

**BANDO DI GARA A PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE (FITTO D’AZIENDA) DELLO STABILIMENTO TERMALE DENOMINATO “TERME DI ISCHIA”**  
**CIG:0493025917**

**OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA**

**1. ENTE APPALTANTE**

Ente: Comune di ISCHIA  
indirizzo: via lasolino 1 – 80077 Ischia (Na)  
telefono: 081.3333111  
telefax: 081.3333201  
indirizzo internet: [www.comuneischia.it](http://www.comuneischia.it);  
e-mail: [arcamonesilvano@comuneischia.it](mailto:arcamonesilvano@comuneischia.it)  
C.F./P. IVA: 00643280639

**2. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

Procedura aperta, con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi degli artt. 3 c. 37, 55 e 83 del D.lgs 12.4.2006, n. 163 e ss. mm. ed ii., determinato mediante valutazione dell’offerta tecnico-economica come di seguito descritta.

**3. OGGETTO DELL’AFFIDAMENTO E CANONE ANNUO POSTO A BASE D’ASTA**

**3.1** La presente procedura è relativa all’affidamento (fitto d’azienda) della conduzione e gestione dello stabilimento termale sopra menzionato, denominato “Terme di Ischia” sito in Ischia alla Via Delle Terme e di proprietà del Comune di Ischia, con riferimento all’attività termale-sanitaria, termale–estetica e termale-“beauty farm”.

**3.2** L’importo del **canone annuo del fitto d’azienda posto a base d’asta è fissato in € 200.000,00 (Euro duecentomila)** come determinato con nota prot. n. 74R del 04.03.2010 dal Dirigente Economico Finanziario. Le offerte dovranno essere in aumento. La misura finale del canone risultante dall’offerta accettata, sarà comunque suscettibile della rivalutazione annuale in misura percentuale, in relazione alla variazione in aumento dell’indice dei prezzi al consumo accertato dall’ISTAT.

**3.3** Nel capitolato d’oneri allegato al presente Bando sono indicate le modalità e le condizioni organizzative minimali di conduzione e gestione, con gli obiettivi che l’Amministrazione Comunale intende attuare con l’affidamento in gestione e, di cui l’affidatario dovrà tener conto e che non potranno essere derogati, ma solo integrati dalle condizioni offerte in sede di gara. Dovranno quindi essere rispettati gli obiettivi aziendali, scaglionati negli anni di durata del contratto come da cronoprogramma, indicati nella proposta economico – finanziaria presentata in sede di gara.

Il mancato raggiungimento di tali obiettivi parziali comporterà l’applicazione di una penale pari al 2% del valore economico contrattuale previsto nella proposta formulata dall’aggiudicatario in sede di gara e, nel caso di insuccesso nel 50% degli obiettivi prefissati, la revisione ovvero la rescissione del contratto ad insindacabile giudizio del Comune di Ischia. A tal proposito, il capitolato d’oneri prevede, per la garanzia di qualità della gestione, ispezioni da effettuarsi in qualsiasi momento da parte del personale dell’Amministrazione comunale, per la verifica degli standards qualitativi.

**3.4** Tutte le attività richieste, dovranno essere effettuate dal soggetto affidatario con propria organizzazione, mantenendo le risorse umane e professionali elencate all’art.7 del capitolato.

**3.5** Il Comune di Ischia doverosamente informa i soggetti interessati alla procedura che per una parte delle attrezzature in dotazione della struttura termale indicate nell’elenco allegato, esistendo controversia sulla proprietà e sul possesso dei beni de quo, sussiste provvedimento di sequestro giudiziario N.111/S/09 R.G.A.C. del 24.04.2009 reso dal Giudice istruttore del

Tribunale di Napoli Sezione Distaccata di Ischia e confermato dal giudice designato con contestuale nomina del Sindaco p.t. quale custode ex art.676 c.p.c.

Per l'affidamento in gestione (fitto di azienda) il Comune di Ischia ha richiesto ed ottenuto autorizzazione in data 10.02.2010 dal G.I. designato per il procedimento.

L'aggiudicatario non potrà pretendere alcun risarcimento per il caso di conclusione del procedimento con soccombenza del Comune di Ischia e conseguente riconoscimento dei beni, allo stato sequestrati, a terzi aventi titolo.

La presente comunicazione assolve ogni obbligo di notificare i soggetti interessati alla procedura, circa la situazione di fatto e di diritto del complesso dei beni costituenti l'azienda che si intende affidare in gestione e pertanto nessun addebito potrà essere mosso al Comune di Ischia a seguito dello svolgimento della procedura e nessuna richiesta di risarcimento per tale causa potrà essere prodotta dall'aggiudicatario.

Nel caso in cui al termine della controversia di cui sopra le attrezzature dovessero essere riconosciute di proprietà non del Comune di Ischia, pertanto si dovrà procedere alla consegna delle stesse all'avente titolo, l'affidatario, non potendo più disporre delle suddette attrezzature, potrà recedere dal contratto senza pretesa alcuna da parte del Comune di Ischia o, in alternativa, potrà proseguire nella gestione corrispondendo al Comune un canone ridotto a far data dall'emissione del provvedimento e per la restante durata dell'affidamento.

