

PROCEDURA COMPETITIVA APERTA

La presente procedura competitiva contiene le norme relative ai requisiti e modalità di partecipazione, alla documentazione da presentare, alle modalità di presentazione dell'offerta, e più in generale a tutte le condizioni di carattere generale regolanti la procedura per l'affidamento in affitto del ramo d'azienda denominato *Terme di Villa Borri*.

La società non è soggetta al Codice degli appalti pubblici ancorché in alcune parti della procedura lo stesso venga richiamato espressamente in quanto si ritiene che tali previsioni siano maggiormente garanti di trasparenza, competitività ed imparzialità.

L'aggiudicazione sarà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs 50/2016, prendendo in considerazione specifici elementi valutati da apposita commissione giudicatrice ai sensi dell'art. 77 del D.Lgs 50/2016.

La Società si riserva il diritto di interrompere, annullare o revocare in qualsiasi momento la procedura di gara, ovvero di non procedere all'affidamento del servizio o alla stipulazione del contratto, anche dopo l'aggiudicazione definitiva, a suo insindacabile giudizio.

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA DI GARA

L'oggetto della procedura è l'affitto di una struttura immobiliare qualificabile come centro benessere.

Nello specifico, l'affitto di ramo d'azienda comprende:

1. La struttura immobiliare del centro benessere Terme Villa Borri, meglio evidenziata nell'allegata planimetria, comprensiva di locali adibiti a reception e bar - questi ultimi condotti in locazione- (allegato 1);
2. La gestione degli impianti di adduzione dell'acqua termale con relativi interventi manutentivi;
3. La gestione e manutenzione del parco circostante la Villa comprensivo di grotta termale - facente parte dei locali condotti in locazione- (cfr. allegato 1);
4. Utilizzo del marchio Terme Villa Borri.

2. DURATA E VALORI ECONOMICI

L'importo del canone annuo a base d'asta è di € 50.000,00, oltre i.v.a. **con offerte in aumento**.

L'affitto avrà durata di 6 (sei) anni, rinnovabili di ulteriori 6 (sei), decorrenti dalla stipula del contratto.

3. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono partecipare alla presente procedura le imprese singole o riunite ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs 50/2016 o imprese che intendono riunirsi o consorziarsi devono rispettare i requisiti di cui all'art 45 comma 2 lettera c) e degli articoli art. 47 e 48 del D.Lgs 50/2016.

E' vietato partecipare alla presente procedura in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario a pena di esclusione di tutte le offerte o di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora vi partecipino in raggruppamento o consorzio.

I consorzi di cui all'art. 45 comma 2 lettera c) del D.lgs 50/2016 - consorzi stabile ovvero consorzi di cooperative di produzione e lavoro e consorzi di imprese artigiane - sono tenuti ad indicare, ai sensi dell'art.48 comma 7 del D.lgs 50/2016 in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre. A questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara; in caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio che il consorziato ai sensi dell'art.48 comma 7 del D.lgs 50/2016 con applicazione dell'art. 353 c.p.

E' vietata la partecipazione a più di un consorzio stabile.

E' vietata qualsiasi modificazione alla composizione del raggruppamento o consorzio rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta.

E' vietata l'associazione in partecipazione.

Non possono partecipare, altresì, i concorrenti che si trovino fra di loro in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 c.c. o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte siano imputabili a un unico centro decisionale.

Si ribadisce che la mancata osservanza delle prescrizioni sopra riportate determina l'esclusione dalla gara del singolo operatore economico e di tutti i raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari di concorrenti cui lo stesso partecipi ovvero dei consorzi stabili e di quelli di cui all'art. 45 comma 2 lettera c) del D.lgs 50/2016 che per esso concorrono.

4. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

La partecipazione alla presente procedura è riservata agli operatori economici in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti minimi di partecipazione di carattere generale, professionale, economico-finanziario e tecnico-organizzativo di seguito indicati.

REQUISITI DI ORDINE GENERALE:

1. Insussistenza di una qualsiasi causa di esclusione prevista dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016.

REQUISITI DI IDONEITA' PROFESSIONALE:

1. iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura, per l'attività di turismo e/o ricettività e/o benessere, ovvero in analogo registro dello Stato di appartenenza. Nel caso di organismo non tenuto all'obbligo di iscrizione in C.C.I.A.A.,

dichiarazione del legale rappresentante resa in forma di autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, con la quale si dichiara l'insussistenza del suddetto obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. e copia dell'Atto Costitutivo e dello Statuto.

2. se cooperative, iscrizione nell'apposito Albo Nazionale delle Cooperative;
3. se cooperative sociali, iscrizione anche nell'apposito Albo Regionale di cui alla Legge 381/91 e s.m.i.

REQUISITI DI CAPACITA' ECONOMICA-FINANZIARIA:

- a. Idonee referenze di almeno 2 (due) istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. Le predette referenze dovranno fare espresso riferimento all'oggetto della presente procedura e dovranno attestare l'idoneità economica e finanziaria del concorrente ad adempiere agli impegni derivanti dall'eventuale aggiudicazione.

