

COMUNE DI VICENZA

Oggetto: avviso di gara per assegnare la concessione in uso del fabbricato sito a Vicenza in Via Antonio Giuriolo n.7/9 e adibito a ostello per la gioventù.

AVVISO DI GARA PUBBLICA

Il Comune di Vicenza, sulla base di quanto previsto dalla determinazione dirigenziale N. Gen. 1881 del 23 ottobre 2020, indice una gara a evidenza pubblica per assegnare la concessione in uso del fabbricato, facente parte del patrimonio indisponibile comunale, sito a Vicenza in Via Antonio Giuriolo n. 7/9 da adibirsi a ostello per la gioventù.

1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN USO E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.

Trattasi di un fabbricato oggetto di ristrutturazione nel 1998 e di successivi ulteriori interventi di miglioria, che consta di quattro piani fuori terra come da planimetrie allegate (allegato A), così individuato al Catasto Fabbricati:

Comune di Vicenza: foglio 5, particella 197 subalterno 5;

Comune di Vicenza: foglio 5, particella 197 subalterno 4.

Il fabbricato è concesso in uso nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato è oggetto della seguente documentazione:

- dichiarazione di nulla osta nei riguardi sanitari all'abitabilità/agibilità (anno 1998);
- dichiarazione di conformità dell'impianto di climatizzazione con allacciamento all'impianto elettrico (anno 2014);
- dichiarazione di conformità dell'impianto rilevazione incendi (anno 2017);
- attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (anno 2017);
- certificato ispezione per impianti di messa a terra (anno 2019).

2 - DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

Il fabbricato deve essere adibito esclusivamente a OSTELLO PER LA GIOVENTU' (codice ATECO 55.20.20), con divieto assoluto di qualsiasi altra destinazione d'uso.

La concessione in uso è infatti finalizzata a mettere a disposizione esclusivamente dei turisti, soprattutto quelli più giovani, un punto di pernottamento a prezzi contenuti rispetto ai tradizionali canali di ricettività.

3 - DURATA DELLA CONCESSIONE IN USO.

La concessione in uso avrà la durata di anni 6 decorrenti dalla data di stipula della concessione / contratto.

Alla scadenza la concessione in uso potrà essere rinnovata per ulteriori anni 6, previa verifica della condotta tenuta dal concessionario in merito all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al pagamento del canone di concessione, al rispetto della destinazione d'uso prevista dal presente avviso e all'esecuzione degli interventi manutentivi e di adeguamento pure previsti dal presente avviso.

4 - CANONE DI CONCESSIONE ANNUO.

Il canone di concessione annuo posto a base di gara è di € 24.000,00 (ventiquattromila/00).

Il canone di concessione annuo offerto dovrà essere in aumento rispetto al canone di concessione annuo posto a base di gara.

Il concessionario può chiedere di pagare per il primo anno di durata della concessione un canone ridotto del 50%; quanto dovuto nel primo anno e non pagato sarà pagato dal concessionario nei successivi 5 (cinque) anni in rate trimestrali anticipate di pari importo e in aggiunta al canone ordinario.

Il canone di concessione non sarà oggetto di aggiornamento o indicizzazione.

5 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA PUBBLICA.

Sono ammessi alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, società, raggruppamenti temporanei di imprese, costituiti o costituendi, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione e che non si trovino in situazione di morosità e contenzioso in corso, a qualsiasi titolo, con il Comune Vicenza.

A pena di esclusione è richiesto il requisito dell'esperienza professionale di almeno cinque anni nell'ambito della conduzione di strutture ricettive. Nel caso di persona giuridica detto requisito dovrà essere posseduto dal legale rappresentante o da almeno uno dei soci della partecipante.

6 - MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE.

