



COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA

Provincia di Sassari

Settore OO.PP., Demanio, Patrimonio, Ambiente e Informatica

Piazza Villamarina, 1 ✦ 07028 Santa Teresa Gallura (SS) ✦ tel. 0789 740900

pec: protocollo@pec.comunesantateresagallura.it ✦ internet: <http://www.comune.santateresagallura.it>

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO PROPEDEUTICA ALL'INDIVIDUAZIONE DI OPERATORE ECONOMICO CUI AFFIDARE LA "GESTIONE IN CONCESSIONE DI SALA D'ATTESA/DEPOSITO BAGAGLI E SERVIZI IGIENICI RICADENTE PRESSO L'AREA DI STAZIONAMENTO AUTOBUS IN PIAZZA BRUNO MODESTO " AI SENSI DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 50 COMMA 1 LETT. B) DEL D.LGS. N. 36/2023 , OVVERO MEDIANTE "AFFIDAMENTO DIRETTO

Questa Amministrazione intende espletare un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, dei soggetti cui affidare direttamente ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del decreto- legge n. 36/2023 e ss.mm.ii., previa eventuale richiesta di offerta, la concessione del servizio di gestione dell'edificio comunale adibito a sala d'attesa/deposito bagagli e servizi igienici ricadente presso l'area di stazionamento autobus in Piazza Bruno Modesto, per 1 (uno) anni tacitamente prorogabili per un massimo di ulteriori 2 (due) anni.

Il presente avviso non costituisce invito a partecipare a gara pubblica, né offerta al pubblico (art. 1336 c.c.) essendo semplicemente finalizzato a conoscere gli operatori potenzialmente interessati a partecipare alla procedura in questione. Esso non vincola pertanto in alcun modo il Comune di Santa Teresa Gallura.

Si rimanda al Capitolato Speciale d'Appalto allegato per maggiori dettagli.

Articolo 1 – Amministrazione aggiudicatrice.

Denominazione:	Comune di Santa Teresa Gallura – Settore OO.PP., Demanio, Patrimonio, Ambiente e Informatica
Indirizzo:	Piazza Villamarina, 1, – 07028 Santa Teresa Gallura (SS)
PEC:	protocollo@pec.comunestg.it
Telefono:	0789 740945
Profilo del committente:	http://www.comune.santateresagallura.ss.it

Articolo 2 – Oggetto della concessione

2.1 La concessione ha per oggetto l'affidamento ad operatore economico, per brevità denominato anche "Concessionario", l'edificio comunale adibito a sala d'attesa/deposito bagagli e servizi igienici ricadente presso l'area di stazionamento autobus in Piazza Bruno Modesto.

Le **prestazioni richieste** dal servizio che si prevede di affidare in concessione **sono:**

Sala d'aspetto

- ✓ Dal 01 giugno e fino al 30 settembre:
 - Apertura e chiusura quotidiana (orario dalle ore 6:30 alle ore 24.00);
 - Pulizia e controllo degli spazi;
- ✓ Dal 01 ottobre e fino al 31 maggio:
 - Apertura e chiusura quotidiana (orario dalle ore 6:30 alle ore 20.00);
 - Pulizia e controllo degli spazi;

Servizi igienici

Pulizia sanificazione e custodia

- ✓ Dal 01 giugno e fino al 30 settembre:
 - Apertura e chiusura quotidiana con custodia (orario dalle ore 6:30 alle ore 24.00);
- ✓ Dal 01 ottobre e fino al 31 maggio:
 - Apertura e chiusura quotidiana (orario dalle ore 6:30 alle ore 20:00);
 - pulizia e sanificazione dei servizi suddetti tali da garantire la massima igiene e sanificazione dei locali e degli elementi igienici in essi contenuti, nel rispetto delle normative vigenti (a livello nazionale e regionale);

Tutti i servizi oggetto della presente concessione sono ad ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e, come tali, non potranno essere sospesi o abbandonati. In caso di sospensione o di abbandono, anche parziale, del servizio, eccettuati i casi di forza maggiore, il Comune potrà senz'altro sostituirsi al Concessionario per l'esecuzione di ufficio a danno e spese dell'inadempiente, oltre ad applicare le previste penalità.

- Luogo di esecuzione. L'immobile di proprietà comunale per il quale si prevede la concessione di servizio viene di seguito specificato:
Sala d'aspetto e bagni pubblici (indicati in rosso nella successiva Fig. 1);



Figura 1 – Localizzazione dell'immobile oggetto di concessione

Articolo 3 – Importo stimato della concessione / Tariffe / Corrispettivi / Canone / Garanzie

Ai sensi dell'art. 179 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., “il valore di una concessione, ai fini di cui all'articolo 35, è costituito dal fatturato totale del Concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi”.

