



Città di Marsala

Medaglia d'oro al Valore Civile

BANDO/DISCIPLINARE DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEI BAGNI PUBBLICI POSTI NELLA PIAZZETTA DI ACCESSO ALL’ANTICO MERCATO DI VIA GARIBALDI.

1. ENTE APPALTANTE

Comune di Marsala – Ufficio Patrimonio, Settore LLPP – Piazza Paolo Borsellino (ex Tribunale) – 91025 Marsala (TP). Rec. tel: 0923.993242 / 427

Pec: protocollo@pec.comune.marsala.tp.it

2. OGGETTO DELL’ APPALTO

“Affidamento in gestione dei bagni pubblici posti nella piazzetta di accesso all’antico mercato di via Garibaldi”.

L’affidamento in gestione dell’immobile, ai sensi dell’art. 17, comma 1, lettera a) del D. Lgs. n. 50/2016, si configura quale concessione di servizi non soggetta alle disposizioni del suddetto Decreto.

Al gestore sarà concesso l’utilizzo parziale dell’immobile come attività commerciale per la vendita di prodotti tipici locali e non verrà richiesto alcun canone di locazione. Il gestore, come controprestazione, dovrà garantire la pulizia, il lavaggio, la disinfezione dei servizi igienici pubblici e l’orario di l’apertura e la chiusura degli stessi, nelle ore stabilite di seguito dall’A. C.; inoltre, dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte le modifiche interne necessarie per ricavare un locale commerciale, con annesso servizio igienico, separato dai bagni pubblici, i quali dovranno essere ristrutturati e dimensionati in conformità agli elaborati grafici di progetto allegati al presente bando/disciplinare e comunque nel rispetto delle norme per l’abbattimento delle barriere architettoniche.

Le opere come sopra eseguite, allo scadere della concessione, rimarranno di piena proprietà dell’A.C. e nulla potrà pretendere il concessionario, a qualsiasi titolo, per le spese sostenute e per la loro esecuzione.

Il gestore dovrà sottostare alle modalità di gestione regolamentate dall’Amministrazione Comunale, a tutte le condizioni previste nel presente bando/disciplinare e nella proposta di convenzione, nonché a tutte le disposizioni di legge vigenti in materia.

3. FINALITA’ DELL’AFFIDAMENTO IN GESTIONE

L’obiettivo che il Comune di Marsala intende perseguire con l’affidamento della gestione dei bagni pubblici in oggetto è principalmente una riduzione dei costi di gestione; nel contempo, ai fini della valorizzazione del patrimonio immobiliare, come previsto dal “*Regolamento per l’assegnazione dei beni immobili comunali*” e del sostegno alle piccole attività imprenditoriali, si prevede un migliore utilizzo dell’immobile attraverso la ristrutturazione dei servizi igienici e l’adattamento di una parte dello stesso ad attività commerciale per la vendita e la somministrazione di prodotti tipici locali.

A tale fine sarà cura del concorrente verificare la compatibilità della propria proposta con l’idea progettuale posta in essere dall’A. C. e acquisire le eventuali autorizzazioni di legge.

Il concessionario assumerà tutti gli oneri derivanti dall’adeguamento delle strutture alle destinazioni

previste, ivi compreso la realizzazione delle opere necessarie per lo svolgimento delle attività di gestione. Allo scadere della durata della concessione, il concessionario dovrà restituire l'immobile comprese le opere dallo stesso realizzate, che rimarranno di proprietà dell'A.C., in buono stato di manutenzione, conservazione ed efficienza, nonché libero da materiali ed arredi.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Stato Attuale

L'immobile in argomento, di proprietà del Comune di Marsala, è ubicato nella piazzetta antistante l'ingresso dell'Antico Mercato di via Garibaldi ed allo stato attuale è costituito da un ingresso, un disimpegno, tre servizi igienici aperti al pubblico, oltre due vani accessori, di cui uno accessibile direttamente dall'esterno destinati a deposito attrezzi e prodotti per la pulizia, per una superficie utile complessiva di mq. 21,00 circa.