Il canone verrà ridotto nella percentuale indicata nella tabella di seguito riportata in riferimento all'anno in cui si è verificato l'evento:

| anno | decurtazione % |
|------|----------------|
| 1°   | 5              |
| 2°   | 10             |
| 3°   | 15             |
| 4°   | 20             |
| 5°   | 25             |
| 6°   | 30             |
| 7°   | 35             |
| 8°   | 40             |
| 9°   | 45             |
| 10°  | 50             |

#### **4. DURATA DELL'AFFIDAMENTO**

L'affidamento in gestione (fitto d'azienda) avrà la durata risultante dall'offerta come prevista nella proposta, partendo comunque da quella minima a base d'asta di anni dieci.

#### **5. CORRISPETTIVO DELL'AFFIDAMENTO**

All'affidatario spetterà il diritto di percepire tutte le entrate derivanti dallo svolgimento dell'attività.

#### **6. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA E REQUISITI**

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti di cui all'art. 34 nonché i concorrenti con sede in altri stati diversi dall'Italia di cui all'art. 47 del D.lgs 12.04.2006 e ss. mm. ed ii., nel rispetto delle condizioni ivi poste.

I partecipanti devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale, di idoneità professionale e di qualificazione di cui del D.lgs 12.04.2006, n. 163.

I soggetti partecipanti di cui sopra dovranno dimostrare pregressa esperienza nella gestione di strutture di analoghe o di maggiori dimensioni operanti nel settore termale - sanitario, termale - estetico e termale - "beauty farm".

In particolare i concorrenti, in relazione alla idoneità/capacità economica, finanziaria, tecnica e professionale necessaria, dovranno dimostrare **a pena di esclusione di:**

- ♦ Essere iscritti alla Camera di Commercio per attività coincidenti con quella oggetto del presente appalto, affini, e in campo turistico o in un registro professionale o commerciale dello Stato di residenza;
- ♦ Possedere gli ulteriori requisiti di capacità economica e finanziaria previsti per legge come sotto specificati:
  - a) Fatturato medio annuo relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al 10% (dieci per

cento) dell'investimento complessivo (€ 100.000,00 x 10 anni = € 1.000.000,00) previsto per la gestione ;

- b) Svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini (es. gestione/conduzione di: strutture termali, centri benessere, etc.) a quello previsto dall'affidamento per un importo medio annuo non inferiore al cinque per cento dell'investimento previsto per la gestione, di cui almeno uno deve avere un importo medio annuo pari al due per cento dello stesso investimento previsto;

In alternativa ai requisiti previsti dalla lettera b) sopra indicata il concorrente deve possedere i requisiti previsti dalle lettere a) sopra indicata in misura tripla.

Il concorrente attesta il possesso dei requisiti previsti nelle lettere da a) a c) mediante dichiarazione sottoscritta in conformità alle disposizioni del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445; al concorrente aggiudicatario è richiesta la documentazione probatoria, a conferma di quanto dichiarato in sede di gara.

- ♦ Possedere i requisiti previsti per legge per la dimostrazione della capacità tecnica e professionale come sotto specificati:

- c) presentazione dell'elenco dei principali servizi prestati, di cui al punto precedente alla lettera b), negli ultimi tre anni con l'indicazione degli importi, delle date e dei destinatari, pubblici o privati, dei servizi stessi.

Se trattasi di servizi prestati a favore di amministrazioni o enti pubblici, esse sono provate da certificati rilasciati e vistati dalle amministrazioni o dagli enti medesimi, se trattasi di servizi prestati a privati, l'effettuazione effettiva della prestazione è dichiarata da questi o, in mancanza, dallo stesso concorrente;

- d) indicazione dei titoli di studio e professionali dei soggetti individuati dall'impresa concorrente quali direttore della struttura termale, che abbia specifiche competenze nel settore relative al management di impresa, e direttore sanitario in possesso di laurea quinquennale in Medicina ;

Ciascun concorrente potrà partecipare in una sola veste.

## **7. AVVALIMENTO**

Nel caso in cui i concorrenti in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38 del Dlgs 12.04.2006 n. 163 e ss. mm. ed ii., risultino carenti dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico ed organizzativo richiesti dal bando, vogliano partecipare alla gara utilizzando l'istituto dell'avvalimento, potranno soddisfare tale loro esigenza presentando, nel rispetto delle prescrizioni del DPR 445/2000, la documentazione prevista al comma 2 p.to 1 e lettere da a) a g) dell'art. 49 del Dlgs 12.04.2006, n. 163 e ss. mm. ed ii., e rispettando scrupolosamente le prescrizioni di cui ai commi successivi del medesimo articolo.

## **8. DIVIETO DI SUB-AFFITTO E SUBCONCESSIONE**

E' vietato sub concedere a terzi, totalmente, l'immobile e la sua gestione. Per quanto riguarda la gestione del bar o di parte di servizi, deve essere data preventiva comunicazione all'Ente per la necessaria approvazione. Il concessionario resta in ogni caso responsabile per eventuali danni arrecati dai gestori a cui ha affidato la gestione di servizi e o del bar, così come risponde verso il Comune qualora i servizi svolti dal sub gestore non siano consoni ai canoni richiesti. Il Comune ha facoltà di richiedere la sostituzione del sub gestore dei servizi e del bar.

