



COMUNE DI MORINO

PROVINCIA DI L'AQUILA

UFFICIO TECNICO



AVVISO MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Per affidamento il locazione della struttura ricettiva attualmente destina ad albergo ubicata in via Ferriere, fraz. Grancia, 67050 Morino AQ

IL RESPONSABILE UTC

In esecuzione della Deliberazione di Giunta comunale n° 38 in data 01.07.2016

RENDE NOTO

Che il comune di Morino, al fine di garantire la manutenzione del patrimonio e l'ottimizzazione delle risorse, con la delibera in premessa, ha disposto di procedere alla pubblicazione di bando per la raccolta di manifestazioni d'interesse finalizzate all'affidamento in locazione della struttura attualmente destinata ad albergo, stabilendo che, scaduto il termine di pubblicazione del bando per manifestazioni d'interesse, si procederà alla collazione delle proposte presentate, formalizzando alle stesse ditte specifica richiesta di offerta economica e progetto di gestione

INFORMAZIONI GENERALI

- La struttura, descritta nelle planimetrie allegate, attualmente è destinata ad albergo ristorante già parzialmente arredata e la locazione sarà disposta con detta destinazione d'uso.
- La locazione avrà la durata minima di 9 anni. Potranno essere valutate proposte con durate maggiori.
- Ai fini della massima partecipazione, il comune è disponibile a valutare offerte con proposte di cambio destinazione d'uso sempre che le stesse risultino consentite dalle norme vigenti.
- Il canone base per la locazione è di € 14.400,00 annui calcolati in ragione di € 1.200 € mensili
- Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto purché con preavviso di almeno sei mesi. In tal caso saranno applicate le penali descritte al punto successivo Alla scadenza naturale il contratto si intenderà rinnovato se le parti non daranno disdetta con preavviso di sei mesi tramite lettera raccomandata.
- Il conduttore dovrà eseguire a propria cura e spese tutte le opere di manutenzione straordinaria necessarie sulla struttura che si riassumono di seguito e che saranno oggetto di specifico progetto di manutenzione da predisporre sulla scorta di computo metrico allegato alla richiesta di offerta :
 1. Manutenzione straordinaria della copertura con rimozione tegole, posa in opera manto impermeabilizzante e posa in opera nuovo manto di copertura.
 2. Sostituzione canale, converse e discendenti
 3. Manutenzione straordinaria e adeguamento infissi
 4. Manutenzione straordinaria impianto elettrico, idrico, fognario e termico.
 5. Opere varie di manutenzione esterna del piazzale e delle finiture.

Tutte le opere saranno computate nel limite massimo del canone di locazione per tutta la durata contrattuale. Tutti gli oneri per la realizzazione dei lavori, ivi compreso i costi di progettazione, saranno a carico del conduttore. L'importo complessivo dei lavori proposti, salvo verifica e quantificazione con il metodo della contabilità delle opere pubbliche, sarà interamente sostenuto dal conduttore con scomputo annuale. La quota annuale da scomputare sarà calcolata a conclusione dei lavori, da effettuarsi entro il primo biennio di locazione, dividendo l'importo complessivo dei lavori effettuati per gli anni di durata del contratto. L'importo risultante dal calcolo sarà scomputato annualmente dall'importo del canone di locazione quale rimborso

VIA XXIV MAGGIO - 67050 MORINO

TEL 0863978133 FAX 0863970027

PI 00185610664

E-MAIL UTC@COMUNE.MORINO.AQ.IT PEC COMUNE.MORINO.AQ@PEC.COMNET-RA.IT

[HTTP://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT](http://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT)



COMUNE DI MORINO

PROVINCIA DI L'AQUILA

UFFICIO TECNICO

dovuto al conduttore per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria. In caso di risoluzione anticipata, per richiesta e/o a causa di inosservanza del contratto da parte del conduttore o in ogni altro caso di forza maggiore non imputabile al locatore, sarà applicata una penale a carico della parte conduttrice di importo pari alla quota residua delle opere eseguite quali interventi di manutenzione.