Stato Modificato

Le opere da eseguire all'interno dell'immobile riguardano innanzitutto alcune modifiche distributive dei vani che ospitano i bagni pubblici: in particolare si dovrà realizzare un servizio igienico opportunamente dimensionato ed attrezzato per soggetti diversamente abili, riservato anche alle donne ed un servizio igienico per gli uomini, oltre un piccolo ripostiglio per la custodia dei prodotti e degli attrezzi per la pulizia. Inoltre, si dovrà ricavare un locale commerciale, separato dai bagni pubblici e direttamente accessibile dall'esterno, con annesso servizio igienico, munito di impianto di aerazione forzata.

Il prospetto non sarà oggetto di alcuna modifica.

Il Comune di Marsala consegnerà al concessionario l'immobile nello stato in cui si trova. La consegna del bene dovrà avvenire con le modalità di cui al successivo punto 11. CONSEGNA DEI BENI.

5. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà durata di anni 10 (dieci) dalla data di consegna dell'immobile, risultante da apposito verbale redatto secondo le modalità di cui al successivo punto 11. CONSEGNA DEI BENI.

6. CONDIZIONI PREVISTE PER LA GESTIONE

La gestione dell'attività sarà oggetto di specifica convenzione con il Comune di Marsala e si baserà sulle seguenti condizioni ed elementi fondamentali.

Obblighi del gestore:

- a) utilizzare l'immobile per le finalità a cui lo stesso è destinato così come esposto al punto 3 del presente bando;
- b) realizzare, a seguito della stipula del contratto, a proprie cure e spese, l'intervento di ristrutturazione e modifica dell'immobile come sopra rappresentato;
- c) provvedere ad assicurare gli immobili con apposite polizze per RCT, incendio e furto;
- d) provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti;
- e) garantire la pulizia, il lavaggio, la disinfezione dei servizi igienici pubblici, comprese porte, maniglie e pareti in misura tale da assicurare la costante igiene dei locali e degli elementi igienici presenti, nonché la sorveglianza, la vigilanza ed il controllo dell'uso corretto, da parte degli utenti, dei suddetti locali e l'apertura giornaliera con orari già prestabiliti; dovrà inoltre acquistare tutto il materiale e gli attrezzi necessari per il corretto uso dei servizi igienici e lo svolgimento del servizio di pulizia.
- f) provvedere all'ottenimento di tutte le licenze ed autorizzazioni di legge, sanitarie e commerciali, necessarie per l'attività di gestione;
- g) garantire la custodia e la conservazione dell'immobile provvedendo alla raccolta differenziata e allo smaltimento dei rifiuti;
- h) segnalare tempestivamente al Comune di Marsala la presenza di danni alle strutture;
- i) non procedere ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali, impianti, attrezzature,

senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale quale Ente proprietario;

- j) garantire un'apertura giornaliera della struttura più ampia e continuativa possibile, di durata minima obbligatoria fissata dall'Amministrazione comunale e riportata nella successiva Tabella "A"
- k) sollevare il Comune di Marsala da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dall'espletamento del servizio;
- l) nessun locale e nessuna parte dell'immobile potrà essere utilizzato da soggetti diversi dal concessionario o per finalità diverse da quelle previste nel presente bando/disciplinare se non previo espresso consenso scritto della Pubblica Amministrazione;
- m) le eventuali spese d'atto, di contratto, di registrazione, saranno a carico del concessionario.

L'A.C. autorizzerà al concessionario l'inizio dell'attività commerciale di cui al punto 2, esclusivamente previo riscontro di regolarità di tutte le opere e condizioni sopra descritte.

7. SOGGETTI AMMESSI ALLA SELEZIONE

Possono partecipare alla gara tutti i soggetti in possesso dei requisiti di seguito menzionati.

8. REQUISITI RICHIESTI

Per partecipare alla gara i soggetti interessati dovranno, a pena d'esclusione, possedere i requisiti personali e professionali previsti dalla normativa vigente per contrattare con la pubblica amministrazione e per la gestione di strutture aperte al pubblico.

In particolare il gestore, dovrà possedere i seguenti requisiti:

- 1) Iscrizione alla Camera di Commercio;
- 2) Non sussistenza delle condizioni previste dall'art. 80 del D. Lgs 50/2016;
- 3) Regolarità DURC;
- 4) Regolarità con i pagamenti delle tasse e tributi locali, qualora il concessionario sia residente a Marsala.

Ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R.445/2000, il possesso dei requisiti di cui sopra sarà autocertificato dai soggetti interessati in sede di presentazione dell'istanza, mediante sottoscrizione di apposita dichiarazione.

9. MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

I soggetti partecipanti devono presentare, entro il termine previsto al punto 9a) del presente bando/disciplinare, un plico sigillato con nastro adesivo personalizzato, controfirmato sui lembi di chiusura, recante l'oggetto della gara, l'intestazione del mittente, la relativa partita IVA e/o codice fiscale e l'indirizzo di posta elettronica.

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste a loro volta sigillate recanti la dicitura: **Busta A: Documentazione** e **Busta B: Progetto Gestionale-Organizzativo**

La documentazione e le dichiarazioni saranno rese ai sensi del D.P.R.445/2000 allegando copia fotostatica di un documento d'identità .

9a) Termine di presentazione: ore 13,00 del 20/02 /2020;

9b) Indirizzo:Comune di Marsala– Ufficio Protocollo Generale – Via Garibaldi – 91025 Marsala;

9c) Apertura dei plichi e delle offerte: prima seduta pubblica alle **ore 10,00 del 21/02/2020** nei locali dell'Ufficio Patrimonio, siti in Marsala nei locali dell'ex tribunale di Piazza Paolo Borsellino, Settore LLPP al piano primo.

Il procedimento di gara si svolge in tre fasi: dopo aver ricevuto le offerte nel termine indicato dal bando, la Commissione di gara, appositamente nominata dal Dirigente del Settore LL. PP., in una prima fase procederà in seduta pubblica alla verifica della regolarità di presentazione dell'offerta ed all'apertura della "*Busta (A)- Documentazione*" per controllare la regolarità delle dichiarazioni rese; dopo l'esame della documentazione contenuta nella Busta A, si passerà, sempre in seduta pubblica, all'apertura della "*Busta B: Progetto Gestionale – Organizzativo*" per prendere atto del relativo contenuto e per verificare l'effettiva

presenza dei documenti richiesti dal bando. Completato l'esame della documentazione Amministrativa e del Progetto Gestionale-Organizzativo presentati dai soggetti partecipanti, la Commissione procede, in seduta **riservata**, alla valutazione del progetto.

9d) Nell'eventualità che l'esame della documentazione non possa essere iniziato nel giorno stabilito al precedente punto 9c), questo sarà rinviato ad altro giorno e ne sarà data comunicazione mediante avviso pubblicato sul sito internet del Comune ed affisso all'Albo Pretorio, con almeno cinque giorni di anticipo.

Nel caso in cui detto esame non sia ultimato in un'unica seduta, sarà rinviato al giorno successivo senza che ne sia data comunicazione ai concorrenti; se, invece, la continuazione dell'esame della documentazione è rinviato ad altro giorno, ne sarà data comunicazione mediante avviso affisso nello stesso luogo dove ha svolgimento la gara.

9e) Soggetti ammessi alle operazioni di gara: alle sedute pubbliche delle operazioni di gara potranno presenziare i soggetti che ne abbiano interesse. Soltanto i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero i soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti, potranno effettuare dichiarazioni a verbale.

9f) Nella Busta "A-Documentazione" devono essere contenuti i seguenti documenti:

Domanda di partecipazione contenente la denominazione, la ragione sociale, la sede e la partita IVA o codice fiscale e indirizzo di posta elettronica, sottoscritta dal legale rappresentante con la quale il concorrente, assumendosene la piena responsabilità, dichiara anche per tutti i soggetti dotati di legale rappresentanza:

1. Di possedere i requisiti personali e professionali previsti dalla normativa vigente per contrattare con la pubblica amministrazione.
2. La non sussistenza delle condizioni previste dall'art. 80 D. Lgs. 50/2016.
3. Di essersi recato nei locali oggetto dell'affidamento in gestione, di averne preso completa visione e che la proposta è stata presentata tenendo conto dello stato dell'immobile e dei costi da sostenere sia per eseguire le opere di modifiche interne, sia per rendere funzionale la struttura ai fini della corretta fruizione prevista dal presente bando.
4. Di accettare tutte le condizioni e le clausole previste nel presente bando/disciplinare di gara e nella proposta di convezione.
5. Di essere iscritto alla Camera di Commercio di, (con l'indicazione della data, sede di iscrizione, forma giuridica, soggetti in carica e attività esercitata).
6. Di essere in regola con il pagamento delle tasse e dei tributi locali (in caso di soggetto residente a Marsala)
7. Di impegnarsi, in caso di affidamento, a provvedere ad assicurare gli immobili con apposite polizze per RCT, incendio e furto.
8. Di accettare tutte le condizioni di gestione previste nel punto 6 del presente bando/disciplinare.

