

Norme di partecipazione alla gara per la sub-concessione, a titolo oneroso, del godimento degli edifici n. 1 (destinato ad ostello per la gioventù) e n. 7 (destinato all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande) dell'ex Villaggio Minatori di Cogne.

Le presenti norme di partecipazione integrano l'avviso d'asta in ordine alle modalità di partecipazione alla gara, di compilazione e presentazione dell'offerta, di aggiudicazione della sub-concessione.

1. Acquisizione della documentazione di gara: la documentazione di gara è pubblicata sul sito istituzionale della Fondation Grand Paradis, all'indirizzo: www.grand-paradis.it (link <http://www.grand-paradis.it/it/content/bandi-di-gara-aperti>)

La documentazione di gara si compone di:

- a) avviso d'asta;
- b) norme di partecipazione e modello di dichiarazione allegato;
- c) schema di atto di sub-concessione.

2. Oggetto dell'asta: l'asta mira all'assegnazione della sub-concessione avente ad oggetto il godimento, a titolo oneroso: **a)** dell'edificio n. 1 dell'ex Villaggio Minatori di Cogne, censito al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 42, mappale 487, sub. 7 e destinato all'esercizio dell'attività di ostello per la gioventù; **b)** dell'edificio n. 7 dell'ex Villaggio Minatori di Cogne, censito al catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 42, mappale 458, e destinato all'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, indipendenti dalla gestione dell'ostello per la gioventù.

La sub-concessione è assegnata alle condizioni specificate nello schema dell'atto di sub-concessione, nel rispetto del progetto unitario di gestione e del piano economico e finanziario presentati in gara. Il godimento degli immobili indicati nelle precedenti lettere a) e b) costituisce l'oggetto di un unico ed indivisibile rapporto concessorio ed esclude pertanto l'ammissibilità di offerte parziali.

3. Valore della sub-concessione: il canone annuo di sub-concessione a base d'asta è pari a € 12.000,00 (dodicimila/00), al netto dell'I.V.A se dovuta, da corrispondersi secondo le modalità precisate nell'avviso d'asta sub II.7.

Il sub-concessionario è tenuto a garantire all'Amministrazione aggiudicatrice servizi di ristorazione e ricettività funzionali all'attività dell'Amministrazione stessa sino alla concorrenza di € 2.000,00 (duemila/00) annui, determinati sulla base dei prezzi di listino. I servizi saranno utilizzati su prenotazione, subordinatamente alla disponibilità di posto nelle strutture. Il canone di sub-concessione è aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

4. Requisiti di partecipazione: la partecipazione alla gara è riservata alle persone fisiche (impresa individuale), alle persone giuridiche (società, associazione o organismo collettivo) e ai raggruppamenti temporanei tra persone fisiche e giuridiche, anche se non ancora costituiti, in possesso dei requisiti indicati nella sezione III.3) dell'avviso d'asta.

5. Partecipazione e presentazione delle offerte: ai fini della partecipazione e della presentazione delle offerte è obbligatorio il sopralluogo degli edifici n. 1 e n. 7 dell'ex Villaggio Minatori che può essere effettuato previo appuntamento da fissarsi con il responsabile del procedimento (dott.ssa Manuela Farina) o suo delegato, contattando il numero telefonico +39 0165 75301 entro e non oltre la data del 22/04/2022.

Il sopralluogo obbligatorio ha lo scopo di fare constatare lo stato degli immobili, delle aree pertinenziali, degli arredi e delle attrezzature oggetto della sub-concessione; con la presentazione dell'offerta, il concorrente dà atto dell'idoneità e dell'adeguatezza degli stessi ai fini dell'esercizio contestuale delle attività di ostello per la gioventù e di somministrazione di alimenti e bevande, rinunciando a sollevare – durante l'esecuzione del rapporto di sub-concessione – domande, eccezioni o riserve in proposito.

L'avvenuto sopralluogo è certificato, al termine della visita, da apposita attestazione del responsabile del procedimento o del suo delegato, da lui trattenuta in originale e data in copia al visitatore a richiesta di quest'ultimo.

Il plico cartaceo contenente l'offerta e la relativa documentazione deve pervenire, pena l'esclusione, all'indirizzo indicato nella sezione I.1) dell'avviso d'asta, entro il termine perentorio di cui alla sezione IV.4) dell'avviso medesimo.

Il recapito, quanto a integrità e tempestività del plico, è ad esclusivo rischio del mittente.

Data e ora del recapito sono certificati dall'apposizione del timbro di protocollo in arrivo da parte della segreteria della Fondation Grand Paradis.

Il plico deve:

- a) essere chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura e recare all'esterno l'indicazione della denominazione e della sede del concorrente (in caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, del mandatario e del/i mandante/i) e la seguente dicitura: *“Asta pubblica per l'assegnazione della sub-concessione, a titolo oneroso, del godimento degli edifici n. 1 e n. 7 dell'ex Villaggio Minatori di Cogne - non aprire”*;
- b) contenere al suo interno tre buste, a loro volta chiuse, non leggibili in controluce e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti le diciture, rispettivamente, *“A - Documentazione”*, *“B - Offerta tecnica”* e *“C - Offerta economica”*.