REQUISITI DI CAPACITA' TECNICO-ORGANIZZATIVA:

- a. Acquisita esperienza nel settore del turismo e/o accoglienza e/o wellness, nell'ultimo triennio, da dimostrarsi mediante dichiarazione con l'elencazione e la descrizione dei principali servizi offerti e/o mediante la produzione di lettera di referenza da parte della clientela.

Nel caso di raggruppamenti temporanei di concorrenti o consorzi ordinari di concorrenti:

1. i requisiti generali, nonché i requisiti di idoneità professionale devono essere posseduti da tutti i soggetti raggruppati o raggruppandi e da tutti i consorziati;
2. Le referenze bancarie devono essere presentate da ciascun componente il RTI o consorzio ordinario o GEIE;

In caso di consorzio stabile, consorzio tra società cooperative di produzione e lavoro e consorzi tra imprese artigiane:

1. i requisiti generali nonché i requisiti di capacità tecnico-professionali devono essere posseduti dal consorzio e dalle imprese indicate come esecutrici;
2. Le referenze bancarie devono essere presentate dal Consorzio e dai consorziati secondo quanto previsto agli artt. 83 comma , art.86 e art.45 comma 2 lett.c.

I requisiti di cui sopra devono essere dichiarati secondo quanto riportato nello schema allegato (ALLEGATO A – DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA) **ad eccezione delle referenze bancarie** ai sensi dell'art. 86 D.lgs 50/2016 che dell'allegato XVII parte I, per espressa previsione della società concedente e devono essere presentate in originale e non sono autocertificabili.

5. ADEMPIMENTI OBBLIGATORI PREVENTIVI ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: SOPRALLUOGO

Ai fini della presentazione dell'offerta è previsto, **a pena di esclusione** dalla presente procedura, un sopralluogo obbligatorio sulle aree e sugli immobili interessati ai servizi, in quanto elemento essenziale per la formulazione dell'offerta.

L'avvenuto sopralluogo, sarà documentato tramite l'apposito verbale di sopralluogo rilasciato dal Responsabile Servizio Protezione e Prevenzione (RSPP) di Bagni di Casciana Srl, Geom. Alessandro Sinisi- uff. 0587/644667 o 0587/644697, mail a.sinisi@termedicasciana.it.

Detto documento dovrà essere inserito nella busta A) (Documentazione Amministrativa).

Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo i concorrenti devono inoltrare apposita richiesta, almeno 7 giorni prima rispetto alla data di presentazione delle offerte, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata amministrazione.bagnidicascianasrl@pcert.postecert.it, indicando nome e cognome, con i relativi dati anagrafici delle persone incaricate di effettuarlo.

Data e luogo del sopralluogo saranno comunicati al concorrente con almeno tre giorni di anticipo.

6. AVVALIMENTO

L'avvalimento è consentito conformemente alla disciplina di cui all'art. 89 del D.lgs 50/2016 e s.m.i. Il concorrente può avvalersi di altro operatore economico (impresa ausiliaria) al fine di soddisfare il possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario e tecnico - organizzativo.

A pena di esclusione dei partecipanti:

- Non è consentito che della stessa impresa ausiliaria si avvalga più di un partecipante;
- Non è consentito che partecipino alla procedura competitiva sia l'impresa ausiliaria che il soggetto partecipante che si avvale dei requisiti (salvo il caso in cui appartengano allo stesso raggruppamento e, quindi, presentino un'unica offerta).

Nel caso di ricorso all'avvalimento, il concorrente e l'impresa ausiliaria devono rendere e produrre, **a pena di esclusione**, le dichiarazioni e documentazioni prescritte dal comma 1 del citato art. 89. (rispettivamente contenute nell'*ALLEGATO A - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA* e nell'*ALLEGATO D - DICHIARAZIONE IMPRESA AUSILIARIA*);

Nel caso di ricorso all'avvalimento devono essere rese le dichiarazioni contenute nel modello Allegato B da parte dei soggetti che ricoprono le cariche di cui all'art. 80, del D.Lgs. 50/2016 dell'impresa ausiliaria. L'invio di tali dichiarazione avviene a cura dell'operatore economico partecipante alla gara.

Qualora il rapporto di avvalimento derivi da un contratto o da un altro documento giuridicamente rilevante il concorrente dovrà trasmettere, in originale o copia autenticata, detto contratto o documento. Il contratto di avvalimento deve recare gli elementi indicati dall'art. 89 comma 1 (ultimo periodo) del D. Lgs 50/2016.

Nel caso di avvalimento nei confronti di un'impresa che appartiene al medesimo gruppo, in luogo del contratto, l'impresa concorrente può presentare una dichiarazione sostitutiva attestante il legame giuridico ed economico esistente nel gruppo, dal quale discendono i medesimi obblighi previsti dalla normativa antimafia.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente articolo si fa rinvio integrale all'art. all'art. 89 del D. Lgs 50/2016.