- In caso di proposte che comportino cambi di destinazione d'uso, tutte le spese inerenti il cambio stesso nonché gli adeguamenti richiesti dalle vigenti normative resteranno a carico del conduttore così come tutte le istanze di legge per l'ottenimento delle previste autorizzazioni e le spese per effettuare eventuali lavori di adeguamento. Nessuna delle spese sostenute potrà essere oggetto di scomputo dei canoni di locazione né rivalsa da parte del conduttore nei confronti del comune. A tal proposito il conduttore dovrà, prima di dare inizio a qualsiasi lavoro di adeguamento ai fini della nuova destinazione d'uso, depositare presso il comune apposito parere preventivo da parte degli organi competenti circa la rispondenza dell'immobile alle condizioni per l'autorizzazione con la nuova destinazione.
- Il conduttore non potrà destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti nelle premesse se non dietro esplicito consenso scritto del locatore.
- Il locale attualmente destinato a sala convegni non potrà essere oggetto di cambio destinazione d'uso. Il locatore si riserva di richiedere l'utilizzo dello stesso per attività istituzionali, nel limite di 20 giornate /anno, previa intesa delle date con il conduttore, per lo svolgimento di manifestazioni organizzate dal comune e/o dalla riserva naturale Zompo lo Schioppo o dagli stessi patrocinati. Per l'uso di detti locali saranno riconosciute al conduttore le sole spese energetiche (energia elettrica, riscaldamento, acqua) fermo restando che la pulizia dei locali, a termine manifestazione resterà a carico del locatore.
- Il conduttore dovrà stipulare apposita polizza assicurativa in garanzia dei danni e del corretto adempimento del contratto e consegnare al comune copia di polizza di responsabilità civile che copra tutti i rischi derivanti dall'attività, esonerando espressamente il comune da ogni responsabilità in merito.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura persone fisiche, imprenditori individuali, società commerciali, società cooperative, anche più soggetti fra quelli sopra indicati con offerta congiunta. In caso di offerta congiunta, sulla domanda andranno riportati i dati del soggetto designato come capofila.

I soggetti concorrenti devono obbligatoriamente possedere, a pena di esclusione, i sottoelencati requisiti, all'atto della scadenza dei termini per la presentazione della domanda, da attestare preventivamente mediante dichiarazione sottoscritta in conformità alle disposizioni previste dal D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445:

a) inesistenza a proprio carico, o se trattasi di persona giuridica a carico dei rappresentanti legali della società, delle condizioni che determinano la preclusione all'accesso alle procedure di contrattazione con la pubblica amministrazione di cui all'art. 80 del Decreto Legislativo n° 50 del 18.4.2016;

b) l'insussistenza nei propri confronti, o se trattasi di persona giuridica dei rappresentanti legali e dei soci della società, delle cause di decadenza, sospensione o divieto di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n° 159 (disposizioni antimafia);

c) essere a diretta conoscenza dell'insussistenza di relazioni di parentela o affinità tra i titolari, gli amministratori, i soci e gli eventuali dipendenti del soggetto concorrente rispetto a dipendenti e dirigenti dell'amministrazione concedente aventi potere negoziale o autoritativo.

VIA XXIV MAGGIO - 67050 MORINO

TEL 0863978133 FAX 0863970027

PI 00185610664

E-MAIL UTC@COMUNE.MORINO.AQ.IT PEC COMUNE.MORINO.AQ@PEC.COMNET-RA.IT

[HTTP://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT](http://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT)



COMUNE DI MORINO

PROVINCIA DI L'AQUILA

UFFICIO TECNICO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

Le manifestazioni d'interesse dovranno essere presentate entro il termine perentorio delle **ore 13.00 del 19 luglio 2016**.

Non verranno prese in considerazione offerte che dovessero pervenire oltre il termine fissato (**a tal fine NON farà fede il timbro postale**).

La manifestazione d'interesse dovrà essere consegnata in busta chiusa e dovrà riportare, all'esterno, la dicitura "manifestazione d'interesse per la gestione della struttura attualmente destinata ad albergo".

La manifestazione d'interesse dovrà riportare, oltre ai dati del soggetto richiedente (denominazione, recapiti, partita iva), la dichiarazione d'interesse alla procedura di selezione delle offerte per manifestazione d'interesse per la gestione della struttura attualmente destinata ad albergo con indicazione della destinazione d'uso proposta utilizzando preferibilmente il modello allegato.

A pena di esclusione dovrà essere altresì indicata casella pec del richiedente.

MODALITA' DI RICHIESTA OFFERTE

Acquisite le manifestazioni d'interesse si procederà a richiesta di formulazione offerta definitiva agli interessati che dovranno formulare offerta economica **definitiva entro 10 giorni dal ricevimento della richiesta**. La richiesta sarà inviata esclusivamente via pec .

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà effettuata con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il corrispettivo per la disponibilità dei beni – corrispettivo stimato, in via presuntiva ma insuscettibile di ribasso, in un importo non inferiore ad € 14.400,00/anno, formerà parte dell'offerta; il criterio dell'offerta sarà così articolato:

A. PROFILO QUALITATIVO DELL'OFFERTA - La valutazione del profilo qualitativo dell'offerta sarà condotta sulla base dei seguenti parametri:

- elementi essenziali del progetto commerciale (cosa l'imprenditore intende realizzare) a tale parametro potranno essere assegnati fino a 25 punti;
- caratteri del progetto organizzativo (in quali forme e con quali mezzi l'imprenditore propone di poter realizzare quel che ha proposto) a tale parametro potranno essere
- assegnati fino a 35 punti).