5.1. Nella busta *“A – Documentazione”* devono essere inseriti:

- a) la **domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione del possesso dei requisiti**, conforme al modello allegato, compilata e sottoscritta dal concorrente-persona fisica o dal legale rappresentante del concorrente-persona giuridica, corredata di copia fotostatica di documento di identità valido del sottoscrittore. In caso di partecipazione di raggruppamento temporaneo di concorrenti, costituito o da costituirsi, la domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione del possesso dei requisiti deve essere prodotta da tutti i soggetti componenti il raggruppamento;
- b) nel caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti:
 - b.1) se non ancora costituito, la **dichiarazione d'impegno alla costituzione del raggruppamento temporaneo di concorrenti**, sottoscritta da tutti i soggetti che lo costituiranno, contenente: i) l'impegno in caso di assegnazione della sub-concessione a conferire, con unico atto risultante da scrittura privata autenticata, mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, nominalmente identificato, detto mandatario; ii) la specificazione delle attività o delle parti di attività oggetto della sub-concessione che saranno eseguite dai singoli soggetti riuniti;

- b.2) se già costituito, il **mandato collettivo speciale con rappresentanza e relativa procura** conferiti dai mandanti al mandatario e risultante da scrittura privata autenticata contenente la specificazione delle attività o delle parti di attività oggetto della sub-concessione che saranno eseguite dai singoli soggetti riuniti.

5.2 Nella busta “*B – Offerta tecnica*” devono essere inseriti:

- a) il progetto unitario di gestione dell’ostello per la gioventù (nell’edificio n. 1) e **dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande (nell’edificio n. 7)**, conforme agli obblighi dello schema di atto di sub-concessione dal quale risulti: le modalità di organizzazione e svolgimento delle attività di gestione dell’ostello per la gioventù e di somministrazione di alimenti e bevande (a titolo esemplificativo: orari praticati, stagionalità, formula imprenditoriale, scelte di sostenibilità, prezzi applicati ed eventuali scontistiche per specifici target, ecc); del mercato di riferimento; della tipologia degli eventuali investimenti previsti in beni materiali e/o immateriali; dell’organigramma previsto. Il progetto dovrà altresì dare evidenza delle possibili ricadute sul territorio di Cogne e del Gran Paradiso e della proposta di attività in collaborazione con Fondation Grand Paradis.

Il progetto unitario di gestione è costituito da un numero massimo di 8 (otto) facciate di formato A4 e deve essere sottoscritto, pena l’esclusione, dal concorrente- persona fisica o dal legale rappresentante del concorrente-persona giuridica e, in caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, dal soggetto mandatario, se il raggruppamento è già costituito, o da tutti i soggetti riuniti, se il raggruppamento non è ancora costituito;

- b) il **piano economico-finanziario**, conforme agli obblighi dello schema di atto di sub-concessione e con indicazione: del piano degli investimenti da effettuare; del budget dei ricavi (con articolazione delle tariffe coerenti con quelle del turismo giovanile, dei volumi di vendita e della stagionalità); del budget dei costi (fissi e variabili); del conto economico previsionale; dello stato patrimoniale previsionale.

Il piano economico-finanziario deve essere sottoscritto, pena l’esclusione, dal concorrente-persona fisica o dal legale rappresentante del concorrente-persona giuridica e, in caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, dal soggetto mandatario, se il raggruppamento è già costituito, o da tutti i soggetti riuniti, se il raggruppamento non è ancora costituito;

- c) il **curriculum vitae** delle figure facenti parte dell’organigramma previsto e destinate all’attività di gestione dell’ostello per la gioventù ed a quella di somministrazione di alimenti e bevande, con indicazione dell’esperienza professionale maturata nei rispettivi settori.

Il curriculum vitae deve essere sottoscritto da ognuno degli interessati.

5.3 Nella busta “*C - Offerta economica*” deve essere inserita, pena l’esclusione, la **dichiarazione di offerta economica**, in carta legale o resa legale, contenente l’indicazione, in cifre ed in lettere, della percentuale di rialzo offerta rispetto al canone annuo di disponibilità a base d’asta di € 12.000,00 (dodicimila/00).

La dichiarazione d’offerta deve, pena l’esclusione, essere sottoscritta dal concorrente- persona fisica o dal legale rappresentante del concorrente-persona giuridica e, in caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, dal soggetto mandatario, se il raggruppamento è già costituito, o da tutti i soggetti riuniti, se il raggruppamento non è ancora costituito.