7. TERMINI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA

Per partecipare alla gara gli operatori economici interessati dovranno far pervenire, **ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE PERENTORIO DEL GIORNO 15 SETTEMBRE 2019, ALLE ORE 13:00**, all'Ufficio protocollo di Bagni di Casciana Srl, Piazza Garibaldi n. 9, 56035 - Casciana Terme Lari (PI) - **con libertà di mezzi, ma a rischio esclusivo del partecipante** - un plico che, **a pena di esclusione**, dovrà essere idoneamente sigillato (con scotch o ceralacca o altro sistema tale da garantirne la chiusura ermetica) e controfirmato sui lembi di chiusura dal/i legale/i rappresentante/i del soggetto concorrente, e recante all'esterno:

- a. La seguente dicitura: Domanda di partecipazione alla procedura competitiva aperta per l'affitto del ramo d'azienda denominato Terme Villa Borri;
- b. ragione sociale - indirizzo del mittente - numero di fax (nel caso di Raggruppamenti sul plico deve essere indicato il nominativo di tutti i soggetti facenti capo al Raggruppamento).

Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, richiesto a pena di esclusione, farà fede unicamente il timbro dell'Ufficio Protocollo di Bagni di Casciana Srl, con l'attestazione del giorno e dell'ora di arrivo.

In caso di consegna a mano dell'offerta si informa che l'ufficio osserva il seguente orario: dal lunedì al venerdì, 9:00 - 13:00; 15:00-18.30.

L'inoltro della documentazione è a completo ed esclusivo rischio del concorrente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di Bagni di Casciana Srl ove, per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi altro motivo, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza, anche per ragioni indipendenti dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine indicato.

Ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo di raccomandata A/R o altro vettore, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale.

Tali plichi non verranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

Potranno essere riconsegnati al concorrente su sua richiesta scritta.

Il suddetto plico, presentato nei modi e nei termini su indicati, dovrà contenere al suo interno tre buste, a loro volta idoneamente sigillate (con scotch o ceralacca o altro sistema che confermi l'autenticità della chiusura originaria) e controfirmate sui lembi di chiusura dal legale rappresentante del concorrente - recanti rispettivamente le diciture: BUSTA A - DOCUMENTAZIONE; BUSTA B - OFFERTA TECNICA; BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA, nelle quali dovranno essere inseriti i documenti necessari alla partecipazione così come indicati al successivo articolo 8.

8. DOCUMENTAZIONE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Nella BUSTA A - DOCUMENTAZIONE, dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

A) **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**, sottoscritta dal titolare/legale rappresentante o procuratore¹ dell'impresa, redatta ***preferibilmente*** utilizzando il modulo allegato al presente disciplinare (**Allegato A**) e completo di tutti i dati, delle dichiarazioni ivi richieste nonché della documentazione richiesta.

Nel caso di concorrente costituito da imprese riunite o da riunirsi o da associarsi, la medesima dichiarazione deve essere prodotta da ciascun concorrente che costituisce o che costituirà l'associazione o il consorzio ordinario o il GEIE.

Nel caso di consorzi di cui di cui all'art. 45 comma 2 lettera c) del D.lgs 50/2016 - consorzi stabile ovvero consorzi di cooperative di produzione e lavoro e consorzi di imprese artigiane - la medesima dichiarazione va resa dal consorzio e da ciascun consorziato indicato per l'esecuzione dell'appalto.

Alla predetta dichiarazione deve essere allegata, in ogni caso, **pena l'esclusione**, fotocopia semplice di un documento di identità in corso di validità di chi sottoscrive l'atto, nonché le referenze bancarie in originale.

¹ Nel caso in cui taluno dei documenti e/o l'offerta siano sottoscritti da un procuratore del legale rappresentante, va trasmessa, pena l'esclusione, la relativa procura.

La mancata sottoscrizione e/o la mancata presentazione della fotocopia di un documento d'identità del soggetto sottoscrittore costituiscono motivi di esclusione.

B) **DICHIARAZIONE/I** relativa/e all'inesistenza delle condizioni di esclusione dell'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i, resa/e **individualmente**, in conformità del modello/schema predisposto e allegato al presente disciplinare (**Allegato B**), rispettivamente dai seguenti soggetti, non firmatari dell'istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva di cui all'Allegato A:

- in caso di concorrente individuale: titolare e direttori tecnici
- in caso di società in nome collettivo: da tutti i soci e dai direttori tecnici.
- in caso di società in accomandita semplice: dai soci accomandatari e dai direttori tecnici;
- altri tipi di società: dagli amministratori muniti di potere di rappresentanza e direttori tecnici per gli altri tipi di società.
- Socio unico persona fisica ovvero socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci

Qualora il concorrente non utilizzi lo schema predisposto al riguardo, i documenti prodotti dovranno comunque contenere tutte le dichiarazioni richieste in tale scheda.

La mancata sottoscrizione e/o la mancata presentazione della fotocopia di un documento d'identità del soggetto sottoscrittore costituiscono motivi di esclusione.