9g) Nella Busta "B: Progetto Gestionale-Organizzativo" deve essere contenuto:

1. Relazione descrittiva del progetto con esposizione dettagliata dei servizi che si intendono realizzare per la fruizione della struttura e le modalità di prestazione del servizio di pulizia dei locali (impiego di determinati prodotti, attrezzature, orari etc.).
2. Relazione sull'attività commerciale che si intende gestire che deve essere finalizzata alla vendita di prodotti locali, citando eventuali precedenti esperienze in attività con finalità riconducibili a quelle richieste dal presente bando/disciplinare e/o elenco delle attestazioni di eventuali corsi di formazione, specializzazione etc.

10. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà effettuata, nell'ambito di una procedura comparativa, intesa come quella che comporta la migliore combinazione tra elementi operativi-gestionali. La graduatoria finale risulterà dalla

somma dei punteggi attribuiti al progetto di gestione. La gestione della struttura sarà affidata all'offerta che avrà raggiunto il punteggio più alto (max **100 punti**) calcolato in base ai criteri sotto indicati.

- PROGETTO

Attività di custodia e gli orari di apertura dei bagni pubblici

- Gli orari di apertura/chiusura attualmente applicati nel corso dell'anno e riportati nella seguente tabella "A", sono considerati come minimi obbligatori:

TABELLA A

| PERIODO | ORARI APERTURA/CHIUSURA |
|--|--|
| dall'1 ottobre al 31 maggio | dal lunedì al sabato 7,30/19,30 sabato 20,30/2,00 domenica 7,30/13,30 |
| dall'1 giugno al 31 luglio e dall'1 al 30 settembre | dal lunedì al sabato 7,30/19,30 domenica 7,30/13,30 dal giovedì alla domenica 20,30/2,00 |
| dall'1 al 31 agosto | dal lunedì alla domenica 7,30/19,30 " " 20,30/2,00 |

Valutazione del progetto gestionale per l'attività di pulizia dei bagni pubblici: max punti 100:

Il punteggio sarà graduato in relazione alla completezza e alla qualità del servizio di pulizia da eseguire nei servizi igienici di pubblica fruizione, con l'indicazione delle modalità di prestazione del servizio (impiego di determinati prodotti, attrezzature, numero di addetti, etc.) e della frequenza oraria rispettivamente dei wc e delle parti comuni.

La frequenza oraria minima richiesta per la pulizia dei locali, alla quale verranno attribuiti zero punti, è la seguente: ogni due ore per i wc e ogni quattro ore per le parti comuni (ingresso, disimpegno e ripostiglio).

Il punteggio sarà attribuito come riportato nella seguente tabella:

-attribuzione punteggio da **0 a 50 punti per la pulizia dei wc;**

-attribuzione punteggio da **0 a 50 punti per la pulizia delle parti comuni.**

TABELLA B

| Frequenza oraria | PULIZIA WC Punti | | Frequenza oraria | PULIZIA PARTI COMUNI Punti |
|-----------------------------|------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------------|
| Ogni due ore (minimo obbl.) | 0 | | Ogni quattro ore (minimo obbl.) | 0 |
| Ogni ora e mezza | 20 | | Ogni tre ore | 20 |
| Ogni ora | 35 | | Ogni due ore | 35 |
| Ogni mezz'ora | 50 | | Ogni ora | 50 |

11. CONSEGNA DEI BENI

L'aggiudicatario entrerà in possesso della struttura dopo l'approvazione, con apposito provvedimento dirigenziale, della proposta di aggiudicazione.

La consegna dell'immobile avverrà soltanto nel momento in cui l'aggiudicatario dimostrerà, con opportuna documentazione, di essere pronto per l'effettivo inizio dei lavori riguardanti le modifiche interne (comunque non oltre 30 giorni dalla data di approvazione della proposta di aggiudicazione). Tali lavori dovranno essere iniziati entro **tre giorni** dalla presa in consegna dell'immobile e dovranno essere ultimati, almeno per la parte relativa ai bagni pubblici, in **venti giorni** dall'effettivo inizio degli stessi, al fine di evitare notevoli disagi alla cittadinanza.