E' altresì vietato modificare la destinazione d'uso dell'immobile, pena la immediata rescissione del contratto e la escussione della cauzione.

## **9. PUBBLICITÀ', VISIONE E RITIRO DEL BANDO DI GARA E DEGLI ATTI**

A pena di esclusione il concorrente deve prendere visione a mezzo sopralluogo dei locali e degli elaborati tecnici-amministrativi oggetto dell'affidamento di che trattasi messi a disposizione dei concorrenti, previo appuntamento telefonico.

Le richieste per l'invio della documentazione e per le informazioni complementari di cui all'art. 71 del D.Lgs n. 163/2006 e ss. mm. ed ii., dovranno pervenire alla stazione appaltante entro il termine ultimo di sei giorni antecedenti quello di presentazione delle offerte. Le istanze vanno inoltrate al Responsabile del Procedimento.

Copia del bando e del modello di istanza partecipazione/dichiarazione e del capitolato d'oneri possono essere ritirati direttamente e gratuitamente presso questo ufficio.

L'evidenza pubblica del presente bando è data ai sensi dell'art. 66 c. 5 e c. 5 del D. lgs. N. 163/06, sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sul Sito internet del Ministero delle Infrastrutture, sul Sito internet dell'Osservatorio Regionale degli appalti e delle concessioni, sul Sito internet del Comune di Ischia ([www.comuneischia.it](http://www.comuneischia.it)), all'Albo pretorio del Comune di Ischia, sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania, su due quotidiani a diffusione nazionale e due quotidiani a diffusione locale.

Presso L'Area Economica Finanziaria di questa Amministrazione è consultabile e sarà visibile dalle ore 10,00 alle ore 12,00 dei giorni martedì e giovedì, la documentazione inerente l'affidamento di che trattasi.

## **10. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

**10.1** I concorrenti dovranno far pervenire all'indirizzo del Comune di Ischia, Via lasolino n.1 – 80077 Ischia - a mezzo del servizio postale di Stato oppure presentando direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune, un plico contenente l'offerta redatta in lingua italiana a firma del legale rappresentante, corredate di copia del documento di riconoscimento in corso di validità, e completa della documentazione richiesta ai punti 10.5 e seguenti. Il plico deve pervenire a proprio rischio ed onere, **entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 20 agosto 2010**, a pena di esclusione, non farà fede il timbro postale.

**10.2** Il plico potrà essere consegnato a mano, ovvero fatto recapitare tramite corriere o servizio postale negli orari di apertura dell'ufficio Protocollo Generale: nella fascia oraria 10.00 – 12,30.

**10.3** Ai fini del rispetto del detto termine perentorio, faranno fede esclusivamente la data e l'ora di arrivo apposti sul plico dal Protocollo Generale del Comune.

**10.4** Il plico deve essere sigillato e controfirmato. Sull'esterno dovranno essere apposte l'indicazione del mittente (comprensivo di denominazione, codice fiscale e indirizzo dell'offerente o di ciascuno dei componenti l'eventuale raggruppamento temporaneo/consorzio non ancora costituito) e la seguente dicitura: **“NON APRIRE – CONTIENE OFFERTA PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE (FITTO D’AZIENDA) DELLO STABILIMENTO TERMALE DENOMINATO “TERME DI ISCHIA”**.

**10.5** Il plico deve contenere al suo interno, pena l'esclusione dalla gara, n. 3 (TRE) buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'indicazione, a pena di esclusione, del mittente e la dicitura rispettivamente:

**Busta “A – Documentazione amministrativa”**

**Busta “B – Offerta Tecnica”**

**Busta “C – Offerta Economica”**

**10.6** Nella **busta “A” – Documentazione amministrativa** devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

- 1. Domanda di partecipazione**, con indicata ragione sociale, indirizzo, e tutti i dati identificativi dell'Azienda e dell'Amministratore ovvero del suo legale rappresentante;
- 2. Modello di autocertificazione /Dichiarazione sostitutiva** ai sensi dell'art. 38 del DPR n. 445/00, sottoscritta dal legale rappresentante e redatta secondo il **MODELLO “Allegato A”** al presente bando e contenente la dichiarazione in ordine al possesso dei requisiti di cui all' art. 6 nonché il rispetto delle clausole e prescrizioni imposte dal Protocollo di Legalità sottoscritto dal Comune di Ischia con la Prefettura di Napoli in data 14/07/2008.

In caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti o consorzio (non ancora costituiti) il citato modello di autocertificazione dovrà essere presentato, a pena di esclusione dalla gara, dal legale rappresentate di tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento/consorzio. Nel caso in cui la firma sociale sia stabilita in maniera congiunta, anche il modello dovrà recare, a pena di esclusione dalla gara, la sottoscrizione di tutti i legali rappresentanti, firmatari congiunti. Al modello deve essere allegata copia fotostatica, ancorché non autenticata, di documento di

identità (in corso di validità) del/i sottoscrittore/i; la mancata allegazione della suddetta copia fotostatica comporterà l'esclusione dalla gara del concorrente. Le copie dei documenti di riconoscimento dovranno essere accluse per ciascuno dei firmatari, sempre a pena di esclusione dalla gara.