C) **In caso di raggruppamento temporaneo di imprese costituiti o costituendi, nonché di consorzi ordinari di concorrenti ai sensi dell'art. 45 comma 2 lett. d)**: dichiarazione redatta preferibilmente in conformità al modello/schema predisposto e allegato al presente disciplinare (**Allegato C**), dalla quale risultino i soggetti partecipanti al raggruppamento e la rispettiva quota di partecipazione allo stesso, sottoscritta dal legale rappresentante di ciascun soggetto facente parte del raggruppamento/consorzio, con allegate, **pena l'esclusione**, le copie fotostatiche di validi documenti di identità dei sottoscrittori.

D) **In caso di consorzi stabili, ordinari e di cooperative già costituiti: originale o copia conforme dell'atto di costituzione.**

E) **In caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti già costituito: originale o copia conforme del mandato collettivo irrevocabile di rappresentanza conferito alla mandataria con atto pubblico o scrittura privata autenticata.**

F) **Solo in caso di avvalimento:**

- **Dichiarazione sostitutiva impresa ausiliaria**, redatta preferibilmente in conformità al modello/schema predisposto e allegato al presente disciplinare (**Allegato D**) e sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente. A tale dichiarazione deve essere allegata, **pena**

l'esclusione, fotocopia semplice di un documento di identità in corso di validità di chi sottoscrive l'atto.

- Dichiarazione/i contenuta/e nel modello *Allegato B* da parte dei soggetti che ricoprono le cariche di cui all'art.
- [Dichiarazione da rendere sottoscritta, ai sensi dell'art. 80, del D.Lgs. n.50/2016 dell'impresa ausiliaria;
- Originale o copia autenticata del contratto di cui all'art. dall'art. 89 comma 1 (ultimo periodo) del D. Lgs 50/2016.

G) VERBALE RILASCIATO DALLA SOCIETÀ CONCEDENTE IN MERITO AL SOPRALLUOGO di cui all'articolo 5 della presente lettera d'invito;

H) GARANZIA A CORREDO DELLA OFFERTA (CAUZIONE PROVVISORIA)

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà costituire una garanzia a corredo dell'offerta (cauzione provvisoria) ai sensi dell'art. 93 del D.lgs. n.50/2016, pari al 2% del corrispettivo posto a base di gara e cioè **pari a € 5.000,00 - (euro Cinquemila/00)**, offerto a titolo di canone per l'intero periodo di durata del contratto.

La garanzia può essere costituita mediante fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata a norma di legge o polizza assicurativa sottoscritta dall'assicurato e dall'assicuratore rilasciata da primaria compagnia di assicurazioni autorizzata a norma di legge all'esercizio del ramo cauzioni o fideiussione rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione economica.

Le fideiussioni e le polizze relative al deposito cauzionale provvisorio dovranno essere corredate di idonea dichiarazione sostitutiva rilasciata dai soggetti firmatari del titolo di garanzia ai sensi del D.P.R. 445/2000, circa l'identità, la qualifica ed i poteri degli stessi. Si intendono per soggetti firmatari gli agenti, broker, funzionari e comunque i soggetti muniti di poteri di rappresentanza dell'Istituto di credito o compagnia assicurativa che emette il titolo di garanzia. Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata, a pena di esclusione, da fotocopia di un documento di identità in corso di validità dei suddetti soggetti.

La cauzione dovrà contenere espressamente, a pena di esclusione, l'espressa previsione delle seguenti clausole:

- validità per almeno 180 (centottanta) giorni successivi al termine ultimo stabilito per la ricezione delle offerte
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale

- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile
- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante

La garanzia dovrà inoltre essere corredata, **a pena di esclusione**, dall'impegno del garante a rinnovare la stessa, su richiesta della Società concedente, per la durata di ulteriori 180 giorni qualora, al momento della sua scadenza, non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione. La cauzione deve espressamente contenere la dichiarazione del garante:

- di aver preso visione della presente normativa e di tutta la documentazione che costituisce parte integrante della stessa;
- di considerare valida la fidejussione fino al completo esaurimento del rapporto contrattuale, quand'anche eventualmente prorogato in termine del contratto.

Bagni di Casciana potrà escutere la cauzione a titolo di risarcimento dei danni, nel caso in cui si verifichi la risoluzione contrattuale.

La cauzione può altresì essere costituita in assegni circolari o in bonifico bancario su c/c bancario intestato a Bagni di Casciana presso la BANCA "Cassa risparmio di Volterra" con sede in Casciana Terme Lari- Piazza Garibaldi n ° 4 indicando:

- Causale "cauzione provvisoria per partecipazione alla procedura competitiva aperta di Affitto di ramo d'azienda Villa Borri".
- Codice IBAN IT25Y0637005483000010003884

Nell'ipotesi di bonifico bancario dovrà essere inserita nella busta A la contabile bancaria di avvenuto bonifico (non sarà sufficiente l'ordine di bonifico, a pena di esclusione).

Non potranno prodursi denaro, assegni o altri valori in luogo del documento comprovante la costituzione dell'anzidetta cauzione.

In caso di RTI o consorzio ordinario di concorrenti **già costituito**, la cauzione provvisoria dovrà essere prodotta, su mandato irrevocabile delle altre imprese riunite/consorziate, dall'impresa mandataria o capogruppo, in nome e per conto di tutti i concorrenti.