6. Criterio e modalità di aggiudicazione.

L'assegnazione della sub-concessione è disposta sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e dei seguenti elementi valutativi e relativi fattori ponderali:

- a) sino a **20 punti**, per la plausibilità del progetto unitario di gestione dell'ostello per la gioventù (nell'edificio n. 1) e dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande (nell'edificio n. 7);
- b) sino a **15 punti**, per la sostenibilità del piano economico e finanziario;
- c) sino a **20 punti**, per l'esperienza professionale maturata, in particolare nel settore del turismo sociale e giovanile e nel settore alberghiero e della ristorazione;
- d) sino a **25 punti** per il colloquio, che verterà sull'illustrazione dei tre punti precedenti;
- e) sino a **20 punti**, in base all'offerta economica.

L'attribuzione dei punteggi ai singoli soggetti concorrenti avviene applicando la seguente formula:

$$K_i = A_i * P_a + B_i * P_b + C_i * P_c + D_i * P_d + E_i * P_e$$

dove:

- K_i è il punteggio totale attribuito al concorrente i esimo;
- A_i, B_i, C_i, D_i, E_i sono coefficienti compresi tra 0 ed 1, espressi in valore centesimali, attribuiti al concorrente i esimo in relazione, rispettivamente, ad ognuno degli elementi valutativi di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e); il coefficiente è pari a 0 (zero) in corrispondenza della prestazione minima possibile ed è pari ad 1 (uno) in corrispondenza della prestazione massima offerta;
- P_a, P_b, P_c, P_d, P_e sono i fattori ponderali relativi, rispettivamente, ad ognuno degli elementi valutativi di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e).

I coefficienti A_i, B_i, C_i , sono determinati attraverso la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari; una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procede a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Il coefficiente D_i è determinato attraverso la seguente formula:

$$D_i = R_i / R_{max}$$

dove:

- R_i = valore del rialzo offerto dal concorrente i esimo
- R_{max} = valore del rialzo più conveniente

7. Procedura di gara.

Le operazioni di gara hanno inizio nel luogo, giorno ed ora indicati nella sezione IV.7) dell'avviso di gara e possono essere aggiornate mediante comunicazione PEC.

La prima seduta è pubblica e dedicata dall'amministrazione aggiudicatrice a:

- a) verificare che coloro che sono presenti alla seduta abbiano titolo a partecipare ed a formulare eventuali osservazioni o chiarimenti in nome e per conto dei concorrenti;
- b) verificare l'integrità e la tempestività dei plichi pervenuti, la presenza al loro interno delle buste "A - Documentazione", "B - Offerta tecnica" e "C - Offerta economica" e in caso di loro assenza escludere il concorrente dalla gara;
- c) accertare la completezza e la regolarità della documentazione contenuta nella busta "A - Documentazione". Qualora emergano irregolarità tali da non compromettere la parità di trattamento fra concorrenti né l'interesse dell'Amministrazione aggiudicatrice, quest'ultima invita il concorrente a regolarizzare il documento od a fornire chiarimenti;
- d) aprire la busta "B - Offerta tecnica" e constatare la presenza e la regolarità formale dei documenti ivi contenuti.

Una o più sedute successive riservate sono dedicate dalla Commissione giudicatrice

- e) all'esame degli elaborati di cui al paragrafo 5.2, lettere a), b), c);
- f) ai colloqui indicati nella sezione VI.1), lettera m), dell'avviso di gara; il concorrente è invitato a partecipare al colloquio con un preavviso non inferiore a 3 (tre) giorni rispetto alla data programmata dello stesso. La mancata partecipazione al colloquio è causa di esclusione dalla gara;
- g) alla valutazione delle offerte tecniche e degli esiti del colloquio e all'attribuzione dei relativi punteggi con le modalità e i criteri di cui al paragrafo 6.

Una successiva seduta pubblica è dedicata dalla Commissione a:

- h) dare lettura della graduatoria provvisoria relativa alle offerte tecniche;
- i) aprire la busta "B - Offerta economica" dei concorrenti ammessi al prosieguo della gara per constatare ed attestare la presenza della documentazione in essa contenuta, dare lettura dei rialzi economici offerti ed assegnare i punteggi con le modalità e i criteri del paragrafo 6;
- j) sommare i punteggi relativi alle offerte tecniche con quelli relativi alle offerte economiche;
- k) redigere la graduatoria finale e proclamare l'aggiudicatario.

Chiarimenti e informazioni possono essere chiesti dai concorrenti esclusivamente per iscritto e a mezzo fax o posta elettronica al numero e all'indirizzo indicati nella sezione I.1) dell'avviso di gara.

L'Amministrazione aggiudicatrice verifica direttamente con le competenti autorità amministrative i requisiti dell'aggiudicatario a sensi degli articoli 43, 71 e 72 del D.P.R. n. 445/2000. I requisiti debbono essere posseduti all'atto di presentazione dell'offerta (salvo ove non diversamente specificato) e debbono perdurare per tutto alla durata contrattuale. L'accertamento della mancanza dei requisiti è causa del venir meno dell'aggiudicazione e di risoluzione del contratto.

Le spese inerenti e conseguenti alla sottoscrizione dell'atto di sub-concessione sono a carico dell'aggiudicatario.

8. Allegato: modello di domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione del possesso dei requisiti.

Cogne, li 31 marzo 2022