



**LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI AGRIGENTO**  
**Per conto del**



**COMUNE DI SCIACCA**  
**VI° SETTORE**

*Impianti, Servizi a rete, Sicurezza, Gestione del Patrimonio e Attività Produttive*

**SEZIONE 3^ - GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

*Via Roma, 13 – 92019 Sciacca (AG) – tel. 092520420 – fax 092520535  
sestosettore@comunedisciacca.telecompost.it - <http://www.comune.sciacca.ag.it>.*

**BANDO PUBBLICO**  
**PER LA CONCESSIONE DELLA**  
**“CASA ALBERGO PER ANZIANI”**  
**SITA IN VIA ALLENDE NEL COMUNE DI SCIACCA**  
**CIG 68058740E6**



**IL RESPONSABILE DEL VI° SETTORE**

- Visto il D. Lgs 50/2016;
- Vista la Legge Regionale n.° 22/86;
- Visto il Regolamento comunale per la disciplina della concessione dei beni immobili a terzi

approvato con Delibera di Consiglio n. 109 del 07.05.2002;

- Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 10 dicembre 2015 di approvazione del Piano di Alienazione e Valorizzazione anno 2015,

## RENDE NOTO

In esecuzione alla Determinazione a contrarre n° 180 del 15.09.2016

si indice, una procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs 50/2016, con presentazione di offerte al rialzo sul canone concessorio e secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 commi 2 e 3 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per la concessione della "Casa Albergo per Anziani", di proprietà comunale – destinata all'accoglienza di n. 61 utenti **anziani, disabili, disabili con gravi disabilità rimasti senza genitori o con genitori troppo anziani, strati di popolazione che versano in grave disagio e/o in condizioni di povertà e donne vittime di violenza, e altre categorie rientranti nell'ambito della L.R. 22/86 e ss.mm.ii.**

In ottemperanza alla delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 10 dicembre 2015 di approvazione del Piano di Alienazione e Valorizzazione anno 2015, ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008, l'obiettivo prioritario del Comune di Sciacca è quello di attuare la valorizzazione della struttura garantendo nel contempo il miglioramento dei servizi e le connesse entrate finanziarie per l'Ente.

Il bando prevede, oltre alla concessione della struttura, l'espletamento di ulteriori servizi integrativi a favore degli utenti esterni, che dovranno esplicarsi nel pieno rispetto del bando, del capitolato speciale e delle proposte integrative e migliorative proposte dal concorrente che si aggiudicherà la gara.

La gara sarà esperita presso i locali del **Libero Consorzio Comunale di Agrigento per Conto del Comune di SCIACCA**, in Via Acrone, 27 92100 AGRIGENTO in data da stabilire aperta al pubblico. Le offerte presentate dai concorrenti saranno esaminate da una commissione giudicatrice. La Commissione è composta di n. 3 componenti. La nomina e la costituzione della Commissione, nominata ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2011 e dell'art. 12 del D.P.R.S. 13/2012 avverrà dopo la scadenza del termine fissato per la ricezione delle offerte.

La Commissione, nel giorno e nell'ora stabiliti per l'espletamento della gara, che saranno comunicati a tutti concorrenti, in seduta pubblica, procede alla verifica dell'integrità dei plichi e della regolarità dei sigilli, nonché all'apertura dei plichi, pervenuti nei termini, per verificare che contengano all'interno le buste "A-B-C" sigillate e controfirmate.

Successivamente procede all'apertura della busta "A – Documentazione Amministrativa" e ad accertare la regolarità e la completezza della documentazione e delle dichiarazioni in essa contenute. In caso di esito negativo della suddetta verifica, ad escludere le relative offerte dalla gara.

Successivamente la Commissione Giudicatrice nella stessa seduta pubblica procede all'apertura della busta: "**Busta B – Offerta Tecnica**" presentata dai concorrenti non esclusi dalla gara dandone atto del contenuto.

Esaurite tali operazioni, il Presidente della Commissione dichiarerà momentaneamente chiusa la fase pubblica della gara. Per i Concorrenti ammessi, quindi, la Commissione procederà, in una o più sedute riservate, alla valutazione del contenuto delle rispettive offerte tecniche sulla base dei criteri di seguito riportati ed attribuendo a ciascun concorrente il relativo punteggio.

Infine, in seduta pubblica, la cui data verrà comunicata alle ditte interessate, verranno aperte le buste contenenti le offerte economiche e letti i rialzi effettuati. Si procederà, quindi, al calcolo dei

punteggi complessivi e alla formazione della graduatoria in ordine di punteggio decrescente.

### 1. ENTE APPALTATE

- Amministrazione: COMUNE DI SCIACCA
- Indirizzo: Via Roma, 13 – 92019 Sciacca (AG)
- Telefono 0925 - 20406
- Telefax 0925 - 20535
- E:mail [settore6.protocollo@comunedisciaccia.it](mailto:settore6.protocollo@comunedisciaccia.it)
- E: mail certificata: [sestosettore@comunedisciaccia.telecompost.it](mailto:sestosettore@comunedisciaccia.telecompost.it)
- Indirizzo web: <http://www.comune.sciacca.ag.it>
- Codice ISTAT: 084041;
- Codice NUTS: ITG14;
- Codice catastale: I533;