In caso di RTI costituendo e di consorzio ordinario **costituendo**, la cauzione dovrà essere intestata e sottoscritta da tutte le imprese del costituendo raggruppamento o consorzio, dato che sono individualmente responsabili delle dichiarazioni rese per la partecipazione di gara. Il fideiussore dovrà richiamare la natura collettiva della partecipazione alla gara di più imprese identificandole individualmente e contestualmente garantendo ogni obbligo derivante dalla partecipazione alla gara delle stesse.

In caso di **consorzio stabile**, la cauzione provvisoria potrà essere intestata al solo consorzio.

I concorrenti in possesso della certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI

CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, ai sensi dell' art. 93 comma 7 del D.Lgs. 50/2016, possono usufruire della riduzione del 50% dell'importo della cauzione provvisoria. Per usufruire di detto beneficio dovranno necessariamente **allegare** alla cauzione, in originale o in copia semplice, la certificazione attestante il possesso del sistema di qualità.

In caso di associazioni temporanee di imprese di tipo orizzontale per beneficiare della riduzione di cui al precedente articolo è necessario che ciascuna impresa sia certificata ai sensi dell'art. 93 comma 7 del D.Lgs. 50/2016; mentre, nell'ulteriore ipotesi di riunione o associazione di tipo verticale, la riduzione della cauzione si applica limitatamente alla quota parte riferibile a quella, tra le imprese riunite, dotate della certificazione.

La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159; la garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto ai sensi dell'art. 93 comma 6 del D.Lgs 50/2016.

La stazione appaltante provvede nei confronti dei non aggiudicatari allo svincolo della garanzia presentata, tempestivamente e comunque entro un termine non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione.

I) **Dichiarazione**, ai sensi del comma 8 dell'art. 93 comma del D.Lgs. 50/2016, contenente l'impegno del fideiussore (e corredata dalla fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore) a rilasciare garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, di cui all'art. 103 del D.Lgs. 50/2016, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

Tale dichiarazione deve essere presentata in ogni caso quale che sia la forma con cui sia stato costituito il deposito cauzionale provvisorio di cui alla lettera H). Solo in caso di cauzione provvisoria costituita mediante polizza assicurativa tale dichiarazione può essere contenuta all'interno della suddetta polizza.

Ai sensi del sopraccitato comma 8 dell'art. 93 comma del D.Lgs. 50/2016 la mancata presentazione della dichiarazione comporterà **l'esclusione** dell'offerta.

Nella BUSTA B - OFFERTA TECNICA, dovrà essere inserita la seguente documentazione:

Relazione tecnica, Progetto Organizzativo, su fogli A4, con carattere Times New Roman 12 - di lunghezza non superiore a n° 50 pagine (allegati inclusi) numerate progressivamente che, ai fini di una facile comparazione delle diverse soluzioni presentate dalle imprese concorrenti, dovrà essere articolata nei seguenti capitoli:

- **PREMESSA - PROFILO AZIENDALE DEL PARTECIPANTE;**

Nel capitolo “PREMESSA – PROFILO AZIENDALE DEL PARTECIPANTE” il concorrente dovrà descrivere la propria impresa (o consorzio, o ati) e gli aspetti peculiari dell’offerta tecnica presentata. **Detta premessa non sarà oggetto di valutazione.**

- PIANO DI SVILUPPO COMMERCIALE, il concorrente dovrà descrivere la propria strategia di sviluppo commerciale in apposito piano, che sarà oggetto di valutazione secondo il criterio stabilito al successivo punto 9.
- PIANO DI INVESTIMENTI sarà assegnato un punteggio valutativo anche sulla base di eventuali investimenti che il concorrente intende avviare sulle infrastrutture del complesso immobiliare Terme Villa Borri, secondo il criterio stabilito al successivo punto 9
- PIANO DI INCREMENTO OCCUPAZIONALE sarà oggetto di valutazione anche il piano di incremento occupazionale, che discende dal piano di sviluppo imprenditoriale, secondo il criterio stabilito al successivo punto 9.

La documentazione contenuta nella busta, a pena di esclusione dalla procedura di gara, deve essere sottoscritta dal legale rappresentante/procuratore dell’impresa concorrente in forma singola o del Consorzio di cui all’art.45 comma 2 lett. B) e c) del D.lgs.50/2016, ovvero dal legale rappresentante/procuratore dell’impresa capogruppo in caso di RTI o Consorzio già costituito, ovvero ancora nel caso di RTI o Consorzio da costituire, deve essere sottoscritta da tutti i legali rappresentanti/procuratori delle imprese costituenti il futuro raggruppamento temporaneo o Consorzio.

All’offerta tecnica dovrà essere allegata copia di un documento di riconoscimento in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

Si precisa che nessun elemento di costo riconducibile all’offerta economica presentata dovrà essere contenuto nell’offerta tecnica.

Nella Busta C - OFFERTA ECONOMICA dovrà essere inserita l’offerta economica, predisposta in conformità al modello/schema predisposto e allegato al presente disciplinare (Allegato E), completo di tutti i dati e le dichiarazioni ivi richieste.

