamento di attuazione della L.R.T. 23 novembre 2018 n.62".

### **3.2 Descrizione e stato dell'immobile. Beni strumentali**

L'immobile in concessione si sviluppa su tre piani, oltre agli spazi esterni, il tutto come definito nella planimetria allegata al presente avviso ed è identificato al CEU al foglio 45 part. 67 sub. 4, cat. B/5, classe 1, consistenza catastale mc. 5.607, superficie catastale mq. 1.593, rendita € 3.474,94.

Funzionali all'attività sono le strutture annesse, così individuate: 1. Sentiero Natura, 2. Sentiero del Tasso, 3. Sentiero del Ponte, 4. Sentiero disabili.

L'immobile oggetto della concessione, dotato di agibilità, sarà affidato nelle condizioni e nella consistenza in cui attualmente si trova, completo dei beni mobili strumentali presenti, dettagliatamente elencati nell'inventario, anch'esso ivi allegato.

### **3.3 Durata della concessione – Divieto di cessione**

La concessione avrà la durata di **anni 10 (dieci)** con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione, rinnovabile per uguale periodo.

Alla scadenza della concessione, ove non rinnovata, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da persone e cose non di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

È consentita la variazione della veste giuridica del contraente originario (ad esempio passaggio da ditta individuale a società).

Il gestore è tenuto a comunicare al concedente, in modo tempestivo, la variazione suddetta nonché ogni variazione della compagine societaria.

Il concessionario non può sub-concedere a terzi il godimento dell'immobile concesso o la gestione dello stesso, pena la risoluzione del contratto.

### **3.4 Canone posto a base d'asta**

Il canone concessorio annuo posto a base di gara per è pari ad € 700,00 (euro settecento/00), oltre iva, soggetto a sole offerte in aumento. Al fine di favorire la fase di start-up del servizio da parte del concessionario, il canone offerto sarà, per i primi dodici mesi di concessione, ridotto del 60%.

In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi nella misura del tasso legale.

Il canone sarà automaticamente aggiornato, ogni anno, sulla base della variazione di legge dell'indice Istat. Oltre al canone, saranno a carico dell'affidatario oneri accessori, utenze, imposte e tasse inerenti all'attività, nonché la tenuta della contabilità e quant'altro necessario per il rispetto delle vigenti norme fiscali, previdenziali, assicurative e sanitarie in conseguenza dell'esercizio di tutti i servizi affidati. La gestione sarà ad esclusivo profitto o rischio del conduttore e quindi saranno a suo favore o carico gli utili ed i ricavi.

## **4. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE**

Per l'ammissione alla successiva procedura negoziata sono richiesti in capo al soggetto concorrente, i requisiti di seguito riportati:

- possesso dei requisiti morali;
- capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- assenza di motivi di esclusione di cui agli artt. 94/98 D. Lgs. n. 36/2023;
- assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159;
- assenza di procedimenti penali pendenti in materia di reati contro i minori o soggetti incapaci, con particolare riferimento alla violazione dei seguenti articoli del codice penale i quali sono elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo: 571, 572, 573, 574, 574-bis, 578, 591, 600, 600-bis, 600-ter, 600-quater, 600-quater.1, 600-quinquies, 600-octies, 609-bis, 609-quater, 609-quinquies, 609-octies, 609-undicies, 612-bis;
- aver prestato attività lavorativa in almeno uno dei tre ambiti previsti, con qualsiasi

profilo professionale (lavoratore dipendente, collaboratore familiare, titolare) per almeno sei mesi;

- non avere debiti di nessuna natura né contenziosi pendenti con il Comune di Piancastagnaio.

Per quanto concerne i requisiti di idoneità professionale, in particolare per l'iscrizione alla Camera di Commercio nel relativo settore, dovranno essere posseduti al momento della sottoscrizione della convenzione.

## **5. RTI O CONSORZI**

In caso di Raggruppamento temporaneo di imprese (RTI) o consorzi, si applicano, oltre alle norme generali, quelle di cui agli artt. 67 e 68 del D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. I consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati concorrono; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara.

## **6. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E ATTRIBUZIONE PUNTEGGI**

La successiva procedura negoziata, a seguito di manifestazione di interesse, sarà effettuata utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 108 D. Lgs. n. 36/2023.

La ripartizione del punteggio, considerando quello massimo di **100 punti**, viene attribuito in base ai seguenti elementi:

- valutazione di natura qualitativa **OFFERTA TECNICA** – Punteggio massimo: 80;
- valutazione di natura quantitativa **OFFERTA ECONOMICA** – Punteggio massimo: 20.

Le offerte saranno sottoposte all'esame di apposita Commissione.

## **7. CREAZIONE ELENCO OPERATORI ECONOMICI IDONEI**

Le manifestazioni di interesse pervenute saranno esaminate dal Responsabile del Procedimento che, previa verifica della completezza delle dichiarazioni in ordine al possesso dei requisiti previsti dal presente avviso e in base alla documentazione presentata, stilerà l'elenco degli Operatori Economici ammessi.

Gli operatori economici, risultanti idonei, saranno invitati a presentare la propria offerta, secondo il criterio economicamente più vantaggioso, entro un termine massimo assegnato pari a 20 giorni naturali e consecutivi dalla data di ricezione della lettera di invito.

Si procederà all'invito, per la procedura negoziata, anche in presenza di una sola istanza ritenuta valida.

Non saranno ammesse candidature aggiuntive o sostitutive pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione indicato nel presente avviso.

## **8. CAUSE DI ESCLUSIONE**

La Stazione Appaltante escluderà i concorrenti che non rispettino le prescrizioni contenute nel presente avviso, fatte salve le regolarizzazioni ammissibili, sulla base

della disciplina del soccorso istruttorio di cui all'art. 100 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.

**9. INFORMATIVA D. Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii.**

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D. Lgs. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente selezione.

**10. DOCUMENTI DI GARA**

Tutta la documentazione relativa al presente bando, da considerarsi parte integrante e sostanziale del medesimo, è reperibile sul profilo del Committente nella Sezione Amministrazione Trasparente - Bandi di gara.

**La Stazione Appaltante si riserva di pubblicare ulteriori informazioni riferite alla gara sul sito del Comune di PIANCASTAGNAIO, attraverso la quale saranno rese note a tutti i concorrenti. A riguardo è onere di ogni partecipante alla gara visionare il sito indicato, fino al termine ultimo di scadenza di presentazione delle offerte, al fine di acquisire piena conoscenza di tali indicazioni aggiuntive rispetto al presente bando di gara.**

**ALLEGATI:**

1. Planimetria immobile e spazi esterni
2. Capitolato speciale descrittivo prestazionale
3. Criteri di valutazione offerta
4. Modello istanza di manifestazione di interesse

**IL R.U.P.**  
dott.ssa Mariagrazia Sacchi