Nel caso di insufficienza degli spazi predisposti sul modello ovvero per altre esigenze l'offerente può integrare il modello tramite apposita dichiarazione; anche in tale ipotesi le dichiarazioni riprodotte o le dichiarazioni integrative devono essere debitamente rese e sottoscritte dal legale rappresentante con le modalità sopra indicate.

Si richiamano gli offerenti sulla necessità di compilare correttamente tale modello, evidenziando che in ogni caso (sia per le dichiarazioni rese sul predetto modello predisposto dalla società concedente sia per quelle integrative di quelle rese sul menzionato modello) l'omissione anche di una sola delle dichiarazioni previste nel già citato modello costituirà motivo di esclusione dalla gara.

3. **Cauzione provvisoria**, l'offerta dei concorrenti deve essere corredata, ai sensi dell'art. 75 del D.lgs 163/06, da una garanzia pari al 2% (due per cento) dell'importo complessivo del canone a base d'asta, ovvero pari ad **€ 40.000,00**, valida per almeno 180 giorni.
4. La fidejussione a scelta dell'offerente può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs 1° Settembre 1993 n.385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Ai non aggiudicatari - tranne che al concorrente la cui offerta segue immediatamente quella del miglior offerente - la cauzione verrà restituita contestualmente al provvedimento di aggiudicazione e comunque entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione medesima.

5. **Attestazione** rilasciata dal Comune in merito all'avvenuto sopralluogo obbligatorio.

6. **Attestazione** di idoneità economica e finanziaria del soggetto da parte di primario Istituto di credito;

7. **Ricevuta** in originale attestante il versamento di **€ 70,00 (euro Settanta/00)** a favore dell'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici secondo le istruzioni riportate sul sito internet [www.autoritalavoripubblici.it/riscossioni.html](http://www.autoritalavoripubblici.it/riscossioni.html).

In ottemperanza a quanto previsto con Deliberazione dell'Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici del 10.01.2007, il versamento di cui sopra dovrà essere effettuato con la seguente modalità:

- conto corrente postale n. 73582561 intestato a "AUT. CONTR. PUBBL.", via di Ripetta, 246 - 00186 Roma – (codice fiscale 97163520584).

I partecipanti devono indicare nella causale:

C.F. del partecipante;

Il CIG che identifica la procedura **(CIG:0493025917)**;

**10.7 Nella busta "B – Offerta Tecnica** deve essere contenuto, a pena di esclusione dalla gara **la proposta imprenditoriale** che si intende realizzare che comprenda i seguenti progetti chiaramente identificabili, che trovino poi riscontro nelle voci di valutazione di cui al successivo punto 11.3. :

Progetto di gestione e relativo piano economico-finanziario (contenuto in max 15 pagine, escluso allegati, in formato A4 con interlinea singola, carattere times new roman dimensione 12) contenente fra l'altro, l'indicazione delle spese di investimento ed il piano di ammortamento, l'occupazione prevista inizialmente ed a regime distinta nelle varie specializzazioni, asseverato da primario Istituto Bancario. Nel progetto dovranno essere definiti gli obiettivi economici intermedi, scanditi annualmente, e l'obiettivo finale, a regime, nonché la data di inizio dell'attività di gestione, periodo di apertura annuale dello stabilimento e la durata del contratto di gestione in ordine all'attuazione degli obiettivi, comunque di almeno cinque anni.

In particolare dovranno essere chiaramente specificati i seguenti punti:

- ❖ progetto di gestione, piano economico-finanziario asseverato nei modi di cui al successivo punto 11.3, di adeguamento strutturale e di promo – commercializzazione delle attività connesse allo stabilimento termale;
- ❖ periodo di apertura nel corso dell'anno solare;

- ❖ struttura del cronoprogramma in riferimento alla tempistica per la messa a regime e attuazione degli obiettivi progettuali;
- ❖ progetto di coordinamento fra le attività dello stabilimento e l'economia locale, coerente con le linee di sviluppo sostenibile del territorio;
- ❖ piano delle attività sociali, coerenti e/o connesse con l'attività termale, rivolte ai cittadini residenti;
- ❖ durata del contratto di gestione comunque non inferiore a dieci anni;
- ❖ incremento occupazionale medio/annuo successivo al primo anno.

La proposta dovrà essere accompagnata da un cronoprogramma che evidenzii gli obiettivi parziali, scaglionati negli anni di durata del contratto, da sottoporre a verifica periodica e da assumere quali condizioni contrattuali vincolanti.

**Tutte le proposte e gli eventuali allegati, dovranno essere datati e sottoscritti con firma leggibile dal o dagli offerenti.**

**10.8 Nella busta “C – Offerta economica”** deve essere inserita unicamente l'offerta economica, redatta in carta bollata e sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente (in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio non ancora costituito l'offerta economica dovrà essere firmata dal legale rappresentante di tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento/consorzio). Detta offerta deve essere formulata, a pena di esclusione dalla gara, seguendo lo schema del MODELLO “Allegato B” al presente Bando.