L’offerta economica, redatta in lingua italiana, deve essere presentata in busta chiusa, su carta resa legale (con applicazione di marca da bollo da € 16,00).

L’offerta dovrà indicare il canone annuo in aumento rispetto alla base d’asta.

Si precisa fin d’ora che:

- I. Sono vietate abrasioni e correzioni salvo che siano chiaramente confermate e sottoscritte dal legale rappresentante.

- II. Non saranno accolte offerte condizionate, non sottoscritte, indeterminate o tra loro alternative.
- III. L'offerta vincolerà il concorrente per **180** giorni dal termine indicato per la scadenza della presentazione dell'offerta, salvo proroghe richieste dalla società proponente.
- IV. Saranno ammesse offerte che prevedano una parte del canone - a base di gara - corrisposto mediante interventi strutturali e/o di manutenzione straordinaria, necessari per la riqualificazione del centro benessere. In tal caso dovrà essere presentato un piano dettagliato di interventi che sarà oggetto di valutazione. In ogni caso la porzione di canone da corrispondersi mediante pagamento non potrà essere inferiore ad euro 30.000,00 (trentamila) annui.

L'offerta economica deve essere sottoscritta dal legale rappresentante per le imprese singole; nel caso in cui il concorrente sia un raggruppamento temporaneo o un consorzio occasionale già costituito l'offerta va sottoscritta dalla mandataria o capogruppo; nel caso in cui il concorrente sia un raggruppamento temporaneo o un consorzio occasionale non ancora costituiti la domanda deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno i predetti raggruppamenti o consorzi.

9. PROCEDURA DI AFFIDAMENTO e CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà effettuata in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo gli elementi di seguito indicato:

- Offerta tecnica: **max 60 punti**
- Offerta economica: **max 40 punti;**

Criteri di attribuzione del punteggio all'Offerta tecnica: Ai fini della valutazione dell'offerta tecnica, sotto il profilo della qualità tecnica e funzionale del servizio, il punteggio totale di 60/100 verrà attribuito in base ad una valutazione proporzionale dei criteri di seguito indicati:

1. Fino a **15 punti** in funzione della validità del piano di sviluppo commerciale. I partecipanti dovranno predisporre una relazione esplicativa della strategia commerciale che intendono adottare per rilanciare il ramo d'azienda. Potrà riguardare tanto aspetti di marketing quanto la promozione territoriale del marchio Terme di Villa Borri.
2. Fino a **30 punti** in funzione della validità del piano di investimenti nel territorio del Comune Casciana Terme Lari. Trattandosi di una realtà territoriale importante sarà oggetto di valutazione anche il piano di investimenti territoriale nell'area del Comune. Per piano di investimenti si fa riferimento ad investimenti in attività commerciali locali, in infrastrutture in aree limitrofe ecc..., dai quali sia possibile ricostruire un progetto di crescita territoriale

complessivamente inteso. Saranno valutati i programmi di crescita produttivi che tengano conto di sinergie con il territori

3. Fino a **15 punti** in funzione del piano di incremento occupazionale. Dai due punti precedenti discende che il piano di sviluppo comprenderà anche una crescita occupazionale che sarà oggetto di valutazione. Il termine occupazione dovrà essere inteso in senso estensivo, facendosi riferimento a contratti di lavoro subordinato, parasubordinato, collaborazioni varie, consulenze e, in generale, tutto ciò che risulta idoneo a generare attività lavorativa diretta e/o indotta.

La mancanza di uno e/o più elementi di cui all'offerta tecnica non è oggetto di esclusione ma determina la non attribuzione del punteggio.

I coefficienti attraverso i quali si procederà alla assegnazione dei punteggi saranno determinati sulla base della media dei coefficienti, variabili, tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli membri della Commissione (ex All. "P" del D.P.R. n. 207/10). Ciascun Commissario, pertanto, esprimerà per ogni sotto-criterio previsto un giudizio discrezionale cui corrisponde un coefficiente compreso fra 0 e 1, e cioè:

GIUDIZIO SINTETICO PROPOSTO DAL COMMISSARIO	COEFFICIENTE ATTRIBUITO
OTTIMO	1
BUONO	0,80
DICRETO	0,60
SUFFICIENTE	0,40
MEDIOCRE	0,20
INSUFFICIENTE	0

Determinati i coefficienti definitivi, essi saranno moltiplicati per il peso previsto per ciascun criterio di valutazione, determinando il punteggio di ciascuno dei medesimi.

La tabella definitiva di assegnazione del punteggio sarà pertanto la seguente:

GIUDIZIO SINTETICO PROPOSTO DAI COMMISSARI	COEFFICIENTE ATTRIBUITO	fino a 15	fino a 30	fino a 15
OTTIMO	1	15	30	15
BUONO	0,8	12	24	12
DICRETO	0,6	9	18	9
SUFFICIENTE	0,4	6	12	6
MEDIOCRE	0,2	3	6	3
INSUFFICIENTE	0	0	0	0

SOGLIA DI SBARRAMENTO

Ai sensi dell'art. 83, comma 2, del Codice, saranno esclusi dalla procedura e, pertanto, non si procederà alla apertura della loro offerta economica, i concorrenti le cui offerte tecniche totalizzano un punteggio inferiore ai **42 punti**.