Nel caso di specie, assumendo:

- un'affluenza giornaliera di presunta di circa 100 persone durante il periodo 01 giugno – 30 settembre e di 20 persone circa durante il periodo 01 ottobre – 31 maggio, per un ricavo unitario a persona di € 0,82 al netto di I.V.A.;
- un importo forfettario delle forniture necessarie a garantire la corretta gestione dei beni pari a 1.500,00 si determina un valore della concessione pari a:
 $0,82 \times [(100 \times 122) + (30 \times 243)] + 1.500,00 = 17.481,80.$

3.1 L'affidatario dovrà applicare la **tariffa massima di € 1,00** per l'accesso di una persona al singolo bagno pubblico.

Le tariffe devono essere esposte al pubblico a cura e spese del Concessionario che non potrà autonomamente variare i prezzi in aumento, pena la risoluzione del contratto di concessione. Ogni variazione dovrà, pertanto, essere sottoposta all'approvazione del Comune di Porto Venere.

L'utilizzo dei servizi igienici per disabili è gratuito per i portatori di handicap;

3.2 Il corrispettivo a favore del Concessionario sarà costituito dalla gestione funzionale ed economica dei servizi e delle strutture, con acquisizione dei relativi ricavi per la durata della concessione.

In particolare al Concessionario sarà riconosciuto il vantaggio economico consistente negli introiti derivanti da utilizzo dei bagni (secondo le tariffe massime e le disposizioni definite dall'amministrazione comunale).

3.3 Il canone da versarsi a favore del Comune a base di gara è fissato in € 500,00 (in lettere cinquecento) oltre I.V.A. di legge nella misura del 22%, da versarsi prima della stipula del contratto ovvero entro 15 giorni dalla data di avvio in urgenza della concessione, se richiesta.

L'importo effettivo del canone sarà quello risultante dalla procedura di affidamento della concessione in ragione del rialzo offerto dall'aggiudicatario.

3.4 Ai sensi dell'art. 54 comma 4 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. la Stazione Appaltante richiede **garanzia definitiva** nella misura del 5% dell'importo contrattuale, da rendersi nella forma di deposito cauzionale o polizza fideiussoria.

3.5 Per l'esecuzione del servizio il Concessionario deve provvedere a presentare apposita polizza assicurativa che copra ogni rischio di responsabilità civile propria e del personale dipendente per danni comunque arrecati a cose o persone, a terzi e all'Ente nell'espletamento del servizio, comprensiva dell'estensione di danni da incendio, con massimale di € 500.000,00.

Articolo 4 – Procedura di gara

4.1 Affidamento diretto previa eventuale richiesta di offerta ai sensi dall'art. 50 comma 1 lett. b) del decreto-legge, n. 36/2023 e ss.mm.ii.

Articolo 5 – Criterio di selezione dell'operatore aggiudicatario

5.1 La concessione è aggiudicata sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Articolo 6 – Soggetti ammessi a partecipare

6.1 Sono ammessi a partecipare alla procedura negoziata di cui sopra i soggetti in possesso dei requisiti di carattere generale previsti dall'art. 94 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., stabiliti in Italia e in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi paesi:

- a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative;
- b) i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422, e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni, e i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443;
- c) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro. I consorzi stabili sono formati da non meno di tre consorziati che, con decisione assunta dai rispettivi organi deliberativi, abbiano stabilito di operare in modo congiunto nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture per un periodo di tempo non inferiore a cinque anni, istituendo a tal fine una comune struttura di impresa.
- d) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui alle lettere a), b) e c), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- e) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti tra i soggetti di cui alle lettere a), b) e c) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile;
- f) le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'articolo 3, comma 4-ter, del decreto legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 aprile 2009, n. 33;
- g) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240.

Ai sensi, del sopra citato D.Lgs. è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla procedura anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla procedura medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti.

I consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro, i consorzi tra imprese artigiane ed i consorzi stabili, ai sensi dell'art. 48, comma 7, secondo periodo, del D.Lgs. di cui sopra sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima procedura; in caso di violazione sono esclusi dalla procedura sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'articolo 353 del codice penale.

Articolo 7 – Numero di operatori invitati alla procedura

Potrà essere invitato a presentare offerta uno degli operatori che manifesterà il proprio interesse dando riscontro alla presente indagine di mercato, nei modi e tempi fissati dalla stessa, che sarà selezionato in virtù delle proprie caratteristiche professionali.