Punti di contatto:	<b>RUP:</b> Arch. Vincenzo Bilardello Tel. 20529 - Fax 092520535 Pec: <a href="mailto:sestosettore@comunedisciaccia.telecompost.it">sestosettore@comunedisciaccia.telecompost.it</a>
Indirizzo a cui vanno inviate le offerte:	<b>Libero Consorzio Comunale di Agrigento</b> Ex Provincia Regionale di Agrigento. Via Acrone, 27 - 92100 – Agrigento. Pec: <a href="mailto:provincia.agrigento@akranet.it">provincia.agrigento@akranet.it</a> Sito: <a href="http://www.provincia.agrigento.it">www.provincia.agrigento.it</a>
Espletamento Gara:	<b>Libero Consorzio Comunale di Agrigento</b> , Sala Gare, sita in Via Acrone, 27 - 92100 - Agrigento

### 2. LUOGO DI ESECUZIONE

Comune di Sciacca, in struttura di proprietà comunale sita in Via Roma, n. 13

### 3. TIPOLOGIA DELL'APPALTO

Numero di riferimento CPV 85311100-3

Numero di riferimento CIG 68058740E6

Numero di gara (ANAC): 6520226

### 4. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto della presente gara è la concessione della Casa Albergo per Anziani sita in Via Allende nel Comune di Sciacca. la Casa Albergo è stata finanziata con PO **FESR 2007-2013 Asse VI “sviluppo urbano sostenibile - seconda fase**, ed è dimensionata per l'accoglienza di n. 61 utenti: **anziani, disabili, disabili con gravi disabilità rimasti senza genitori o con genitori troppo anziani, strati di popolazione che versano in grave disagio e/o in condizioni di povertà e donne vittime di violenza, e altre categorie rientranti nell'ambito della L.R. 22/86 e ss.mm.ii.** Il Comune di Sciacca, con la presente concessione di locazione, affida l'immobile ed il relativo servizio connesso al concessionario, che ne assume il relativo rischio d'impresa ed ogni profilo di responsabilità. La concessione comprende il diritto per l'aggiudicatario di utilizzare, per tutta la durata del rapporto, l'intero immobile adibito a sede della struttura (compreso il terreno di pertinenza) e di svolgere la gestione integrale del servizio, diritto per il quale dovrà essere corrisposto al Comune di Sciacca,

per l'intera durata del contratto, un canone di concessione annuo da versare con cadenza bimestrale, il cui ammontare verrà stabilito in sede di gara.

Risultano a carico del concessionario l'allaccio di tutte le utenze (elettriche, idriche, telefoniche, etc.), le volture con spese a proprio carico, la stipula del contratto e le autorizzazioni tecniche, commerciali, etc, necessarie per l'avvio dell'attività.

Il concessionario dovrà provvedere, a sue spese, all'ottenimento di tutti i permessi, autorizzazioni, concessioni o provvedimenti comunque previsti dalla vigente normativa per il regolare funzionamento del servizio.

L'amministrazione non garantisce un numero minimo di utenti in quanto la struttura è di prima apertura, pertanto il rischio della gestione è a completo ed esclusivo carico dell'aggiudicatario.

## **5. CONSEGNA DELL'IMMOBILE E DECORRENZA DELLA GESTIONE**

La gestione della "Casa Albergo per Anziani" non potrà decorrere prima della sottoscrizione del contratto a cui sarà allegato apposito verbale dello stato di consistenza dell'immobile, sottoscritto da parte dell'ente concedente e del legale rappresentante della Ditta aggiudicataria, redatto in contraddittorio.

La consegna dell'immobile, a sua volta, potrà essere effettuata solo dopo il rilascio da parte dell'Ente competente dell'autorizzazione al funzionamento della struttura.

A tal fine la ditta concorrente dovrà obbligarsi, in caso di aggiudicazione, ad attivare le procedure e munirsi dell'autorizzazione al funzionamento, ai sensi delle norme nazionali e regionali vigenti, nonché dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività (SUAP), e di quant'altro necessario alla regolare funzionalità della struttura.

L'Amministrazione Comunale non si ritiene vincolata in alcun modo dall'esito della gara qualora non possa essere rilasciata l'autorizzazione al funzionamento o per qualsiasi altra causa non possa essere avviata la gestione della Casa Albergo nei tempi prefissati, per causa non imputabile al Comune, o qualora la ditta non acquisisca le sopraccitate autorizzazioni, i cui oneri sono a totale carico della ditta aggiudicataria.

## **6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEI SERVIZI**

La procedura ha per oggetto l'affidamento in concessione della "Casa Albergo per Anziani" per n. 61 utenti e la gestione completa di tutti i servizi aggiuntivi attivabili al suo interno, come previsto dal Bando, dal Disciplinare di gara e dal Capitolato d'Oneri.

L'immobile in argomento è ubicato in Via Allende, nella C.da Perriera, a Sciacca e realizzato su di un lotto di terreno pervenuto in proprietà al Comune di Sciacca con atto Notaio Cottone Mariano Rep. n. 86489, racc. 9786, del 20.07.1978 ed atto Notaio G.B.Raso Rep. n. 31082 del 26.07.1978. Con tale immobile il **Comune di Sciacca** promuove l'istituzione, lo sviluppo e la qualificazione di servizi socio-assistenziali per le persone anziane, diretti a prevenire e rimuovere situazioni di bisogno, favorendo, il più possibile, il mantenimento ed il reinserimento della persona anziana nel normale ambiente di vita.