Si precisa, altresì, che, al fine di non alterare i rapporti stabiliti tra i pesi dei criteri di valutazione di natura qualitativa e quelli di natura quantitativa (per i quali in base alle indicazioni ed formule contenute negli allegati al Regolamento, per ogni criterio alla offerta migliore è sempre attribuito un coefficiente pari ad uno), se nessun concorrente ottiene, per l'intera offerta tecnica, il punteggio pari al peso complessivo dell'offerta tecnica, è effettuata la cd. riparametrazione dei punteggi assegnando il peso totale dell'offerta tecnica all'offerta che ha ottenuto il massimo punteggio quale somma dei punteggi dei singoli elementi (sub-criteri), e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente, in modo che la miglior somma dei punteggi sia riportata al valore della somma dei pesi attribuiti all'intera offerta tecnica.

Criteri di attribuzione del punteggio all'Offerta economica:

L'offerta economica sarà valutata attribuendo il punteggio massimo di **50** punti al concorrente che avrà presentato il canone più alto; alle altre offerte saranno attribuiti punteggi decrescenti in ordine inversamente proporzionale secondo la seguente formula:

$$X = \frac{P_m}{P_{max}} \times P_{max}, \text{ di cui:}$$

X = punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione

__ = punteggio massimo attribuibile

P_m = prezzo dell'offerta presa in considerazione

P_{max} = prezzo massimo offerto

Il punteggio complessivo finale assegnato a ciascun soggetto concorrente sarà uguale alla sommatoria dei punteggi parziali, come sopra determinati, rispettivamente ottenuti dall'Offerta tecnica e dell'Offerta economica presentata.

10. MODALITA' DI SVOLGIMENTO

Il giorno **18 SETTEMBRE 2019 alle ore 15.00** in seduta pubblica, presso la sede legale Bagni di Casciana Srl, Piazza Repubblica 9, Sala Consiliare 1° piano, la commissione procederà nel seguente modo:

- a. in primo luogo sarà effettuata la verifica della data di arrivo dei plichi entro il termine stabilito, accertandone l'integrità e la regolare sigillatura; si procederà quindi all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti verificando la integrità e regolarità delle buste interne.
- b. Relativamente ai concorrenti i cui plichi risultino conformi alle prescrizioni, si procederà successivamente all'apertura delle buste "A - Documentazione" verificando per ciascun

concorrente la regolarità e la completezza della documentazione presentata, ed in caso negativo ad escludere le offerte dalla gara;

2. Relativamente ai concorrenti la cui documentazione sia risultata completa e regolare, la Commissione di gara procederà all'apertura delle buste "B - Offerta tecnica", al fine di accertare la rispondenza a quanto richiesto dal disciplinare di gara.

In caso di irregolarità formali che non ledano la *par condicio* fra i concorrenti, nell'interesse della Società Concedente, la Commissione potrà invitare, se necessario, i concorrenti a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto di certificati, documenti e dichiarazioni presentati nella Busta A), come previsto dall'art. 83 del D.lgs. n. 50/2016.

La Commissione si riserva la facoltà di assegnare, a tal fine, il termine perentorio di n. 3 giorni lavorativi entro cui gli offerenti dovranno far pervenire i documenti o chiarimenti richiesti.

La mancata presentazione della documentazione o dei chiarimenti richiesti nei termini indicati comporterà l'esclusione dalla gara.

La commissione giudicatrice, procederà quindi in una o più sedute riservate alla valutazione dell'offerta tecnica secondo i parametri e gli indicatori specifici indicati.

Terminato l'esame delle offerte tecniche la Commissione redigerà un "QUADRO RIEPILOGATIVO", dal quale risulteranno i punteggi assegnati ad ogni singolo concorrente.

La commissione giudicatrice poi, in seduta pubblica, la cui ora e data verrà comunicata ai concorrenti ammessi, tramite fax, con un preavviso di almeno 3 giorni, darà lettura dei punteggi attribuiti in riferimento all'offerta tecnica e aprirà le buste "C - Offerta economica", quindi si procederà ai calcoli dei relativi punteggi ed al calcolo del punteggio complessivo assegnato ai concorrenti (sommando i punti relativi all'offerta tecnica e a quella economica) e provvedendo alla redazione della relativa graduatoria.

In caso di parità di punteggio, verrà considerato migliore offerente il concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio per la sola offerta tecnica. Nel caso di ulteriore parità si procederà, direttamente in seduta pubblica, al sorteggio dell'operatore economico aggiudicatario.

Alla seduta pubblica potrà assistere il legale rappresentante del concorrente o persona dal medesimo delegata.

Successivamente alla gara, la Società concedente procederà alla verifica del possesso dei requisiti di capacità economica-finanziaria e tecnico-organizzativa nonché di quelli inerenti il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016.

