



AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

**ai sensi dell'art. 30 del Dlgs. 163/2006, finalizzato ad individuare operatori economici da invitare a successiva procedura negoziata per l'affidamento della concessione del servizio di gestione dell'Hotel Paladini – Locanda del Cervo per gli anni 2015-2024
CIG 6084105A44**

L'Ente Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga intende acquisire manifestazioni di interesse per procedere all'affidamento della concessione di servizi per la gestione dell'Hotel Paladini – Locanda del Cervo, per gli anni 2015-2024, sito in località Paladini di Crognaleto (Te).

Il presente avviso è da intendersi come mero procedimento pre-selettivo finalizzato esclusivamente a ricevere le manifestazioni di interesse all'affidamento del servizio in oggetto. L'Ente si riserva di annullare la presente procedura in qualunque momento per sopraggiunti motivi di interesse pubblico e l'operatore economico che abbia presentato la manifestazione di interesse non potrà vantare alcuna aspettativa rispetto alla procedura in oggetto.

1. OGGETTO DEL SERVIZIO

Servizio di gestione dell'Hotel Paladini – Locanda del Cervo in località Paladini di Crognaleto (Te), per gli anni 2015-2024.

2. DURATA DEL SERVIZIO

La durata del servizio di gestione è stabilita in anni 9 (nove), decorrenti dalla sottoscrizione del contratto.

3. DESCRIZIONE DELLA PRESTAZIONE E DELL'IMMOBILE

Il presente affidamento ha per oggetto la valorizzazione, la promozione turistica e la gestione dei servizi ricettivi dell'Hotel Paladini – Locanda del Cervo, sito nel Comune di Crognaleto (TE).

Il gestore è tenuto a garantire i seguenti servizi:

- Attività Ricettiva:

Questa attività rappresenterà la principale fonte di impegno e profitto del gestore.

- Accoglienza e informazione turistica:

L'attività informativa dovrà essere svolta in apposito locale, adibito a vero e proprio Centro Visita – Punto Informativo del Parco, e dovrà avere come riferimento tutto il contesto del Parco stesso in cui si trova la struttura, in rete con le altre strutture di accoglienza turistica dell'Ente. Il servizio reso sarà supportato dal materiale informativo prodotto dall'Ente Parco e potrà essere integrato con prodotti promozionali realizzati direttamente dal gestore. Nello svolgimento di questa attività il gestore dovrà inoltre provvedere alla vendita dei prodotti rientranti nella rete commerciale dell'Ente Parco.

I prezzi di vendita al pubblico degli stessi sono stabiliti dall'Ente che s'impegna a cederli al gestore a prezzi agevolati rispetto a quelli di listino ufficiale. Il gestore potrà essere invitato ad acquistare una quantità minima di prodotti commerciali, da concordare con il Parco. Le modalità di svolgimento e i contenuti delle attività suddette saranno oggetto del progetto di gestione, che sarà elaborato dal gestore in sede di gara.

La struttura consta di due parti, convenzionalmente note come Paladini 1 e Paladini 2. La prima è di proprietà della Provincia di Teramo, ed è stata concessa in comodato d'uso gratuito all'Ente Parco per 30 anni, con data di stipula del 2 dicembre 1998. La seconda, Paladini 2, è di proprietà dell'Ente Parco che l'ha acquistata dalla Provincia di Teramo. L'affidamento della struttura per l'intera durata prevista è condizionata dalla vigenza del comodato su Paladini 1, comodato gratuito e revocabile dal comodante a semplice richiesta.

(Paladini 2):

1) Foresteria del Cervo in loc. Paladini: trattasi di ex casa cantoniera di proprietà dell'Ente Parco, adibita inizialmente a foresteria ed ostello. La destinazione d'uso della struttura è ricettivo e stanno per essere conclusi i lavori per la trasformazione della struttura da ostello in albergo, attraverso anche la messa in comunicazione con l'altra struttura di cui al punto 2). La struttura presenta barriere architettoniche per l'accesso al piano superiore ed è dotata di servizi igienici. Tipologicamente, si tratta di una struttura a blocco in muratura, intonacata e tinteggiata solo in parte; gli infissi sono in legno e sono presenti scuri interni.

L'edificio si articola su due piani con annessa una stalla esterna per il ricovero temporaneo dei cavalli e le pertinenze circostanti ed è così composta:

- **Piano terra:** ingresso, bar interno, sala Tv, reception-Punto Informativo, camera disabili (mq lordi 141,10);
- portico (mq 31.15) – garage (mq 42.00);
- **Piano primo:** 3 camere da letto - servizi igienici – sala Tv, sala lettura, sala relax, sala giochi, disimpegno (mq lordi 127,20), terrazza panoramica (mq 91,20);

L'interno dell'edificio è così articolato:

- **Piano terra:**
 1. Ingresso: di mq 17,00;
 2. Reception-Punto Informativo, mq 25,00;
 3. Bar interno: 28,50 mq;
 4. Camera disabili, mq 33,00;
 5. Sala Tv, mq 25,00;
 6. Servizi igienici: mq 12,6;
 7. Portico: mq 31.15
 8. Garage : mq 42,00
- **Piano primo:**

1. Ingresso –corridoio di distribuzione: mq 19,00;
2. Camere da letto: si tratta di un n° 3 camere da letto multiple di diversa grandezza per gli ospiti (17,00 mq - 12,00 mq – 16,00 mq);
3. Sala Tv: mq. 16,00;
4. Sala lettura 12.50 mq;
5. Sala relax: 12,00 mq;
6. Sala giochi: mq 13.50;
7. Servizi igienici: 9,20 mq;
8. Terrazza panoramica : mq 91,20.