L'offerta dovrà essere espressa attraverso l'indicazione dell'importo del canone annuo offerto comprensivo dell'aumento su quello previsto a base d'asta, nonché all'importo complessivo riferito alla durata del contratto come da offerta presentata.

Non saranno ammesse offerte in ribasso. Nel caso di discordanza tra il prezzo espresso in numero e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune.

## **11. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

**11.1** L'affidamento in gestione (fitto d'azienda) verrà aggiudicato mediante procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo le disposizioni di cui all'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006 valutabile in base ad elementi di natura tecnica ed economica.

**11.2** I criteri sulla base dei quali sarà aggiudicato l'affidamento (per un massimo di 100 punti) sono:

**11.3 Punti 70 relativi alla proposta imprenditoriale così suddivisi:**

### **PROGETTO DI GESTIONE: MAX PUNTI 70**

- ❖ progetto di gestione, piano economico-finanziario asseverato da istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari ai sensi dell'art. 106 del T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'art.1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, di adeguamento strutturale e di promozione - commercializzazione: 20 punti max;
- ❖ periodo di apertura nel corso dell'anno solare: 15 punti max, con decremento di 1 punto/mese in caso di proposta inferiore a 12 mesi;
- ❖ struttura del cronoprogramma in riferimento alla tempistica per la messa a regime e attuazione degli obiettivi progettuali: 5 punti max;
- ❖ progetto di coordinamento fra le attività dello stabilimento e l'economia locale, coerente con le linee di sviluppo sostenibile del territorio: 5 punti max;
- ❖ piano delle attività sociali, coerenti e/o connesse con l'attività termale, rivolte ai cittadini residenti: 5 punti max;
- ❖ durata del contratto di gestione comunque non inferiore a dieci anni (minore durata = maggiore punteggio): 5 punti max;
- ❖ incremento occupazionale medio/annuo successivo al primo anno: 15 punti max.

**11.4 Punti 30 relativi all'offerta economica**

Offerta a rialzo sul canone annuo posto a base d'asta di € 200.000,00 annuo per la gestione dell'azienda, suscettibile di aumento ISTAT - max 30 punti.

Non sono ammesse offerte in ribasso.

L'importo globale dell'offerta, riferito agli anni di durata previsti nell'offerta, deve essere pari all'importo del canone a base d'asta oltre all'offerta in aumento, espressa in cifre e in lettere.

Al concorrente che avrà offerto il prezzo più favorevole verranno assegnati 30 punti.

*Il conteggio avverrà sulla base delle offerte presentate, assegnando il punteggio massimo (p.30) all'offerta più vantaggiosa (Rmax) e gli altri punteggi mediante la seguente formula:*

$$\text{Punteggio} = R_i (\text{offerta presentata}) \times 30/R_{\text{max}}$$

I punti risultanti verranno determinati facendo riferimento a due cifre decimali e arrotondate per eccesso o per difetto, rispettivamente quando il terzo decimale sia superiore o inferiore a cinque.

**Per essere ammessi all'apertura della busta economica è necessario che l'offerta tecnica raggiunga un punteggio minimo di punti 36, considerati come punteggio sufficiente.**

**VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA:** La commissione giudicatrice, appositamente nominata dal Comune concedente, procede, in una o più sedute riservate, sulla base della documentazione contenuta nella busta "B – Offerta tecnica" alla valutazione dell'offerta tecnica. La commissione giudicatrice poi, in seduta pubblica, la cui ora e data sarà comunicata ai concorrenti ammessi, darà lettura dei punteggi attribuiti in riferimento all'offerta tecnica e aprirà il plico C) offerta economica".

**VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA:** l'importo dell'offerta deve essere espresso in cifre e in lettere. La valutazione seguirà il metodo già sopra evidenziato al punto 11.4 relativo all'offerta economica.

**11.5** L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà raggiunto il maggior punteggio risultante dalla sommatoria dei punti attribuiti rispettivamente all'offerta tecnica e all'offerta economica.

Nel caso di parità di punteggio tra offerte si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

## **12. DURATA DELL'OFFERTA**

L'offerente è vincolato alla propria offerta per un periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

## **13. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA**

**13.1** L'ammissione e la valutazione delle offerte è demandata ad una Commissione nominata dal Comune di Ischia ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs 163/06 e ss.mm.ii.

**13.2** I lavori della Commissione aggiudicatrice avranno luogo **il 23.08.2010, alle ore 10,00** nella sede Comunale di Via Iasolino n.1 in seduta pubblica.

**13.3** La Commissione di gara nel giorno fissato per l'apertura dei plichi, procederà, nell'ordine a :

- Verificare l' integrità e la regolarità formale dei plichi pervenuti;
- Aprire i plichi medesimi e controllare all'interno di ciascuno la presenza delle buste :
  - \_ busta "A – Documentazione amministrativa"
  - \_ busta "B – Offerta Tecnica"
  - \_ busta "C – Offerta economica"
- Aprire la busta "A – Documentazione amministrativa" e verificare la completezza e la correttezza formale della documentazione;
- Verificare che non sussistano per alcuno dei concorrenti cause di esclusione dalla procedura, in presenza di cause di esclusione i concorrenti saranno esclusi senza ulteriore preavviso;
- Aprire busta "B – Offerta Tecnica" per ciascun concorrente, individuandone il contenuto e verificando che vi sia quanto richiesto dal presente bando.