In questa ottica, di superamento di situazione di emarginazione cui gli anziani spesso soggiacciono, vanno inquadrati gli interventi predisposti dal Comune di Sciacca che, allo stato attuale non dispone di strutture pubbliche atte a soddisfare le esigenze di questa categoria sociale.

**A tutto ciò va aggiunto che in sede di completamento, il Comune di Sciacca ha ritenuto che alla struttura casa-albergo vengano aggiunte ulteriori funzioni, atte a soddisfare la richiesta di servizi da parte di strati di popolazione che versano in grave disagio come quelli che si trovano in condizioni di povertà, in situazioni di handicap e le donne vittime di violenza.**

Pertanto all'interno della struttura in oggetto sono previsti dei servizi aperti, ma anche residenziali destinati a queste ultime fasce sociali.

In ottemperanza alla Legge Regionale n° 87 del 6/5/1981, il Comune di Sciacca diede incarico di redigere un progetto per la realizzazione di una casa albergo per anziani (Delibera di G.M. n. 164 dell'11/03/1985) che avesse la caratteristica anche di struttura aperta, con servizi diurni, ad altre fasce sociali disagiate.

### **Generalità**

Il Comune di Sciacca ha operato delle scelte che vanno verso la realizzazione di servizi aperti (assistenza domiciliare) e verso la realizzazione di servizi residenziali, come la struttura in oggetto, rivolte a quella fasce della popolazione che presentano situazioni di grave disagio.

A tal proposito il completamento della casa albergo è stato inserito all'interno del Piano Integrato Sviluppo Urbano Sciacca del PO FESR 2007-2013 ASSE VI "Sviluppo Urbano Sostenibile".

La progettazione è stata orientata verso la realizzazione di una struttura che riuscisse a dare risposte funzionali e articolate a secondo delle varie fasce disagiate interessate.

La casa albergo è così configurata:

- Un insieme di alloggi, di piccola dimensione e di varia tipologia, atti a consentire una vita autonoma a singoli o a coppie di anziani auto sufficienti e una ridotta parte anche categorie svantaggiate e donne vittime di violenza;
- Provvista di servizi sia autonomi che centralizzati ed è ubicata in zona urbanizzata e fornita di adeguate infrastrutture e servizi sociali;
- Struttura ove sono presenti servizi e prestazioni, a piano terra, che permettono l'apertura con gli strati della popolazione più disagiati che versano in condizioni di povertà estrema o immigrati.

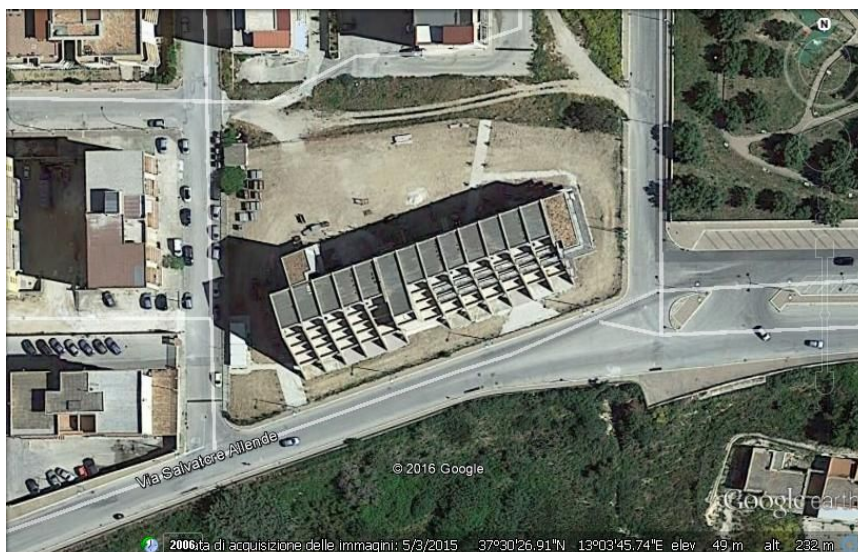
Si è convinti che occorre assicurare agli anziani e alle fasce bisognose un'assistenza adeguata alla persona umana, di conseguenza ci si è accostati a questo tema sviluppando tutti gli elementi e i valori propri, atti a garantire il reale successo.

Sono stati rispettati ed interpretati gli standards proposti dalle normative vigenti che ne assicurano la sicurezza e il comfort.

La composizione spaziale ed architettonica degli ambienti è stata concepita in modo tale da favorire momenti di scambio, assistenza e relazioni sociali dando risposta sul piano dell'organizzazione degli spazi, di bisogni, di prestazioni e di servizi, dalla assistenza vera e propria alle pratiche curative ambulatoriali, e così via, fino ai servizi di ristorazione, di tempo libero, di cura della persona, ecc..

Tale concezione presuppone una efficace strumentazione che sia in grado di operare sia all'esterno che all'interno della struttura edilizia. Quindi non più istituzione ghetto (Case di riposo) ma residenza e centro di servizi aperti alle fasce deboli.





### **Ubicazione dell'immobile**

La Casa Albergo risponde alle condizioni date per i centri di assistenza agli anziani, ma in generale socio-sanitari, dalla L.R. n° 87/81.

Essa ricade all'interno della zona di espansione definita C.1.2. del Piano Comprensoriale n. 6, completamente urbanizzata con una forte presenza di edifici residenziali e di servizi già esistenti.