Tutte le spese inerenti alla Procedura, comprese quelle inerenti e conseguenti alla stipulazione del Contratto, comprese le spese per imposta di bollo, imposta di registro, parcella del Notaio, sono a carico del soggetto aggiudicatario.

11. PERFEZIONAMENTO DEL CONTRATTO - RISERVE DELLA SOCIETA'

La stipulazione del contratto è subordinata alla presentazione della seguente documentazione:

- a. Cauzione definitiva, per un importo pari 100% del valore del canone annuale offerto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, mediante presentazione di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, la quale dovrà prevedere le clausole di cui all'art. 103 del D.Lgs. 50/2016;
- b. Polizza assicurativa incendio, furto elettronica e RCTO, con i massimali indicati nell'art. 8 del capitolato speciale;
- c. quanto altro necessario per la stipula del contratto.

La Società Concedente si riserva, altresì, la facoltà di revocare in ogni momento l'intera procedura per sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per la modifica delle circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui la procedura si basa, come anche di non procedere - a suo insindacabile giudizio - alla aggiudicazione della presente procedura qualora ritenga che nessuna delle offerte ottenute sia conveniente o rispondente alle proprie esigenze, senza che i concorrenti possano accampare pretese di sorta o vantare diritti a qualsivoglia risarcimento.

La Società Concedente si riserva altresì di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

12. INFORMAZIONI FINALI

1. Per ogni eventuale informazione e/o chiarimento in merito alla presente procedura, potranno essere proposti quesiti scritti da inoltrare al responsabile del procedimento, Rag. Annalisa Gregori, e mail a.gregori@termedicasciana.it;
2. Tutti i documenti inerenti la presente procedura dovranno essere presentati in lingua italiana e gli importi espressi in Euro. Per i documenti originali in altre lingue è richiesta la traduzione giurata nelle forme di legge.
3. Nel caso in cui il partecipante alla gara non utilizzi i modelli predisposti dalla Società Concedente, le dichiarazioni dovranno in ogni caso contenere quanto previsto ed elencato negli allegati stessi, pena l'esclusione dalla procedura.

13. PENALI

Qualora si verificassero inadempimenti o ritardi rispetto agli obblighi contrattuali, si applicherà la risoluzione del contratto, con l'eventuale applicazione di penali previste dall'art.21 del Capitolato Speciale.

14. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del Procedimento è Rag. Annalisa Gregori tel. 0587 644620 e-mail: a.gregori@termedicasciana.it - pec: amministrazione.bagnidicascianasrl@pcert.postecert.it

15. INFORMATIVA AI SENSI DEL REGOLAMENTO UE 2016/679 art. 13

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 il Titolare del trattamento, BAGNI DI CASCIANA SRL, informa che:

- La base giuridica del trattamento dei suoi dati personali trova la sua giustificazione nello svolgimento, da parte del Titolare del trattamento, della presente procedura competitiva e dei processi decisionali conseguenti;
- i dati raccolti saranno unicamente utilizzati per la verifica dei requisiti per la partecipazione alla procedura e per la successiva definizione della medesima;
- i dati sono obbligatori, nel senso che la loro mancata produzione comporterà l'esclusione dalla procedura;
- I dati personali degli interessati saranno conservati per il tempo necessario all'espletamento dei rapporti sussistenti tra le parti e comunque non oltre dieci anni decorrenti dalla cessazione del rapporto ;
- vigono i diritti di accesso, rettifica e cancellazione di cui all'art. 15-16-17 UE 2016/679;

Restano salve le disposizioni sull'accesso di cui alla legge n° 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

16. ACCESSO AGLI ATTI

L'accesso agli atti di gara è regolato dall'art. 53 del D.Lgs. 50/2016, ai sensi del quale l'accesso agli atti è differito:

- a. in relazione all'elenco dei soggetti che hanno presentato offerta, fino alla scadenza del termine per la presentazione delle medesime;
- b. in relazione alle offerte fino all'aggiudicazione definitiva;
- c. in relazione all'eventuale procedimento di verifica dell'anomalia dell'offerta, fino all'aggiudicazione definitiva

Si ricorda che l'accesso è disciplinato dall'art. 53 del Dlgs 50/2016 e art. 22 e ss della legge 241/1990, ivi compresi i casi di esclusione del diritto di accesso di cui al comma 5 dell'art. 53 Dlgs 50/2016.

17. FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia che potrà insorgere il foro competente esclusivo è quello di Pisa.

Non è ammesso l'arbitrato.

18. RINVIO

Per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento al Codice Civile in materia dei contratti. Si richiamano, inoltre, le disposizioni della L.R. Toscana n. 38 del 13 luglio 2007 e s.m.i. e, in materia di sicurezza, le disposizioni del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

Il Responsabile del Procedimento

Sono allegati al presente disciplinare:

- ALLEGATO A - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA
- ALLEGATO B - DICHIARAZIONE INSUSSISTENZA CAUSE DI ESCLUSIONE
- ALLEGATO C - DICHIARAZIONE RTI
- ALLEGATO D - DICHIARAZIONE IMPRESA AUSILIARIA
- ALLEGATO E - SCHEDA OFFERTA ECONOMICA