B. PREZZO (CANONE): corrispettivo per l'uso del bene (canone offerto al

Comune a fronte della detenzione del bene e in ogni caso non inferiore ad € 14.400,00) a tale parametro saranno assegnati fino a 40 punti

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E INFORMAZIONI

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Decreto Legislativo n° 196 del 30.6.2003, i dati personali dei concorrenti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per le finalità istituzionali di gestione della presente procedura. Il responsabile del trattamento dei dati è il responsabile del procedimento geom. Gianni Petricca.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza in applicazione di quanto previsto dal sopra citato decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Eventuali informazioni e chiarimenti ulteriori sul bando possono essere richiesti presso il comune di Morino ufficio tecnico tel 0863978133, email utc@comune.morino.aq.it

VIA XXIV MAGGIO - 67050 MORINO

TEL 0863978133 FAX 0863970027

PI 00185610664

E-MAIL UTC@COMUNE.MORINO.AQ.IT PEC COMUNE.MORINO.AQ@PEC.COMNET-RA.IT

HTTP://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT



COMUNE DI MORINO

PROVINCIA DI L'AQUILA

UFFICIO TECNICO

VALIDITA' DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Il Comune si riserva di operare - anche senza ulteriore informazione - accertamenti in ordine al possesso, da parte degli interessati, dei requisiti previsti per la partecipazione alla procedura di scelta del contraente.

Si fa presente espressamente quanto segue:

la manifestazione d'interesse e la proposta successivamente formulata sarà vincolante per l'offerente nella sua interezza sin dalla sua presentazione, mentre è vincolante per l'amministrazione affidante solo dopo che questa avrà comunicato per iscritto l'eventuale aggiudicazione.

Il responsabile del procedimento è il sottoscritto geom. Petricca Gianni via XXIV maggio 67050

Morino li 04.07.2016

Il Responsabile del U.T.C.
(Geom. Gianni Petricca)

VIA XXIV MAGGIO - 67050 MORINO
TEL 0863978133 FAX 0863970027
PI 00185610664

E-MAIL UTC@COMUNE.MORINO.AQ.IT PEC COMUNE.MORINO.AQ@PEC.COMNET-RA.IT
HTTP://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT



COMUNE DI MORINO

PROVINCIA DI L'AQUILA

UFFICIO TECNICO

DESCRIZIONE STRUTTURA

Ubicazione

Il fabbricato è sito nella frazione di Grancia del comune di Morino. Esso è raggiungibile dalla Ciociaria e dalla Marsica tramite la strada a scorrimento veloce del Liri, con uscita a Morino e successivamente percorrendo la comunale Morino-Grancia per circa 4 Km. La struttura è situata sulle rive del torrente Romito.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato, in unico corpo, è realizzato in cemento armato con struttura intelaiata; le fondazioni sono a trave continua in c.a. Il fabbricato è costituito da 4 piani con copertura a tetto. Le tamponature esterne sono in blocchi di laterizio forati dello spessore di 30 cm., i tramezzi interni sono in laterizio forato dello spessore minimo di 10 cm. I solai sono realizzati con travetti prefabbricati in c.a. p..

I pavimenti al piano terra sono in lastre di marmo, ai piani superiori sono in monocottura. Gli intonaci sia interni che esterni sono in malta cementizia. La scala interna è costituita in c.a.; i gradini sono rivestiti in travertino. Le porte di accesso e quelle per le uscite d'emergenza sono in alluminio e vetro. Le finestre ai vari piani sono in legno con scuretti. Le porte interne sono in legno tamburato per le camere; il vano scala, di tipo protetto, ha porte metalliche REI 120; Il manto di copertura è realizzato con tegole laterizie murate su soletta in c.a.