L'area si trova adiacente alla panoramica via S. Allende e quindi possiede anche un valore panoramico e paesaggistico che permette una percezione dello spazio esterno ricca di stimoli visivi, in considerazione anche del fatto che nei pressi sono presenti strutture come parco, museo, centro commerciale, ecc. che contribuiscono ad evitare il senso di isolamento da parte degli ospiti della struttura. Inoltre la struttura si caratterizza per la particolare ubicazione panoramica sul mare di Sicilia.

### **Criteri di scelta tipologica**

Scopo principale dell'intervento è quello di offrire, oltre ad una serie di servizi aperti ubicati a piano terra, residenze adeguate ai bisogni e garantire il mantenimento dell'anziano nella sua abitazione nel contesto delle sue relazioni affettive e sociali.

Ecco perché si è puntato nell'intervento verso la realizzazione di un centro che fungesse da fulcro a tutta la zona circostante.

Si è anche tenuto conto, nel dimensionamento, dello standard ottimale individuato dal D.P. del 23/11/1982 che prevede un numero di ospiti che va da 60 a 100 unità.

La struttura si pone in antitesi alla logica isolazionista insita nella tipologia a condominio, che caratterizza la zona circostante l'intervento.

L'edificio direttamente relazionato visualmente con il mare dove sono previsti le funzioni dell'abitare (alloggi singoli e doppi) e tutti i servizi inerenti ad esse e nello stesso tempo quelle funzioni che garantiscono le relazioni sociali, la vita comunitaria e l'organizzazione di essa.

Quest'ultima funzione si sviluppa a piano terra, mentre nel 1°, 2° e 3° piano sono ubicati gli alloggi, posti a gradoni.

Questa scelta garantisce, data la localizzazione del sito, quel rapporto visuale diretto con il mare,

elemento fondamentale nella vita cittadina locale.

### **L'edificio**

Esso è stato concepito con un piano terra dove sono ubicati tutti i servizi inerenti la vita comunitaria, organizzativa e alle relazioni sociali degli ospiti permanenti che per quelli temporanei della casa.

In questo piano sono previsti:

- sala pranzo-mensa concepita anche come servizio aperto anche all'esterno;
- cucina con relativa dispensa e spazio distribuzione ;
- centrali termica, elettrica e idrica;
- spogliatoi per il personale;
- servizi igienici collettivi;
- locale lettura e biblioteca;
- locale riunioni, tv e giochi;
- portineria;
- sala attesa;
- ufficio di segreteria;
- ufficio coordinamento e organizzazione attività esterne;
- atrio ingresso;
- locale soggiorno e gioco;
- bar; porticato soggiorno-bar;
- parruccheria;
- laboratorio artigianale;
- ambulatorio medico.



Per mezzo di due corpi scala, opportunamente decentrati, si accede agli altri tre piani superiori destinati esclusivamente alle residenze, con la presenza di soggiorni di piano per ogni livello.

La tipologia è quella a ballatoio, visto come elemento essenziale di una “passeggiata architettonica” che partendo dalle pertinenze esterne, attraverso i due vani scala consente una fruibilità immediata dell'intera struttura.

Gli alloggi si sviluppano a gradoni permettendo all'utenza una visione completamente autonoma del mare e sono del tipo singoli e doppi.

Un alloggio singolo per piano sarà destinata alle donne che sono state oggetto di violenza.

L'edificio è modulare (Modulo = m. 5,30) per tutto il suo sviluppo longitudinale che è parallelo alla sede stradale della nuova panoramica.

Internamente ed esternamente la sequenza modulare degli alloggi (singoli mq. 30, doppi mq.40) è interrotta da un corpo centrale, sporgente nel prospetto sud, dove vengono ubicati ad ogni piano un soggiorno di piano ed un bagno speciale per disabili.

L'ultimo livello, il quarto, è destinato a terrazza coperta, rispondendo così ad esigenze di coibentazione della copertura degli alloggi al terzo piano, e nello stesso tempo per mezzo di vetrate potrebbe acquisire la funzione di solarium nella cattiva stagione.

Tutto il corpo di fabbrica è ancorato a terra per mezzo di 12 setti-telaio trapezoidali, che si articolano lungo tutto il prospetto sud e ne scandiscono il modulo, delimitando gli alloggi e i loro affacci, segnando episodi ritmo-plastici connessi tuttavia alla funzionalità dell'edificio.

Tutto l'intervento sarà caratterizzato ad ovest da un'ampia zona verde con funzione di parco-giardino (la sistemazione sarà a carico del concessionario).

### **Dimensioni e caratteristiche**

Tutti i locali collettivi sono stati dimensionati tenendo conto del numero degli ospiti fissi, 61, delle unità del personale di servizio, 13 e degli ospiti temporanei, per un totale attorno a 100 unità.

I servizi igienici sono stati dimensionati tenendo conto del tipo e della frequenza media d'utenza ed in ottemperanza di quanto previsto dalla normativa vigente.

Gli uffici sono proporzionati alla struttura organizzativa della segreteria, assistenza, organizzazione e smistamento.

Tutti i locali hanno un'altezza utile, a piano terra di m. 3,75, nei locali degli altri piani l'altezza utile è di m.2,75.

I locali che contengono i servizi igienici saranno areati ed illuminati dall'esterno, dove ciò non è possibile si è previsto l'uso di ventilazione forzata con condotti collegati all'esterno che assicurano in condizioni di esercizio due ricambi orari.