La gara si svolgerà con il metodo delle offerte in busta chiusa da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi dell'articolo 73 e seguenti del R.D. n.827 del 23 maggio 1924, pertanto sarà aggiudicatario il soggetto che avrà offerto il canone di concessione annuo di importo più elevato, in aumento rispetto al canone di concessione annuo posto a base di gara

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Non saranno ammesse offerte di importo uguale o in diminuzione rispetto al canone di concessione annuo posto a base di gara, ovvero offerte parziali, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Nel caso due o più concorrenti dovessero offrire il medesimo canone di concessione annuo, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/24.

7 - PRINCIPALI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.

- acquisire tutte le autorizzazioni e/o licenze previste dalle normative vigenti per l'attività da svolgersi presso il fabbricato oggetto del presente avviso;
- assicurare la conservazione e la funzionalità del fabbricato in oggetto;
- esercitare l'attività da svolgersi presso il fabbricato in oggetto in maniera conforme a quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale regolante l'esercizio di attività di ostello per la gioventù;
- pagare con cadenza regolare il canone di concessione;
- eseguire, a propria cura e spese e senza alcun rimborso o indennizzo al termine della concessione, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento funzionale e/o impiantistico necessari o che si rendessero eventualmente tali, e comunque tutte le opere che risultassero necessarie per lo svolgimento dell'attività prevista dal presente avviso o che dovessero risultare necessarie per specifiche future previsioni di legge, assumendosi il rischio economico finanziario e l'onere di ottenere tutte le autorizzazioni necessarie per eseguire tutti i predetti interventi;
- non iniziare lavori presso il fabbricato se non dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie e vigilare che le imprese esecutrici degli interventi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia;
- comunicare in via preventiva al Comune di Vicenza l'intendimento di eseguire interventi che eccedano la manutenzione ordinaria e che non siano indifferibili e urgenti, al fine di ottenerne il nulla osta in qualità di proprietario.

8 - ALTRE PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI.

- divieto di sub concessione anche parziale del fabbricato e di cessione dell'atto di concessione;
- carattere precario della concessione in uso che potrà essere revocata dal Comune di Vicenza per motivi di interesse pubblico;
- il Comune di Vicenza potrà dichiarare la decadenza della concessione nel caso di mancato pagamento dei canoni di concessione, mancato rispetto della destinazione d'uso del fabbricato, esecuzione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria senza preventiva informazione al Comune di Vicenza e/o necessarie autorizzazioni;
- il concessionario deve costituire un deposito cauzionale o una fideiussione bancaria di importo pari a $\frac{1}{2}$ del canone annuo offerto in sede di gara a garanzia degli obblighi contrattuali;
- qualora l'esecuzione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria comporti la non fruibilità della struttura, la durata e il canone di concessione potranno essere sospesi fino al termine degli interventi medesimi e alla ripresa dell'attività ricettiva.

9 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla gara ogni candidato deve presentare un plico contenente DUE buste chiuse e sigillate, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

“A – Documentazione amministrativa”;

“B – Offerta economica”.

La mancata separazione dell’offerta economica dalla documentazione amministrativa, ovvero l’inserimento di elementi concernenti il canone offerto in documenti non contenuti nella busta dedicata all’offerta economica, costituirà causa di esclusione.

Saranno escluse le offerte plurime, condizionate, alternative o espresse in diminuzione ovvero pari all’importo a base di gara, nonché per persona da nominare.

Le due buste devono essere contenute, a pena di esclusione, in un unico plico sigillato e controfirmato.

Il plico deve recare, all’esterno, il nominativo del concorrente e riportare la dicitura “Gara per l’assegnazione in concessione d’uso del fabbricato sito a Vicenza in Via Antonio Giuriolo n.7/9”.

Si precisa che per “sigillatura” deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca o piombo, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l’autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l’integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Non saranno presi in considerazione i plichi pervenuti fuori termine, non chiusi e/o mancanti delle prescritte indicazioni all'esterno. Del pari non saranno prese in esame quelle offerte che non siano contenute in busta chiusa e/o sigillata o che siano mancanti di qualcuno dei documenti richiesti o gli stessi risultino incompleti o irregolari o in copie non regolarmente autenticate.