Successivamente il Seggio/Presidente di Gara procede quindi ad effettuare il sorteggio di cui all'art. 48 del D.Lgs 12.04.2006, n. 163 e conseguentemente aggiorna la seduta di gara.

Dopodiché il Seggio di gara/il Presidente di gara procede quindi all'esclusione dalla gara dei concorrenti per i quali non risulti confermato il possesso dei requisiti generali, alla comunicazione di quanto avvenuto agli uffici della stazione appaltante cui spetta provvedere alla segnalazione del fatto all'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici al fine dell'inserimento dei dati nel Casellario informatico delle imprese qualificate nonché all'eventuale applicazione delle norme vigenti in materia di dichiarazioni non veritiere.

**13.4** Successivamente la Commissione si riunirà in una o più sedute segrete ed esaminerà le offerte tecniche presentate dai concorrenti, comparandole tra loro e attribuendo a ciascuna offerta i relativi punteggi, sulla base dei parametri di valutazione indicati al precedente punto 11.3.

**13.5** In successiva seduta pubblica, la cui data sarà comunicata previamente ai concorrenti, la Commissione provvederà a dare lettura dei punteggi attribuiti in conseguenza alla valutazione dell'offerta tecnica e provvederà all'apertura della busta "C – Offerta economica" con relativa attribuzione dei punteggi, alla redazione della graduatoria finale ottenuta sommando il punteggio conseguito da ciascun concorrente in relazione all'offerta tecnica con quello relativo all'offerta economica ed a proclamare l'aggiudicazione provvisoria.

**13.6** Si procederà alla verifica dell'anomalia dell'offerta ai sensi e con le modalità stabilite dagli artt. 86, 87 e 88 del D. Lgs. 163/2006 alla verifica della congruità delle offerte in relazione alle quali sia i punti relativi al prezzo, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, sono entrambi pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dal bando di gara.

Qualora una o più offerte risultino anomale, la Commissione chiederà via fax i necessari chiarimenti ed assegnerà alle ditte concorrenti un termine di 10 (dieci) giorni, liberi, successivi e continuativi, entro il quale presentare le giustificazioni.

Qualora le giustificazioni non pervengano entro il termine di cui sopra la ditta sarà esclusa dalla gara.

In sede di esame delle giustificazioni prodotte dalla ditta concorrente la stazione appaltante può chiedere per iscritto chiarimenti, se li ritiene necessari o utili, assegnando per la loro presentazione un termine non inferiore a cinque giorni lavorativi.

Qualora ritenga di dover escludere l'offerta ritenuta eccessivamente bassa, la stazione appaltante convocherà la ditta offerente con un anticipo non inferiore a cinque giorni lavorativi, invitando ad indicare ogni ulteriore elemento che ritenga utile.

Se l'offerente non si dovesse presentare alla data di convocazione stabilita, la stazione appaltante prescinderà dalla sua audizione.

Verrà esclusa l'offerta che in base all'esame degli elementi forniti, risulti, nel suo complesso, inaffidabile.

Sarà sottoposta a verifica l'offerta della ditta che risulta prima classificata, qualora la stessa appaia anormalmente bassa e, qualora venga esclusa, si procede nella stessa maniera progressivamente nei confronti delle successive migliori offerte, fino ad individuare la migliore offerta non anomale.

Di seguito, in un apposita seduta pubblica la cui data verrà comunicata alle ditte concorrenti a mezzo fax con almeno due giorni naturali e consecutivi naturalmente liberi di preavviso, la Commissione comunicherà le proprie decisioni in merito all'anomalia delle offerte e determinerà l'offerta economicamente più vantaggiosa e rimetterà gli atti all'organo dell'amministrazione competente all'affidamento dei lavori.

La stazione appaltante si riserva comunque di valutare quelle offerte che in base ad elementi specifici appaia anormalmente bassa.

L'individuazione dell'offerta più conveniente deve ritenersi provvisoria e condizionata all'assunzione del provvedimento di aggiudicazione da parte della stazione appaltante.

**13.6** Alle sedute pubbliche sono ammessi a presenziare i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero soggetti muniti di idonea delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. E' ammesso un solo delegato per ciascun soggetto concorrente.

**13.7** Il Comune di Ischia si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di revocare o annullare in ogni fase della gara il presente Bando, o di non procedere all'apertura delle buste ovvero di non procedere all'aggiudicazione e di conseguenza, non dare luogo a contratto senza che i concorrenti abbiano niente a pretendere ad alcun titolo per il fatto di aver presentato offerta.

**13.8** Il Comune di Ischia si riserva la facoltà di aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta valida.

**13.9** Successivamente all'aggiudicazione definitiva – così come previsto dall'art. 11, comma 8 del D.Lgs n. 163/2006 - al fine della efficacia dell'aggiudicazione, la S.A. procederà alla verifica e comprova dei requisiti di ordine generale dichiarati, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000, verifica del DURC, certificati casellario giudiziale, visure di cui agli artt. 21-33 dpr 313/2002, documenti e informazioni complementari (art. 46) – documenti relativi a vicende soggettive modificate (art. 51), regolarità fiscale (certificata dalla Agenzia delle Entrate). Solo dopo l'avvenuta efficacia dell'affidamento definitivo si procederà alla sottoscrizione del contratto.