Le strutture sono state realizzate in calcestruzzo armato, con fondazioni del tipo superficiali a travi rovesce e quelle in elevazione del tipo intelaiato con solai in laterizi e travetti in c.a. precompressi.

Ai fini dell'accessibilità, della fruizione e del superamento delle barriere architettoniche si è fatto riferimento alla normativa specifica per edifici residenziali pubblici.

### **Arredi**

La struttura è completamente arredata, ricadrà sul concessionario l'onere di eventuali integrazioni dell'arredamento che si rendano necessarie per il buon funzionamento dell'immobile.

L'elenco degli eventuali arredi integrativi da acquistare dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione appaltante e dovrà seguire la linea degli arredi già esistenti.

Gli arredi rimangono di esclusiva proprietà comunale.

## **7. VALORE DELLA CONCESSIONE**

Il valore stimato della concessione (art. 167, D.lgs. 50/2016) è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali servizi.

Nella fattispecie il valore della concessione, comprensivo del canone concessorio a base di gara e comprendente l'intero flusso dei corrispettivi pagati dagli utenti interni per la massima capacità ricettiva pari a n. 61 utenti, oltre ai corrispettivi provenienti dagli utenti esterni per tutta la durata prevista, pari ad anni sei, ammonta a **complessivi 4.613.400,00** (603.900,00/anno utenti interni più



165.000,00/anno utenti esterni per un totale di € 768.900,00/anno, per sei anni).-

### **8. IMPORTO A BASE D'ASTA CONCESSIONE**

Per l'affidamento in concessione della struttura predetta è dovuto un canone concessorio fisso annuale a base di gara quantificato in **€ 83.000,00 IVA ESCLUSA** (Euro ottantatremila/00) soggetto ad unico rialzo percentuale.

Il Canone è stato quantificato da apposita analisi Costi/Ricavi, nonché dai valori medi di mercato e dei valori medi forniti dall'Agenzia delle Entrate su piattaforma OMI.

Per le prestazioni rese agli utenti il concessionario incamererà:

- Direttamente dagli utenti o dai loro familiari, le rette dovute per l'ospitalità nella Casa Albergo per un importo mensile preventivato in **€ 825,00.**
- Direttamente dagli utenti esterni (presunti 200/anno) per un importo annuo presunto pari ad **€ 165.000,00.**

Tutti i servizi dovranno essere espletati nel pieno rispetto del presente bando, del disciplinare di gara e del capitolato di gara della struttura e delle proposte progettuali presentate in sede di gara.

Il Comune di Sgiacca, subordinatamente alla contingente situazione finanziaria dell'ente, potrà discrezionalmente consentire, in fase di start-up, il pagamento delle prime 24 rate in forma ridotta, da recuperare nel successivo periodo mediante piano di ammortamento che dovrà essere approvato preventivamente mediante deliberazione di Giunta Comunale proposta dal Dirigente Responsabile del Settore Patrimonio e dal Dirigente del Servizio finanziario.

### **9. IMPORTO CONTRIBUTO ANNUALE INTEGRATIVO**

Per l'affidamento in concessione della struttura predetta è dovuto un canone concessorio fisso annuale a base di gara quantificato in **€ 83.000,00 IVA ESCLUSA** (Euro ottantatremila/00) soggetto ad unico rialzo percentuale. A questo importo il concessionario potrà integrare un contributo annuo da conferire al Comune di Sgiacca, sulla base del volume d'affari annuo ottenuto mediante eventuali entrate aggiuntive rispetto a quelle preventivate in sede progettuale. Tale contributo facoltativo viene individuato quale parametro utile per il punteggio.

### **10. DURATA CONCESSIONE**

Ai sensi dell'art. 19 del Regolamento comunale per la disciplina della concessione dei beni immobili a terzi approvato con Delibera di Consiglio n. 109 del 07.05.2002, la durata della concessione è fissata in n. 6 anni a decorrere dalla data della stipula del contratto di concessione.

Ai sensi dell'art. 17 del Regolamento comunale per la disciplina della concessione dei beni immobili a terzi, la durata della concessione potrà essere eventualmente rinnovata con atto espresso della Giunta Comunale, debitamente motivata e con i limiti imposti dalle norme vigenti e dallo stesso regolamento.

L'amministrazione si riserva la facoltà di differire l'avvio della concessione in relazione all'ultimazione dei lavori di sistemazione esterna e/o integrativi e degli atti necessari e funzionali alla gestione della struttura e alle proprie esigenze organizzative, senza che ciò possa costituire motivo per la richiesta di indennizzo o altre pretese da parte della ditta aggiudicataria.

Qualora alla scadenza del contratto di concessione l'Amministrazione non avesse provveduto all'aggiudicazione per il periodo successivo, l'impresa è obbligata a garantire la gestione dei servizi agli stessi prezzi e condizioni vigenti al momento della scadenza dell'appalto per il tempo strettamente necessario all'espletamento delle procedure per l'affidamento della nuova concessione.

## **11. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

Sono ammessi a partecipare alle procedure dei contratti pubblici i soggetti di cui all'art. 45, del D.Lgs 50/2016 salvo i limiti espressamente indicati dalle disposizioni vigenti, con le prescrizioni e i requisiti di cui agli artt. 47 e 48 del medesimo D.Lgs 50/2016.

In particolare possono partecipare alla presente gara pubblica gli operatori e le Associazioni che svolgono attività socio-assistenziale regolarmente iscritti all'Albo regionale di cui all'art. 26 della L.R. 9 maggio 1986, n. 22.