L'atto di presa in carico della struttura sarà sostanzialmente costituito da un verbale di consegna preceduto da apposito sopralluogo congiunto tra l'aggiudicatario della presente procedura e un rappresentante del Comune di Marsala; la ricognizione dei luoghi, con la descrizione e lo stato d'uso di quanto consegnato saranno accertati e trascritti in un verbale integrato da un elenco-inventario delle attrezzature ed arredi, sottoscritto dalle parti, che dovrà essere allegato al verbale di consegna.

La convenzione relativa all'affidamento sarà sottoscritta successivamente alla dichiarazione di efficacia, da parte del RUP, del provvedimento di aggiudicazione, in esito alla verifica dei requisiti dichiarati in sede di gara.

Alla scadenza della concessione sarà eseguito un ulteriore sopralluogo con cui saranno verificate le condizioni di riconsegna del bene al Comune di Marsala.

Al termine della convenzione eventuale materiale acquistato dal concessionario ritornerà nella sua piena disponibilità, fatta comunque salva la facoltà di acquisizione dal parte del Comune di Marsala del materiale acquistato dal concessionario eventualmente da scomputare.

E' fatto divieto al gestore di consegnare le chiavi della struttura a terzi.

12. DIVIETO DI SUBCONCESSIONE

E' fatto espresso divieto al gestore di trasferire, anche parzialmente, la presente concessione.

13. SOSPENSIONE DELLA GESTIONE

L'affidamento non potrà essere interrotto o sospeso dal concessionario per nessun motivo, salvo cause di forza maggiore. In caso di sospensione dell'esercizio di gestione o di abbandono immotivato dell'immobile da parte del concessionario, l'Ente concedente potrà sostituirsi, senza formalità di sorta, al concessionario per l'esecuzione d'ufficio del servizio (con rivalsa sul medesimo delle spese sostenute) e procedere alla revoca, di diritto, della concessione.

14. RINUNCIA

L'eventuale rinuncia, da parte del concessionario, prima della scadenza del contratto dovrà essere notificata al Comune di Marsala a mezzo raccomandata A/R con un anticipo di almeno sei mesi.

15. REVOCA DELL'AFFITTO E DIRITTO DI RECESSO

E' facoltà dell'Ente concedente revocare l'affidamento della gestione prima della scadenza, a proprio insindacabile giudizio, in caso di violazioni del contratto di concessione o gravi inadempienze da parte del concessionario agli obblighi assunti; in tale ipotesi, alla revoca si aggiunge il risarcimento del danno.

Il recesso dal contratto sarà consentito nelle ipotesi previste dalla normativa vigente, unilateralmente da parte del Comune di Marsala, con preavviso di almeno sei mesi, da effettuarsi a mezzo raccomandata A/R.

16. TUTELA DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse alla svolgimento della gara di appalto saranno trattati conformemente alle disposizioni del D. Lgs. 196/2003.

17. ALTRE INFORMAZIONI

Il recapito del plico contenente l'offerta resta ad esclusivo rischio del mittente.

E' ammessa l'aggiudicazione dell'affidamento anche in presenza di una sola offerta valida.

L'aggiudicatario è tenuto, a richiesta dell'Amministrazione, entro il termine dalla stessa fissato ed a pena di decadenza dall'aggiudicazione:

- a) a produrre i documenti comprovanti il possesso dei requisiti e degli elementi dichiarati in sede di gara non direttamente reperibili;
- b) a costituire le coperture assicurative richieste dal presente bando/disciplinare;
- c) a sottoscrivere la convenzione.

Prima della celebrazione della gara, in presenza di circostanze di pubblico interesse e sulla base di valutazioni insindacabili, l'amministrazione può sospendere o ritirare il presente bando/disciplinare o prorogare la data di celebrazione della gara, purché entro i termini di validità dell'offerta, senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

Per quanto non previsto nel bando/disciplinare si fa riferimento alle vigenti norme in materia.

Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore LL.PP. Ing. Luigi Palmeri.

IL R.d.P.
(Ing. Luigi Palmeri)