**13.10** La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia ed in materia di regolarità contributiva.

Pertanto, avendo aderito al Protocollo di Legalità, si trasmetterà alla Prefettura di Napoli, il certificato camerale della ditta aggiudicataria della gara per le verifiche di cui al precedente punto.

Ai sensi dell'art.2 lett. c) del Protocollo di Legalità, decorso il termine di quarantacinque giorni dalla richiesta di rilascio delle informazioni antimafia alla Prefettura di Napoli, ovvero, nei casi d'urgenza, anche immediatamente dopo la richiesta, si procederà alla stipula del contratto nelle more del rilascio del provvedimento prefettizio, previa esibizione, da parte delle imprese interessate, del certificato camerale con la dicitura antimafia di cui all'art. 5 del D.P.R. 252/98.

Qualora, dalle verifiche eseguite dalla Prefettura, siano acquisite informazioni antimafia dal valore interdittivo, ovvero dovessero emergere ipotesi di collegamento formale e/o sostanziale con altre imprese partecipanti alle procedure concorsuali di interesse, la Stazione Appaltante provvederà a rendere operativa la clausola che prevede espressamente la risoluzione immediata e automatica del vincolo contrattuale; in tal caso, a carico dell'impresa nei cui confronti siano acquisite informazioni antimafia dal valore interdittivo sarà applicata anche una penale a titolo di liquidazione del danno – salvo comunque il maggior danno – nella misura del 10% del valore del contratto.

Fuori dalle ipotesi disciplinate dall'art.2 lett. c) del Protocollo di Legalità la Stazione appaltante si obbliga alla risoluzione immediata ed automatica del vincolo contrattuale ovvero alla revoca immediata dell'autorizzazione al subcontratto quando gli elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa, ovvero le ipotesi di collegamento formale e/o sostanziale con altre imprese partecipanti alla procedura concorsuale di interesse, dovessero emergere successivamente alla stipula del contratto.

La stazione appaltante si riserva la facoltà di non stipulare il contratto ovvero, se il contratto sia già stipulato o l'autorizzazione già concessa, di procedere alla risoluzione del vincolo contrattuale, qualora vengano acquisiti elementi o indicazioni rilevanti ai fini delle valutazioni discrezionali ammesse dalla legge, così come previsto dall'art.10 comma 9, del D.P.R. 252/98.

#### **14. CONDIZIONI DI ESCLUSIONE**

Si specifica che il Comune concedente procederà all'esclusione del concorrente, oltre che nei casi previsti dai punti precedenti, nel caso in cui:

- a) Si ravvisino le cause di esclusione di cui all'art.38 D.Lgs 163/2006 ss.mm.;
- b) Si ravvisino rapporti di controllo con altri concorrenti, determinati secondo criteri di cui all'art. 2359 c.c. o rapporti con altri concorrenti tali, per cui il Comune concedente accerti che le rispettive offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi;
- c) Non sia stato effettuato il sopralluogo dell'immobile oggetto del presente affidamento;
- d) Domanda presentata fuori dai termini;
- e) Il plico contenente la documentazione e le offerte non risulti idoneamente sigillato in modo da assicurare la segretezza dell'offerta e non riporti all'esterno l'indicazione del mittente e/o la scritta **“NON APRIRE –CONTIENE OFFERTA PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELLO STABILIMENTO TERMALE DENOMINATO “TERME DI ISCHIA”**.
- f) Il plico risulti incompleto di qualcuno dei documenti richiesti;
- g) Manchi anche una sola delle dichiarazioni previste nei fac-simile dei modelli di partecipazione predisposti dal Comune concedente e allegati al presente bando (Allegato A)
- h) Manchi la regolare sottoscrizione delle dichiarazioni previste nei fac-simile dei modelli di partecipazione allegati al presente bando, ovvero manchi la fotocopia del documento di identità del sottoscrittore/i;
- i) L'offerta economica non sia contenuta nell'apposita busta interna debitamente sigillata o sia contenuta in busta che contenga altri documenti o che non riporti la dicitura “Offerta economica”;
- l) vi sia l'inserimento di elementi a carattere economico nella busta contenente la documentazione amministrativa (busta A) o nella busta contenente l'offerta tecnica (Busta B);
- m) Il soggetto concorrente violi il divieto posto dall'art. 37 comma 7 del D.lgs.163/2006;
- n) Manchi la cauzione provvisoria come previsto dall'art. 10.6 del bando,
- o) E in ogni altro caso in cui sia prevista l'esclusione ai sensi del presente bando.