Impianti

Gli impianti del fabbricato sono: idraulico, sanitario, riscaldamento, elettrico, ascensore, antincendio, telefonico interno, areazione. L'impianto idraulico con circuito per l'acqua calda e fredda alimenta la cucina, il bar, il vano caldaia e tutti i servizi igienici sia comuni che interni alle camere. Il circuito dell'acqua calda è provvisto di ritorno. L'impianto sanitario di scarico è realizzato con tubazioni PVC che si raccordano al piede del fabbricato; esso scarica nella fognatura comunale. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato ad acqua calda ed alimentazione a gas metano. L'impianto serve tutti i locali dell'edificio. L'impianto elettrico è realizzato a norma CEI con quadro generale e diviso in più zone. Ogni zona è protetta da interruttore automatico magnetotermico contro i corti circuiti e i sovraccarichi. In particolare ogni camera ha un suo circuito indipendente con ulteriore protezione magnetotermica e differenziale per i contatti accidentali. Nel fabbricato è presente un impianto di illuminazione di emergenza con autonomia superiore ad 1,00 ore. L'impianto elettrico è completato da un circuito di messa a terra. L'impianto elettrico è diviso in più zone. Ogni zona è protetta da interruttore automatico magnetotermico. L'edificio è dotato di un sistema di allarme acustico e ottico in grado di avvertire il personale e gli ospiti delle condizioni di pericolo in caso d'incendio. Il sistema è a funzionamento automatico e manuale. L'edificio è dotato di un impianto di estinzione incendi formato da un serbatoio di riserva, un sistema di pompaggio e naspi. Le apparecchiature e gli impianti sono realizzati a regola d'arte. I naspi sono ubicati, come indicato nelle planimetrie, in modo da consentire l'intervento in ogni parte dell'attività. Sono previsti in totale n. 8 naspi. L'edificio è dotato di un impianto automatico di rilevazione e segnalazione incendi; il fabbricato è servito da un impianto ascensore a tutti i piani. L'impianto telefonico interno mette in comunicazione ogni camera con la portineria. L'impianto di areazione nel locale ristorante è realizzato con n. 3 termoconvettori con potenza di 100 W; essi assicurano un ricambio d'aria di 1.000 mc/h. Nella sala conferenze l'impianto è dimensionato per 400 mc/h che unitamente alla ventilazione naturale, assicura un adeguato ricambio d'aria. Sul tetto dell'edificio sono installati due impianti fotovoltaici di potenza nominale complessiva di Kw 12.

Locali

Il fabbricato è costituito da n. 4 piani.

Piano terra

Nel piano terra è ubicato il **ristorante** costituito da una sala di dim. 24.50x16.50 di cui **343 mq** destinati a sala banchetti e 50 mq a servizi igienici. I servizi igienici, separati per sessi, sono in totale 6. Un ulteriore servizio è riservato ai clienti portatori di handicap.

Dalla hall d'ingresso si passa ai piani superiori tramite una rampa di scale ed un impianto ascensore. La **cucina**, di **50 mq**, è collegata alla sala banchetti tramite un disimpegno di 12 mq. Da essa si accede ad un

VIA XXIV MAGGIO - 67050 MORINO

TEL 0863978133 FAX 0863970027

PI 00185610664

E-MAIL UTC@COMUNE.MORINO.AQ.IT PEC COMUNE.MORINO.AQ@PEC.COMNET-RA.IT

[HTTP://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT](http://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT)



COMUNE DI MORINO

PROVINCIA DI L'AQUILA

UFFICIO TECNICO

servizio igienico riservato al personale Sempre al piano terra sono ubicati un locale per la reception di 5,00 mq, un **locale bar di 61,00 mq**, un magazzino di 36,00 mq e due locali per uffici e sala tv di complessivi **30 mq**

Piano primo

Al piano primo, sono ubicate **n. 5 camere doppie e n. 3 camere singole** disimpegnate da un corridoio. Allo stesso piano è ubicata una **sala per convegni di 222 mq** con posti fissi; essa è servita da n. 2 servizi igienici. Sia la sala che i relativi servizi possono essere utilizzati dai clienti portatori di handicap

Piano secondo

Al piano secondo, costituito su due livelli, sono ubicate, a quota 6.60, lato ovest, **n. 5 camere doppie e n. 3 camere singole**; a quota 7,32, lato est, **n. 6 camere triple**

Piano terzo

Il piano terzo, a quota 9,90, comprende **n. 5 camere doppie e n. 3 camere singole**. In totale l'albergo è formato **da n. 30 camere per 57 posti letto**. Tutte le camere singole, in totale 9, hanno una superficie di 12.60 mq; all'interno di esse è ubicato un bagno di complessivi 2.64 mq. La superficie netta della camera è di 10.00 mq. Il bagno è dotato di lavabo, vaso con cassetta di cacciata, doccia, bidet, specchio con presa di corrente, acqua calda e fredda. Tutte le camere doppie, in totale 15, hanno una superficie di 16.56 mq; all'interno di esse è ubicato un bagno di complessivi 2.64 mq. La superficie netta della camera è di 14.00 mq. Il bagno è dotato di lavabo, vaso con cassetta di cacciata, doccia, bidet, specchio con presa di corrente, acqua calda e fredda. Le camere triple sono in n. di 6, hanno superficie netta minima di 25.30 mq; il bagno interno a servizio di ogni camera è di mq 4.90 ed è dotato di lavabo, vaso igienico con cassetta di cacciata, vasca, bidet, specchio con presa di corrente, acqua calda e fredda. Tali camere possono essere utilizzate dai clienti portatori di handicap. Tutti i bagni interni alle camere sono provvisti di chiamata d'allarme