La Busta contraddistinta con la lettera “A – Documentazione amministrativa” dovrà contenere:

1) domanda di partecipazione (come da allegato D), in carta resa legale, sottoscritta, a pena di esclusione, dal concorrente o dal legale rappresentante in caso di persona giuridica, con allegata la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante e in tal caso va allegata, a pena di esclusione, copia conforme all’originale della relativa procura; nella domanda di partecipazione deve essere indicata denominazione o ragione sociale, codice fiscale e partita IVA dell’offerente. Nel caso di raggruppamenti temporanei di imprese la domanda deve essere sottoscritta da tutti i partecipanti.

2) dichiarazione sostitutiva (come da allegato D) resa dal concorrente o dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica ai sensi degli artt. 46-47 del DPR 445/2000 che attesti i requisiti di partecipazione da cui risulti:

- l’aver svolto per almeno cinque anni attività nell’ambito della conduzione di strutture ricettive, come da punto 5 del presente avviso;

- il rispetto del CCNL e, se esistenti, degli integrativi territoriali e/o aziendali, delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti o soci;
 - di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ex legge n. 68/1999;
 - l'assenza di sanzioni o misure cautelari di cui al D. Lgs. n. 231/2001 che al momento, impediscano di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse previste dalla legislazione vigente;
 - l'essere in grado di certificare tutti gli elementi dichiarati;
 - di avere preso visione dell'avviso e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve:
 - di essere in regola con le disposizioni relative alle normative antimafia;
 - di aver preso piena conoscenza delle condizioni del fabbricato e delle condizioni locali e particolari e di accettarle senza riserva alcuna;
 - per i soggetti tenuti, l'iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio I.A.A. indicando l'oggetto prevalente di attività.
- Nel caso di raggruppamenti temporanei di imprese la dichiarazione sostitutiva deve essere presentata dai legali rappresentanti di ciascun partecipante.

3) schema di concessione / contratto (allegato C) sottoscritto in ogni pagina dal concorrente o dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica, per presa visione e accettazione.

4) ricevuta in originale dell'eseguito versamento del deposito cauzionale presso la Tesoreria Comunale – Intesa Sanpaolo SpA Corso Palladio n.108 – 36100 VICENZA – IBAN: IT46N030691911894100000046002 – ammontante al 3% del canone di concessione annuo posto a base di gara

La Busta contraddistinta con la lettera “B – Offerta economica” dovrà contenere:

l'offerta economica (come da allegato E) indicante il canone di concessione annuo che il concorrente si dichiara disposto ad offrire, in aumento rispetto al canone di concessione annuo base di €24.000,00 (ventiquattromila/00).

Il canone annuo offerto dovrà essere espresso in cifre e in lettere; in caso di discordanza sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Vicenza.

L'offerta economica, regolarizzata ai fini dell'imposta di bollo, dovrà essere presentata in originale e sottoscritta dal concorrente in ogni foglio e non potrà presentare correzioni che non siano dallo stesso controfirmate e sottoscritte. Nel caso di raggruppamenti temporanei di imprese l'offerta economica deve essere sottoscritta da tutti i partecipanti

Dovranno essere riportati gli estremi (comprensivo di codice IBAN) dell'offerente per consentire l'eventuale restituzione del deposito cauzionale prestato in sede di gara secondo le modalità sopra riportate.

A pena di esclusione dalla gara la “Documentazione amministrativa” e l’ “Offerta economica” devono essere entrambe regolarizzate ai fini dell’imposta di bollo (marca da bollo da €16,00 per ciascun documento), autenticate ai sensi del DPR 445/2000 e redatte in lingua italiana.

10 - RICEZIONE DELLE OFFERTE.

Il plico dovrà pervenire all’Ufficio Protocollo del Comune di Vicenza – Corso Palladio n.98 – 36100 VICENZA – **entro il termine perentorio delle ore 12.00 di lunedì 30 novembre 2020**, giorno antecedente a quello fissato per la gara.