Possono partecipare i predetti soggetti, anche riuniti o che intendano riunirsi, nei confronti dei quali non sussistono le cause di esclusione ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, dell'art. 1 bis c. 14 della L. n. 383/2001, né alcuna ipotesi di divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della vigente normativa; i soggetti aderenti al contratto di rete ai sensi dell'articolo 3, comma 4-ter, del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5. È vietato ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo e/o consorzio ordinario (la violazione comporta l'esclusione dalla gara di tutti i raggruppamenti temporanei e di tutti i consorzi ordinari partecipanti in violazione). È vietato ai concorrenti di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara stessa in raggruppamento o in consorzio ordinario o comunque in forma plurisoggettiva (la violazione del divieto comporta l'esclusione della gara del concorrente partecipante in forma individuale). È vietata la partecipazione alla procedura di affidamento del consorzio stabile e, separatamente, dei consorziati (l'inosservanza di tale divieto comporta l'applicazione dell'art. 353 c.p.). È vietata la partecipazione a più di un consorzio stabile. I consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è vietato di partecipare alla medesima gara in qualsiasi altra forma, pena, in caso di violazione del divieto, l'esclusione dalla gara stessa sia del consorzio sia del consorziato assegnatario. È vietata la partecipazione alla stessa gara di soggetti che si trovino tra loro in situazioni di controllo, ai sensi dell'art. 2359 c.c. o in qualsiasi relazione anche di fatto se la situazione di controllo o la relazione comporta che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale (la violazione del divieto comporta l'esclusione di tutte le imprese, controllanti e controllate, partecipanti in violazione).

## **12. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

Le Ditte concorrenti dovranno, a pena di esclusione dalle procedure di gara, essere in possesso dei requisiti minimi di partecipazione di carattere generale e morale, di capacità professionale e tecnico/organizzativo, di seguito indicati:

### **1 - Requisiti di carattere generale**

I candidati dovranno dichiarare di essere in possesso dei requisiti di ordine generale ( art. 80 del D.Lgs 50/2016);

### **2 - Requisiti di idoneità professionale (art. 83 comma 1 lett. a) e comma 3);**

- a) Iscrizione all'Albo regionale di cui all'art. 26 della L.R. 9 maggio 1986, n. 22 della Categoria attinente al servizio posto a bando;
- b) Iscrizione nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio per attività inerente l'oggetto della concessione; per le imprese non residenti in Italia, la predetta iscrizione dovrà risultare da apposito documento, corredato da traduzione in lingua italiana che dovrà attestare l'iscrizione in un analogo registro professionale- commerciale dello stato di residenza tale da considerarsi equipollente. Per i soggetti che non sono tenuti all'iscrizione nell'anzidetto registro, dovrà essere prodotta la dichiarazione di iscrizione negli albi e nei

registri all'uopo previsti;

### **3 - Requisiti di capacità tecnica/professionale (art. 83 comma 1 lett. c) e comma 6):**

- α) Esperienza maturata e professionalità acquisita, nel triennio (2013-2014-2015), di almeno un anno nella gestione di strutture residenziali per anziani ovvero in servizi analoghi nei confronti di utenti anziani, disabili, svantaggiati, etc.;
- β) Disporre di figure professionali in possesso del titolo e dei requisiti previsti dalla normativa vigente, nel servizio oggetto dell'appalto;

### **4 - Requisiti di capacità economica e finanziaria**

- α) Fatturato/ricavi, nel triennio (2013-2014-2015) anteriore alla pubblicazione del bando di gara, non inferiori ad Euro 500.000,00 riferito espressamente a servizi di gestione di strutture residenziali per anziani ovvero a servizi analoghi nei confronti di utenti anziani e/o categorie disagiate.
- β) Di essere in possesso di idonea referenza bancaria con la quale almeno due banche attestino di intrattenere rapporti economici con l'impresa concorrente. Tali dichiarazioni devono essere prodotte unitamente alla documentazione amministrativa e non possono essere oggetto di autocertificazione.

## **13. SOGGETTI ESCLUSI**

Non possono partecipare alle procedure di affidamento delle concessioni e degli appalti di lavori, forniture e servizi, ne possono essere affidatari di subappalti, e non possono stipulare i relativi contratti i soggetti che si trovano in una delle seguenti condizioni:

- le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs.vo 50/2016;
- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001, n. 165 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione;

Inoltre:

- Gli operatori economici aventi sede, residenza o domicilio nei paesi inseriti nelle c.d. "black list" di cui al decreto del Ministro delle finanze del 4 maggio 1999 e al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 21 novembre 2001, devono essere in possesso, pena l'esclusione dalla gara, dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del d.m. 14 dicembre 2010 del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi (art. 37 del d.l. 3 maggio 2010, n. 78).

La partecipazione alla gara da parte degli operatori economici, siano essi individuali, sia aggregati, è disciplinata dagli artt. 45, 47, 48 del D.Lgs.vo 50/2016.

## **14. COMMISSIONE DI GIUDICATRICE**

L'esame della documentazione e la valutazione delle offerte sarà affidata alla Commissione Giudicatrice, nominata ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2011 e dell'art. 12 del D.P.R.S. 13/2012 che avverrà dopo la scadenza del termine fissato per la ricezione delle offerte.