Il fabbricato è accessibile dai portatori di handicap con accesso a livello stradale al piano terra e impianto ascensore ai piani superiori. Tutte le camere sono arredate con: letto, comodino, armadio, scrivania, tende.

VIA XXIV MAGGIO - 67050 MORINO
TEL 0863978133 FAX 0863970027
PI 00185610664

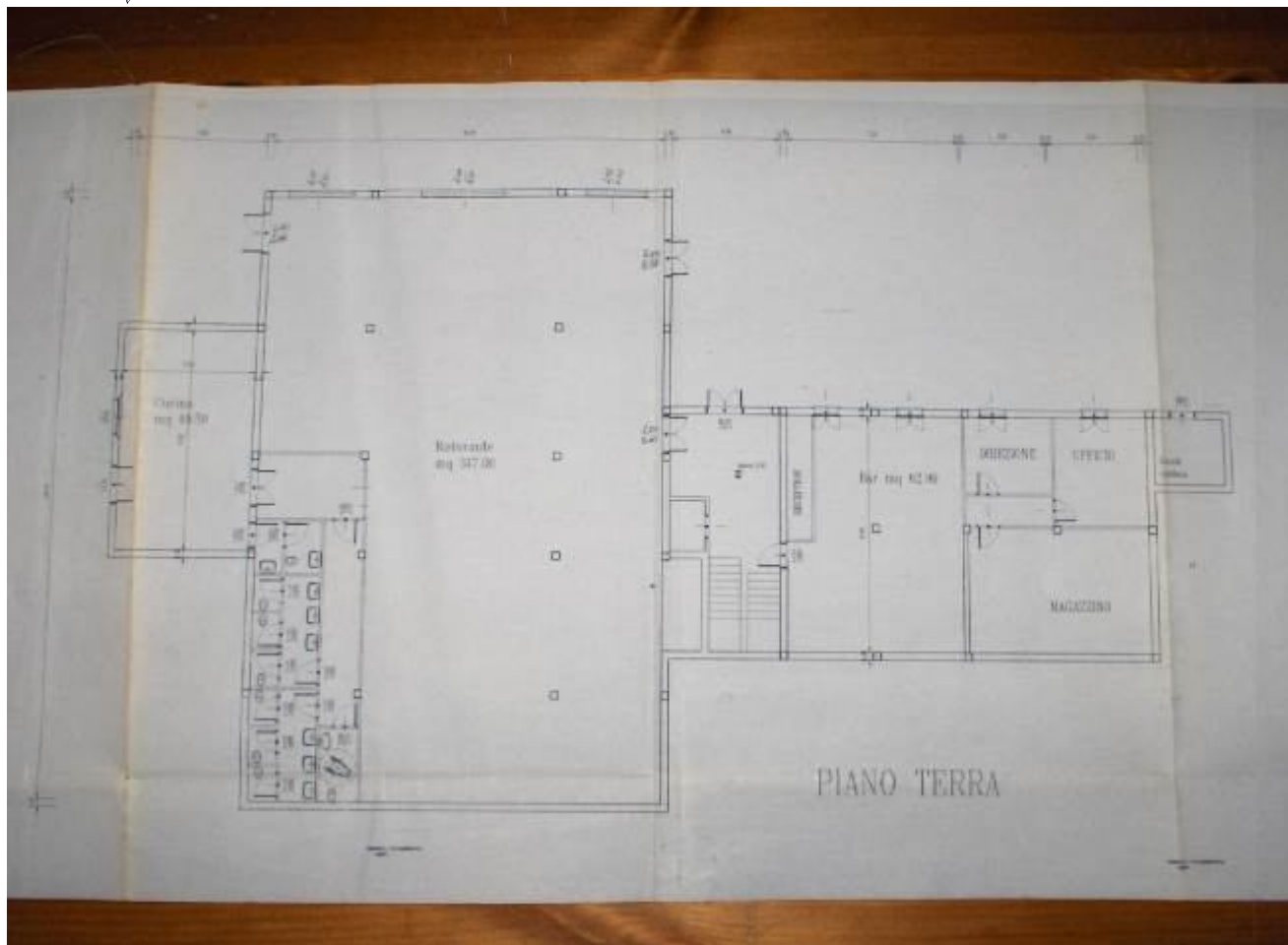
E-MAIL UTC@COMUNE.MORINO.AQ.IT PEC COMUNE.MORINO.AQ@PEC.COMNET-RA.IT
[HTTP://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT](http://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT)