Il plico può essere anche consegnato a mano, tutti i giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 10.00 alle ore 12.30 e il martedì e il giovedì dalle ore 16.30 alle ore 18.00 presso lo stesso Ufficio Protocollo del Comune di Vicenza in Corso Palladio 98 a Vicenza.

Il recapito in tempo utile è a esclusivo rischio del mittente.

11 - GARA

La gara è indetta per il giorno martedì 1° dicembre 2020.

Le offerte saranno aperte in seduta pubblica alle ore 10,00 presso la sede comunale in corso Palladio n.98.

La commissione di gara procederà alla verifica della documentazione amministrativa e all’apertura dell’offerta economica.

12 - STIPULAZIONE DELLA CONCESSIONE / CONTRATTO.

L’immobile fa parte del patrimonio indisponibile del Comune di Vicenza, pertanto il rapporto con il concessionario sarà soggetto alle norme del diritto amministrativo e avrà carattere precario potendo essere la concessione revocata per motivi di interesse pubblico.

La concessione / contratto sarà stipulata nella forma prevista dall’articolo 22 del “Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune di Vicenza”.

Fatto salvo l’esercizio dei poteri di autotutela nei casi consentiti dalle norme vigenti e l’ipotesi di differimento espressamente concordata con l’aggiudicatario, la concessione / contratto sarà stipulata entro 60 giorni dall’aggiudicazione definitiva ed efficace.

La stipulazione della concessione / contratto è subordinata al positivo esito dei controlli previsti sul possesso dei requisiti prescritti e delle autodichiarazioni presentate dall’aggiudicatario.

Le spese relative alla stipulazione della concessione / contratto sono a carico dell’aggiudicatario così come la registrazione presso l’Agenzia delle Entrate.

13 - CAUZIONI E GARANZIE.

L'aggiudicatario è tenuto, prima della firma della concessione / contratto, a presentare la cauzione di cui all'articolo 9 dello schema di concessione (allegato C) e a presentare le polizze di cui all'articolo 10 del medesimo schema di concessione.

14 - SOPRALLUOGHI

I soggetti interessati possono effettuare un sopralluogo al fine di prendere visione diretta dei luoghi e del fabbricato.

Il sopralluogo presso il fabbricato dovrà essere preventivamente concordato con il Comune di Vicenza – Servizio Patrimonio, contattando i seguenti numeri 0444221507 – 0444221279 - 0444221399, o previa prenotazione via email all'indirizzo patrimonio@comune.vicenza.it

15 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

Il trattamento dei dati sarà effettuato in conformità alle disposizioni contenute del D. Lgs. 196/2003 e al Regolamento UE n.679/2016, unicamente per le finalità connesse alla presente gara.

16 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.

Il responsabile del procedimento è l'avv. Maurizio Tirapelle.

Eventuali informazioni potranno essere chieste dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, telefonando ai numeri 0444221269 - 0444222343 o all'indirizzo email patrimonio@comune.vicenza.it

17 - DISPOSIZIONI FINALI E RINVIO

Il Comune di Vicenza si riserva, in ogni caso, la facoltà di sospendere il procedimento di gara e /o di non procedere all'aggiudicazione anche per sopravvenute ragioni di interesse pubblico.

Costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso lo schema di atto di concessione (allegato C).

Gli offerenti avranno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta trascorsi 180 giorni dalla data della gara.

L'offerta sarà immediatamente vincolante per l'offerente, mentre il Comune di Vicenza sarà impegnato solo dopo l'esecutività del provvedimento di aggiudicazione.

Allegati:

- planimetrie e visure catastali del fabbricato (allegato A);
- schema di concessione / contratto (allegato C);
- modello di domanda di partecipazione con autodichiarazione (allegato D);
- modello di offerta economica (allegato E).

IL DIRETTORE avv. Maurizio Tirapelle (firmato digitalmente)