Sarà formata da n. 3 componenti, compreso il Presidente. La commissione sarà assistita da un segretario verbalizzante.

## **15. PROCEDURA DI GARA**

Concessione ai sensi dell'art. 3, lett. vv) e zz) D.Lgs.vo 50/2016 con procedura di selezione aperta ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs 50/2016.

## 16. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 commi 2 e 3 del D. Lgs 50/2016, verrà effettuata dalla Commissione Giudicatrice in base agli elementi di seguito riportati:

A. PROGETTO TECNICO: punteggio massimo attribuibile: punti 70

B. OFFERTA ECONOMICA : punteggio massimo attribuibile : punti 30  
PUNTI 100

- L'aggiudicazione avverrà a favore della ditta che totalizzerà il punteggio più elevato, ottenuto sommando i punti dell'offerta tecnica con quelli dell'offerta economica;
- In caso di parità di punteggio complessivo prevarrà la ditta che avrà ottenuto il punteggio più elevato rispetto al progetto tecnico;
- A parità ulteriore si procederà a sorteggio;
- Si procederà all'aggiudicazione, valutando le offerte pervenute, anche in presenza di una sola offerta valida;
- L'aggiudicazione sarà definitiva;

La Commissione di gara potrà procedere, a suo insindacabile giudizio, alla richiesta di chiarimenti e/o precisazioni con riferimento ai contenuti dell'offerta.

## 17. TERMINI, INDIRIZZO DI RICEZIONE, E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente l'offerta economica e la documentazione, **pena l'esclusione dalla gara**, deve pervenire entro il **termine perentorio delle ore 12,00 del 15.11.2016** a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata; è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi, presso il Libero Consorzio Comunale, Gruppo Contratti, Via Acrone, 27 - 92100 – Agrigento.

Si precisa che il plico deve essere chiuso con ceralacca sulla quale deve essere impressa l'impronta di un sigillo a scelta dell'Impresa e controfirmato sui lembi di chiusura. Sul plico dovrà inoltre chiaramente apporsi la seguente dicitura:

**“Contiene offerta per la gara del giorno 15.11.2016 relativa alla concessione della CASA ALBERGO PER ANZIANI - con sede in Via Allende a Sciacca.**

Il plico dovrà essere indirizzato al Libero Consorzio Comunale di Agrigento, Gruppo Contratti, Via Acrone, 27 - 92100 Agrigento.

Il plico deve contenere al suo interno tre buste, a loro volta sigillate con ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l' intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

**“Busta A – Documentazione Amministrativa”**

**“Busta B – Offerta Tecnica”**

**“Busta C – Offerta Economica”**

## 18. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Per le modalità di presentazione dell'offerta si fa rinvio al disciplinare di gara che costituisce parte integrante e sostanziale del presente BANDO.

In caso di raggruppamento temporaneo o di consorzio ordinario di concorrenti (art. 48 D.Lgs. 50/2016) l'offerta congiunta dovrà essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento temporaneo o il consorzio ordinario di concorrenti. I concorrenti

devono specificare le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici, contenere l'impegno che in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificata come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti.

Le caratteristiche generali del servizio e le modalità essenziali di pagamento con riferimento alle disposizioni in materia sono indicate nel capitolato d'appalto.

#### **19. PERSONE AUTORIZZATE A PRESENZIARE ALLA COMMISSIONE DI GARA:**

Legali rappresentanti dei soggetti partecipanti o persone munite di apposita delega. L'Aggiudicazione sarà disposta da apposita Commissione nominata e presieduta dal Responsabile del Servizio. La gara pubblica verrà esperita il giorno ed all'ora prestabilita.

#### **20. SUBAPPALTO:**

E' fatto divieto al soggetto aggiudicatario di cedere o subappaltare in tutto o in parte i servizi oggetto del presente appalto, pena la risoluzione immediata del contratto, salvo il diritto da parte del Comune al risarcimento di ulteriori danni.

#### **21. VERIFICHE PRELIMINARI ALLA STIPULA DEL CONTRATTO**

L'intervenuta aggiudicazione non vincolerà la stazione appaltante se non dopo la stipulazione del contratto, previa effettuazione delle verifiche e della documentazione prodotta e sempre che non venga accertato in capo all'aggiudicatario alcun limite o impedimento a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

#### **22. GARANZIA A CORREDO DELL'OFFERTA**

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata, a pena di esclusione, da una garanzia fideiussoria, denominata "garanzia provvisoria" pari al 2% del prezzo base indicato nel bando (valore della concessione), sotto forma di cauzione o di fideiussione a scelta dell'offerente (art. 93 D.Lgs. 50/2016).

L'offerta deve essere corredata (art. 93 comma 8 D.lgs. 50/2016), a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, di cui all'art. 103, qualora l'offerente risultasse affidatario.

#### **23. PAGAMENTO A FAVORE DELL'ANAC**

Gli operatori economici per essere ammessi a presentare l'offerta per la suddetta gara devono versare il contributo di € 140,00, entro la data di scadenza per la presentazione delle offerte, (misura prevista dall'art. 2 della deliberazione n. 163/2015 dell'Autorità Nazionale Anticorruzione) all'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici.

#### **24. CONTRATTO**

La Ditta aggiudicataria verrà invitata alla sottoscrizione del contratto, da sottoporsi a registrazione, con spese a carico della medesima, con esclusione del diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione appaltante.