COMUNE DI MORINO

PROVINCIA DI L'AQUILA

UFFICIO TECNICO



VIA XXIV MAGGIO - 67050 MORINO
TEL 0863978133 FAX 0863970027
PI 00185610664

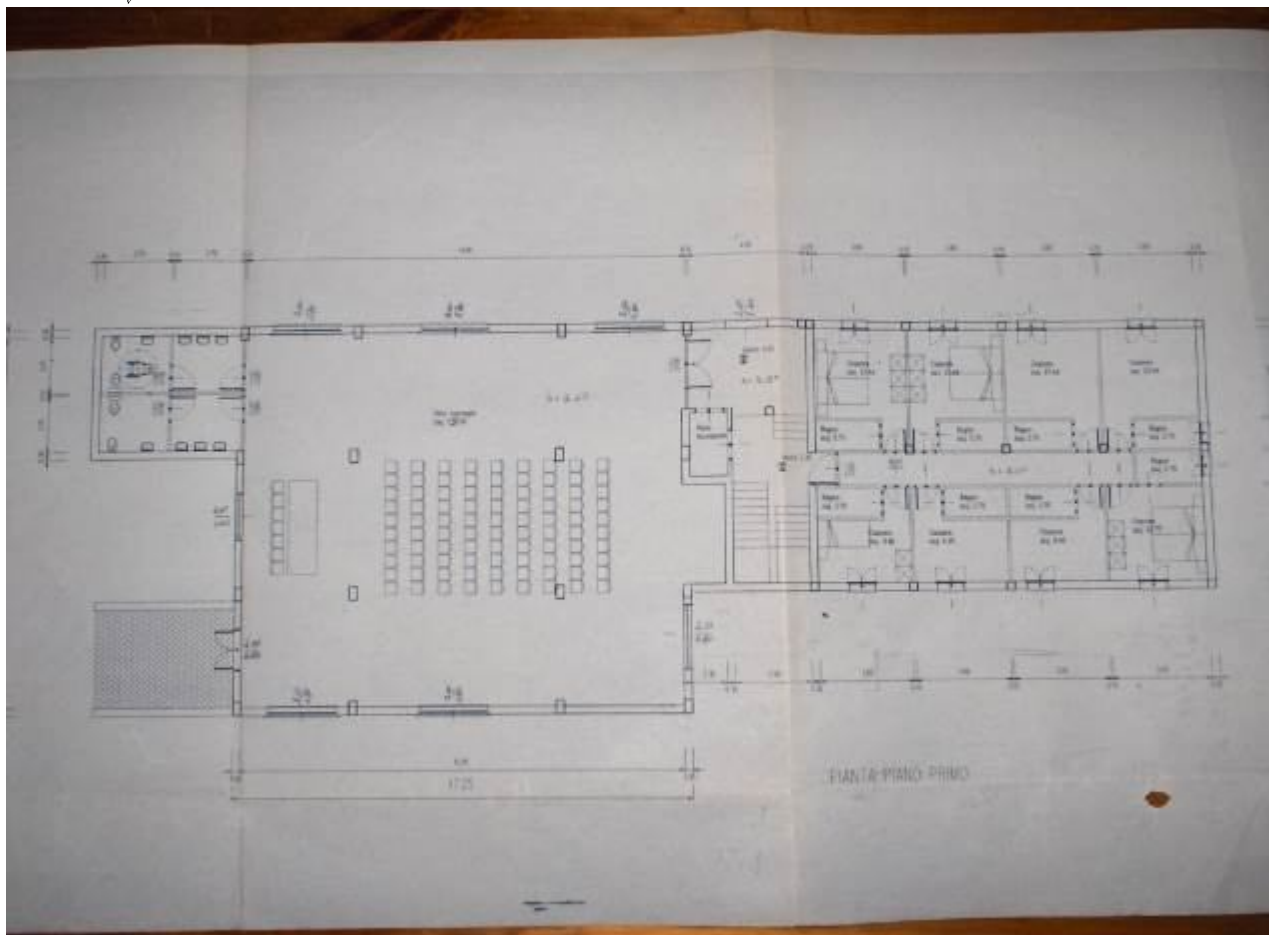
E-MAIL UTC@COMUNE.MORINO.AQ.IT PEC COMUNE.MORINO.AQ@PEC.COMNET-RA.IT
[HTTP://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT](http://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT)