Per ragioni di urgenza, la Stazione Appaltante si riserva il diritto di affidare direttamente senza preventiva richiesta di offerta ovvero di richiedere a più operatori che avranno manifestato interesse di presentare apposita offerta, fra le quali aggiudicare la concessione applicando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Articolo 8 – Requisiti di partecipazione

I concorrenti, **a pena di esclusione**, devono essere in possesso, al fine della partecipazione alla gara, dei seguenti requisiti minimi di partecipazione di carattere **generale**.

8.1 Requisiti di carattere generale

Ai sensi dell'art. 94 "Cause di esclusione automatica" del D. Lgs. n. 36/2023, non è ammessa la partecipazione alla gara dei concorrenti per i quali sussistano le condizioni ostative indicate nello stesso articolo;

8.2 Requisiti di carattere speciale

a) Requisiti di idoneità professionale ex art. 83 c. 1 lett. a) del D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, e ss.mm.ii.

Iscrizione ai registri tenuti dalla Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura o Iscrizione nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato e comunque ogni iscrizione in registri o albi se prescritta dalla legislazione vigente per l'esercizio, da parte del concorrente, per attività inerenti al servizio oggetto di gara.

Per tale requisito si precisa che:

- nell'ipotesi di raggruppamento temporaneo di concorrenti o consorzio ordinario di concorrenti già costituiti o da costituirsi, o di aggregazione di imprese di rete, o di GEIE, ciascuna delle imprese raggruppate/raggruppande o consorziate/consorziande o aderenti al contratto di rete, deve essere in possesso della relativa iscrizione;
- nell'ipotesi di consorzio di cui all'art. 45, co. 2, lett. b) e c) del Codice la relativa iscrizione deve essere posseduta dal consorzio e dalle imprese consorziate per le quali il consorzio concorre.

Il concorrente attesta il possesso del requisito mediante dichiarazione sottoscritta in conformità alle disposizioni del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii.; al concorrente aggiudicatario è richiesta la documentazione probatoria, a conferma di quanto dichiarato in sede di procedura.

Articolo 9 – Termine e modalità di presentazione della documentazione.

9.1 L'istanza dovrà essere redatta in carta semplice, in conformità al modello predisposto (Allegato A), sottoscritta dal legale rappresentante (in caso di RT.I. da parte del soggetto mandatario), e presentata unitamente a fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità (ai sensi degli art. 46 e 47, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii.).

9.2 Le istanze di partecipazione dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Santa Teresa Gallura **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 06.05.2025, pena la non ammissione alla procedura**, secondo le seguenti modalità:

- a mezzo posta elettronica certificata, al seguente indirizzo: protocollo@pec.comune.stg.it, con missiva avente ad oggetto "AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DELL'OPERATORE ECONOMICO CUI AFFIDARE LA "GESTIONE IN CONCESSIONE DI UN

**IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE” Sala d’attesa/deposito bagagli e servizi igienici
ricadente presso l’area di stazionamento autobus in Piazza Bruno Modesto**

Faranno fede la data e l’ora di accettazione da parte del sistema del Comune di Santa Teresa Gallura
Il recapito delle stesse rimane ed esclusivo rischio del mittente nel caso, per qualsiasi motivo, non venga effettuato
in tempo utile all’indirizzo indicato.

Articolo 10 – Altri elementi essenziali del contratto

10.1 Ad integrazione di quanto indicato agli articoli precedenti, si sintetizzano qui di seguito gli ulteriori elementi essenziali del contratto:

- Fine da perseguire: corretta gestione di servizio di pubblico interesse di competenza dell’Ente;
- Forma del contratto: scrittura privata da registrarsi in caso d’uso;
- Elementi del contratto: il contratto ha ad oggetto la concessione della gestione di immobile comunale come sopra individuata, dietro corresponsione di un canone che a base della procedura è fissata in € 500,00 oltre I.V.A. 22%.
- Clausole essenziale: nelle more dell’espletamento delle formalità di nuova gara di affidamento, al Concessionario potrà venire richiesto di garantire, alle medesime condizioni economiche e nei limiti delle somme eventualmente a disposizione, i servizi previsti dal presente Capitolato Speciale d’Appalto;

Articolo 11 – Comunicazioni

11.1 Ai sensi del D. Lgs., n. 50/2023 e ss.mm.ii. tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra Stazione Appaltante e Operatori Economici sono fatte mediante posta elettronica certificata (PEC) all’indirizzo protocollo@pec.comunestg.it.

Articolo 12 – Trattamento dei dati personali.

12.1 I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del regolamento della comunità europea GDPR (Regolamento UE 2016/679), esclusivamente nell’ambito della gara di cui alla presente indagine di mercato.

IL RESPONSABILE Del SETTORE
(Arch. Fabiano Mutzu Martis)
(Documento firmato digitalmente)