#### **25. OBBLIGHI DEL SOPRALLUOGO**

E' obbligo per le ditte concorrenti, a pena di esclusione dalla gara, effettuare il sopralluogo della



struttura comunale in cui si svolgerà il servizio.

L'ufficio comunale competente rilascerà apposita attestazione di presa visione dei locali che la ditta concorrente dovrà allegare ai documenti di gara. Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal legale rappresentante dell'impresa o da persona da quest'ultimo appositamente incaricata. In caso di A.T.I il sopralluogo dovrà essere eseguito dall'impresa capogruppo. Si precisa che l'incaricato da un'impresa non potrà eseguire il sopralluogo in nome e per conto di altre imprese.

Per concordare il sopralluogo, le ditte interessate dovranno preventivamente contattare l'ufficio "Gestione del Patrimonio", del Comune di Sciacca – Tel 0925-20406.

## **26. PRESCRIZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Premesso che l'immobile oggetto della presente gara necessita di interventi di sistemazione esterna del lotto di pertinenza, della dotazione degli allacci delle utenze e di quant'altro indispensabile a rendere l'immobile pienamente e qualitativamente funzionale, il concorrente dovrà garantire, a propria cura e spese, la realizzazione dei seguenti interventi minimi:

1. Manutenzione Ordinaria dell'immobile concesso, dei relativi impianti ed attrezzature, nonché dell'area esterna di pertinenza;
2. Allaccio di tutte le utenze (idrica, elettrica, riscaldamento, telefonica, gas, etc.) con intestazione della titolarità e oneri connessi a proprio carico;
3. sistemazione a verde attrezzato di servizio all'immobile del lotto di pertinenza;
4. verifica ed eventuale intervento sui terrazzi e le coperture al fine di garantire la corretta impermeabilizzazione;
5. verifica circa la rispondenza delle dotazioni impiantistiche del fabbricato alle normative vigenti ed eventuali interventi di adeguamento se necessari;
6. eventuale adeguamento della struttura alle prescrizioni previste dalla normativa vigente per l'esercizio dell'attività di Casa Albergo;
7. eventuale adeguamento della struttura alle prescrizioni previste dalla normativa vigente per l'esercizio delle eventuali altre attività che il Concorrente intenda esercitare all'interno della predetta struttura, previa autorizzazione;
8. ai sensi e con le modalità previste dalla Legge 104/1992, eventuale abbattimento delle barriere architettoniche in modo da consentire l'accessibilità e visitabilità al compendio;
9. locali cucina provvisti di adeguata ventilazione atta ad impedire che vengano percepiti dai fruitori gli odori provenienti dallo smaltimento dei fumi;
10. richiesta avvio attività con SCIA secondo quanto prescritto dalle norme antincendio vigenti.

Il concessionario potrà richiedere alla stazione appaltante di effettuare anche opere di manutenzione straordinaria con possibilità di detrazione dal canone di locazione previa autorizzazione comunale, fermo restando che l'amministrazione non è obbligata alla compensazione anzidetta.

## **27. DUVRI**

Non è prevista la predisposizione del documento unico di valutazione dei rischi da interferenze, di cui all'art. 26 del D.lgs. 81/2008 (DUVRI), in quanto non sono stati riscontrati rischi di interferenza, tenuto conto che il servizio si svolge presso la struttura sociale data in concessione, senza sovrapposizione fisica e produttiva rispetto ad altre attività svolte dall'Ente.

**28. TERMINI ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

Gli offerenti avranno la possibilità di svincolarsi dall'offerta qualora entro 180 giorni dalla data di esperimento delle procedure di gara, non venga stipulato apposito contratto o l'ordinazione del servizio richiesto.

I concorrenti debbono formulare l'offerta precisando modalità atte ad assicurare, in caso di aggiudicazione in loro favore, l'efficace e continuativo collegamento con l'amministrazione aggiudicatrice per tutta la durata della prestazione del servizio.

**29. DATI PERSONALI**

In applicazione del D.Lgs 30.06.2003 n.196, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento per il servizio di cui trattasi.

Il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara; l'eventuale rifiuto di rispondere comporta l'esclusione dalla gara o la decadenza dell'aggiudicazione.

I soggetti o le categorie di soggetti che possono venire a conoscenza dei dati sono:

- il personale interno del Comune addetto agli uffici che partecipano al procedimento;
- concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara;
- ogni altro soggetto che abbia interesse a partecipare al procedimento ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii;

**30. PUBBLICITA' DELLA GARA**

Il bando di gara ed il relativo disciplinare, nonché il capitolato e gli allegati sono pubblicati sui siti internet [www.comune.sciacca.ag.it](http://www.comune.sciacca.ag.it), sul sito [www.provincia.agrigento.it](http://www.provincia.agrigento.it), all'Albo Pretorio del Comune di Sciacca e del Libero Consorzio Comunale di Agrigento. L'estratto dell'avviso di gara viene pubblicato sulla G.U.U.E., e sulla G.U.R.S., su due quotidiani a tiratura nazionale e due a tiratura locale.

Informazioni e chiarimenti potranno essere richieste al Dott. Arch. Aldo Misuraca, Dirigente del VI° Settore, durante le ore di apertura degli uffici comunali. tel 0925-20406.

Sciacca li 07.10.2016

Il Responsabile del Procedimento  
f.to Arch. Vincenzo Bilardello

**IL DIRIGENTE**  
f.to Arch. Aldo Misuraca