COMUNE DI MORINO

PROVINCIA DI L'AQUILA

UFFICIO TECNICO



VIA XXIV MAGGIO - 67050 MORINO
TEL 0863978133 FAX 0863970027
PI 00185610664

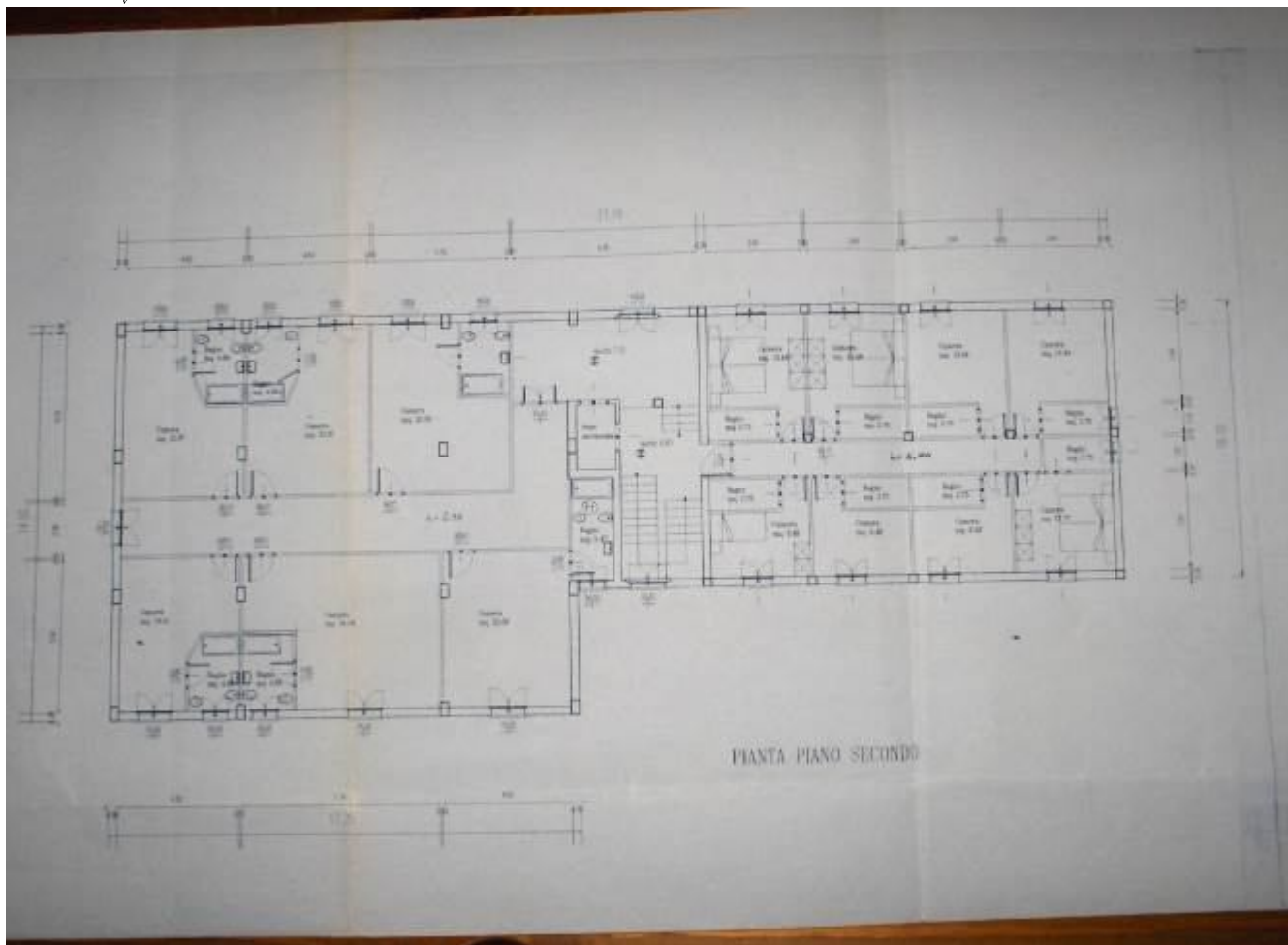
E-MAIL UTC@COMUNE.MORINO.AQ.IT PEC COMUNE.MORINO.AQ@PEC.COMNET-RA.IT
[HTTP://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT](http://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT)