## **15. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

A seguito dell'aggiudicazione provvisoria l'aggiudicatario dovrà, entro il termine stabilito dall'apposita comunicazione:

**1.** Costituire garanzia fideiussoria, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs. n. 163/2006, pari al 10% del corrispettivo così come risultante dall'offerta economica aggiudicataria (IVA esclusa), riferito agli anni di concessione, mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa. La fideiussione, di durata pari agli anni di concessione ovvero fitto d'azienda, dovrà contenere esplicito impegno dell'Istituto Bancario o Assicurativo a versare la somma garantita alla Tesoreria Comunale entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte del Comune concedente. La fideiussione dovrà essere costituita e prestata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c., rimanendo in tal modo l'Istituto obbligato in solido con il concessionario fino al termine della gestione, nonché con esplicita rinuncia di avvalersi della condizione contenuta nell'art. 1957 c.c.

La cauzione definitiva potrà essere utilizzata per l'applicazione di penali o per risarcire il danno che il Comune concedente abbia patito in corso di esecuzione del contratto, fermo restando che in tali casi l'ammontare della cauzione stessa dovrà essere ripristinato entro 15 giorni, pena la risoluzione del contratto. La cauzione potrà essere svincolata dietro esplicito nulla osta del Comune concedente. Il mancato pagamento del premio assicurativo non potrà essere opposto al Comune concedente.

**2.** Stipulare idonee polizze assicurative per un periodo pari alla durata della concessione. In particolare il concessionario è tenuto a contrarre a sue spese e secondo le disposizioni del capitolato d'onori:

- Polizza per incendio, eventi calamitosi nonché per furto e atti vandalici, responsabilità civile verso terzi e garanzia R.C.O., dipendenti, con massimale unico di almeno € 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00) , fermo restando la responsabilità del concessionario anche per danni eccedenti tale massimale.

- Polizza Assicurativa per il fabbricato ed il contenuto dato in concessione con la garanzia rischio locativo per le seguenti somme:

- rischio locativo almeno di € 5.000.000,00 (euro cinquemilioni);

- contenuto (arredi ed attrezzature) almeno di € 600.000,00 (euro seicentomila).

Le suddette polizze dovranno essere stipulate con i soggetti indicati nell'art.75 comma 3 iscritti nell'elenco speciale di cui all'art.107 del decreto legislativo 1° Settembre 1993 n.385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle finanze con vincolo ed obbligo della compagnia assicurativa a comunicare eventuali mancati pagamenti del premio dovuto.

**3.** Provvedere alla nomina della figura di responsabile della sicurezza, ai sensi dell'art. 19 del DM. 18.03.1996;

**4.** Produrre ogni altro documento richiesto dal Comune concedente.

## **16. STIPULA CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI**

**16.1** La stipula del contratto, avverrà in forma pubblica. All'atto di stipula dovrà essere costituita cauzione definitiva di cui all'art. 17 del capitolato e dovranno essere presentate le polizze assicurative di cui all'art. 16 del capitolato.

**16.2** Il contratto dovrà contenere le clausole e le condizioni essenziali previste nel capitolato;

**16.3** Tutte le spese , gli oneri e diritti di rogito per la stipula del contratto sono a completo ed esclusivo carico del soggetto aggiudicatario nella misura fissata dalla legislazione in vigore.

**16.4** In caso di ritardo o mancata ottemperanza degli oneri relativi alla stipulazione del contratto, l'amministrazione provvederà a revocare l'affidamento, incamerare la cauzione provvisoria e procedere ad un nuovo affidamento in base alla graduatoria.

## **17. PUBBLICITA' E RICHIESTA DEI DOCUMENTI DI GARA**

Il presente Bando è pubblicato, in versione integrale, all'Albo Pretorio del Comune di Ischia e sul sito Internet dello stesso Comune all'indirizzo [www.comuneischia.it](http://www.comuneischia.it) .

Lo stesso viene pubblicato in estratto sulla GURI e sul BURC e ai sensi di legge sulla GUCE e su due quotidiani a livello nazionale e su due quotidiani a livello regionale.

## **18. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 163/2006 il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Silvano Arcamone, Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Ischia.

## **19. SOPRALLUOGO**

**19.1** I sopralluoghi obbligatori all'immobile saranno svolti previo appuntamento. La richiesta di appuntamento per l'effettuazione del sopralluogo dovrà essere rivolta mediante comunicazione via fax al n. 081/3333201 e dovrà contenere l'indicazione della persona che sarà presente, la quale dovrà presentarsi munita di apposita delega da parte del legale rappresentante del soggetto concorrente. La persona presente al sopralluogo non potrà essere delegata da più soggetti interrelati alla partecipazione alla gara.

**17.2** Dell'avvenuto sopralluogo sarà rilasciato apposito attestato.

## **20. CONTROVERSIE**

L'Autorità giudiziaria competente per la risoluzione delle controversie è esclusivamente il Foro di Napoli, con esclusione di ogni altro foro.

## **21. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 163/2003, si informa che i dati forniti dai concorrenti nel procedimento di gara saranno oggetto di trattamento, da parte del Comune di Ischia (titolare del 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 del servizio.

## **22. ULTERIORI INFORMAZIONI**

- a) ai sensi di quanto stabilito dall'art. 81, comma 3 del D. Lgs. 163/2006, il Comune concedente può decidere di non procedere ad alcuna aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
- b) la gara di che trattasi dovrà ritenersi deserta se non sono presentate offerte;
- c) i servizi potranno essere concessi e avviati anche nelle more della stipulazione del contratto.

Data, 21.06.2010

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Silvano Arcamone)