COMUNE DI MORINO

PROVINCIA DI L'AQUILA

UFFICIO TECNICO



VIA XXIV MAGGIO - 67050 MORINO
TEL 0863978133 FAX 0863970027
PI 00185610664

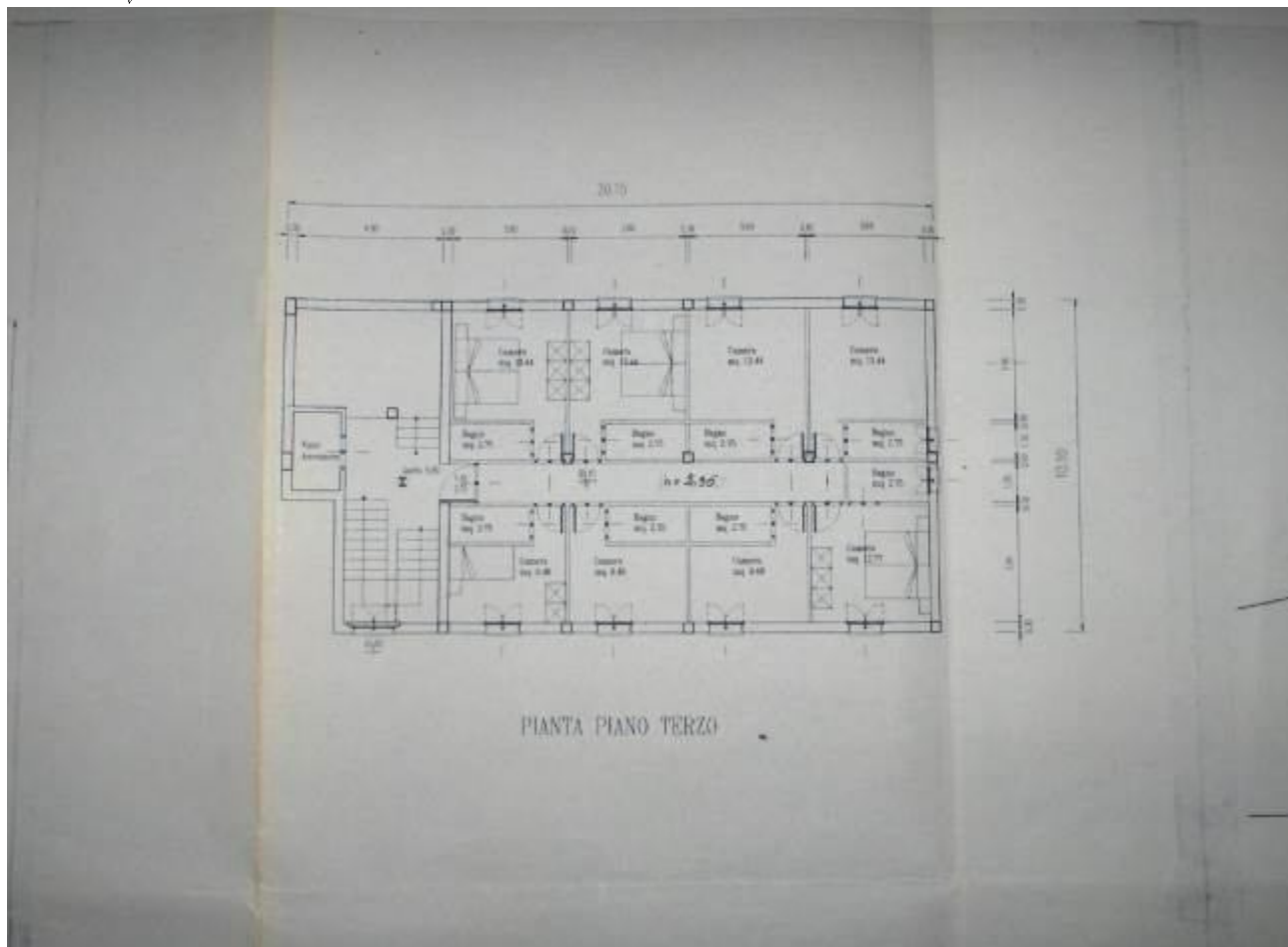
E-MAIL UTC@COMUNE.MORINO.AQ.IT PEC COMUNE.MORINO.AQ@PEC.COMNET-RA.IT
[HTTP://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT](http://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT)



COMUNE DI MORINO

PROVINCIA DI L'AQUILA

UFFICIO TECNICO



VIA XXIV MAGGIO - 67050 MORINO
TEL 0863978133 FAX 0863970027
PI 00185610664

E-MAIL UTC@COMUNE.MORINO.AQ.IT PEC COMUNE.MORINO.AQ@PEC.COMNET-RA.IT
[HTTP://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT](http://WWW.COMUNE.MORINO.AQ.IT)