(Paladini 1):

2) Ristorante “Locanda del Cervo” e Centro Visite del Parco trattasi di ex casa cantoniera di proprietà della Provincia di Teramo, concessa in comodato d’uso all’Ente Parco per trenta anni a far data dal 15 marzo 1999.

La destinazione d’uso della struttura è ricettivo e come per l’altra ala di cui al punto 1), una volta terminati i lavori di adeguamento, potrà essere classificata come ricettiva di tipo alberghiero – ristorante. L’immobile è privo di barriere architettoniche ed è dotato di servizi igienici.

Tipologicamente si tratta di una struttura in muratura, né intonacata né tinteggiata; gli infissi sono in legno e sono presenti scuri interni.

L’edificio è stato ristrutturato e si articola su due piani con annessa la “stalla “ o rimessa esterna e le pertinenze circostanti ed è così composta :

- **Piano terra**: ristorante – cortile di pertinenza – cucina – bar interno - servizi - magazzini (mq lordi 304,78)
- **Piano primo**: camere da letto - servizi igienici - ripostiglio - lavanderia (mq lordi 226,70)
L’ interno dell’edificio è così articolato:
- **Piano terra**:
 - a. Bar interno 24,50 mq;
 - b. Sala ristorante con annessa cucina: si tratta di una sala rustica di circa 84,00 mq in cui è possibile ospitare circa 60 persone con retrostante cucina di 22,00 mq completamente arredata e funzionante;
 - c. Altra sala ristorante: mq 24,50;
 - d. Magazzini: si tratta di due ambienti di 13,50 e 23,60 mq usati come deposito;
 - e. Servizi igienici: mq 2,30 annessi al vano cucina e 9,10 mq a servizio del pubblico;
 - f. Rimessa-magazzino: si tratta di un unico ambiente di 71,28 mq utilizzabile come rimessa;
 - g. Corte interna: si tratta di un ambiente di pertinenza esclusiva del complesso di circa 30,00 mq completamente pavimentato e accessibile solo dall’ ingresso interno;
- **Piano primo**:
 - a. Camere da letto : si tratta di un n° 7 camere da letto multiple di diversa grandezza per gli ospiti (23,70 mq - 23,70 mq – 20,30 mq – 19.70 mq – 19,70 mq – 25,50 mq – 20,00 mq)
 - b. Deposito biancheria: si tratta di un ambiente di 13,50 mq usata come deposito;

- c. Lavanderia: si tratta di un ambiente di 13,50, adibito a lavanderia;
- d. Servizi igienici: si tratta dei servizi di 31,10 mq a servizio delle camere da letto;
- e. Servizi igienici per il pubblico: mq 16.00.

All'interno, oltre all'ampio numero di posti letto, con varie sistemazioni per gli ospiti, è possibile usufruire del ristorante tipico "**La locanda del Cervo**" in cui è possibile gustare i prodotti enogastronomici della tradizione locale.

Poco distante si può raggiungere il paesino di Crognaleto oppure partire per i diversi sentieri escursionistici sia a piedi che in bicicletta.

3) Area di sosta retrostante l'edificio dell'Hotel Paladini: l'area di pertinenza delle due strutture dell'Ente è stata completamente ripulita e riqualificata, realizzandovi l'ampliamento del parcheggio ed uno spazio a verde ben attrezzata con combinazioni pic-nic che essendo collegata al ristorante potrà essere utilizzata per il ristoro all'aperto. Sono inoltre stati posizionati legggi descrittivi e bacheche con cartine.

Le planimetrie e la riproduzione fotografica delle strutture sono rimesse negli allegati 1 e 2 del presente avviso.

4. CORRISPETTIVO

L'importo complessivo a base d'asta, ogni onere compreso, sarà determinato a seguito di esame dell'offerta economica al rialzo presentata dall'operatore a copertura dell'intera durata contrattuale, è pari a € 99.904,455, oltre Iva di legge.

5. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla procedura in oggetto tutti gli operatori economici (così come definiti dall'art. 3, comma 19 del dlgs. 163/2006 e s.m.i.) di cui all'art. 34, comma 1 del dlgs. 163/2006 e s.m.i., costituiti da imprese singole, riunite o consorziate (ex artt. 35, 36 e 37 dlgs. 163/2006 e s.m.i.), ovvero che intendano riunirsi o consorziarsi (ex art. 37, comma 8, dlgs. 163/2006 e s.m.i.) e comunque che siano in possesso di tutti i seguenti requisiti:

- A) Iscrizione nel registro competente (Registro Imprese o R.E.A) presso la CCIAA per l'attività oggetto del presente avviso;
- B) Il possesso di tutti i requisiti ed autorizzazioni prescritti ex lege per l'espletamento delle attività oggetto di affidamento;
- C) Ai sensi dell'art. 38 del dlgs. 163/2006 e s.m.i.: possesso dei requisiti di ordine generale;
- D) Ai sensi dell'art. 41 del dlgs. 163/2006, comma 3, D.lgs. 163/2006 - possesso di un fatturato di impresa (o Consorzio, o Associazione nel suo complesso o come sommatoria dei singoli componenti di essa), pari almeno a € 12.000,00 nell'ultimo triennio (2012 – 2014) per attività e servizi analoghi a quelli oggetto del presente bando;
- E) Ai sensi dell'art. 42 del dlgs. 163/2006, capacità tecnica e professionale - comma 1, lettera a) - comprovata esperienza dell'impresa maturata in attività analoghe a quelle oggetto

della concessione, attraverso l'elenco delle specifiche prestazioni e della relativa durata, nell'ultimo triennio (dal 2012 al 2014).

Ai fini del possesso dei suddetti requisiti, il soggetto concorrente potrà avvalersi dell'istituto dell'avvalimento ai sensi dell'art. 49, commi 1 e 2, lettera a) del dlgs. 163/2006.

I requisiti di cui sopra dovranno essere posseduti dai partecipanti alla data di scadenza dell'avviso e verranno verificati in sede di aggiudicazione della gara, attraverso il sistema dell'Avcpass.

Il possesso dei requisiti di cui sopra dovrà essere dichiarato dal legale rappresentante dell'impresa (o Consorzio o Associazione) utilizzando preferibilmente il Modello_A allegato al presente avviso, mentre, nel caso di avvalimento (per i requisiti ex artt. 41 e 42), il legale rappresentante dovrà avvalersi del Modello_A bis, allegato al presente avviso.

6. PRESA VISIONE DEI LUOGHI

I soggetti interessati a presentare la propria manifestazione di interesse potranno prendere visione dei luoghi dell'appalto, previo appuntamento, contattando il numero 0862/6052216.

7. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati ad essere invitati a presentare successivamente la propria offerta dovranno inoltrare la propria istanza di partecipazione - autodichiarazione – utilizzando esclusivamente il *Modello_A* (e il *Modello_A bis*, in caso di avvalimento), corredato da una copia di documento di identità in corso di validità, pena l'esclusione, al seguente indirizzo, *Ente Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga, in Via del Convento s.n.c. 67100 - Frazione Assergi - L'Aquila* – **tassativamente entro e non oltre le ore 13:00 del giorno giovedì 18 marzo 2015, pena esclusione.**

Non saranno prese in considerazione le domande pervenute oltre il predetto termine di ricezione.

Il recapito dei plichi entro il termine su indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente. A tal fine non farà fede il timbro di spedizione, ma solo il timbro di protocollo dell'Ente.

Il plico potrà essere consegnato a mano presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente Parco nell'orario di apertura al pubblico (dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00; martedì e giovedì anche dalle 15.30 alle 17.00) oppure inviato, a mezzo del servizio postale, con raccomandata A.R. (o altra modalità simile), al seguente indirizzo – Ente Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga, Via del Convento, snc – 67100 – Frazione Assergi – L'Aquila, o, infine, inviato a mezzo Posta Elettronica Certificata (eventualità valida esclusivamente se si possiede una casella di posta elettronica certificata) all'indirizzo gransassolagapark@pec.it.

Il plico dovrà essere, pena l'esclusione, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura e riportare i dati identificativi del soggetto partecipante e la dicitura **"Istanza di partecipazione alla manifestazione di interesse per la concessione del servizio di gestione dell'Hotel Paladini – Locanda del Cervo - [SMAT]"**.

8. PROCEDURA DI GARA: INVITO A PROCEDURA NEGOZIATA PER CONCESSIONE DI SERVIZIO, EX ART. 30 D.LGS. 163/2006, AFFIDAMENTO GESTIONE HOTEL PALADINI-LOCANDA DEL CERVO.

L'Ente, all'esito dell'indagine di mercato, provvederà all'invio della lettera di invito agli operatori economici individuati ai sensi del precedente art.5, assegnando loro un termine di 15 giorni naturali consecutivi per la presentazione dell'offerta.

9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il servizio sarà aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa – con rialzo a favore dell'Ente dell'importo complessivo a base d'asta, ai sensi dell'art. 83 del d.lgs. 163/2006 e s.m.i.

Il concorrente sarà valutato sulla base di una offerta così composta:

- A) OFFERTA TECNICA - Progetto di gestione;
- B) OFFERTA ECONOMICA (con rialzo a favore dell'Ente).

I parametri ed i criteri di valutazione delle offerte tecniche saranno indicati successivamente nel capitolato tecnico degli atti di gara.

10. PRECISAZIONI

Si ritiene di precisare fin d'ora quanto segue:

- Il RUP del procedimento è il Dott. Pier Francesco Galgani;
- Per ulteriori informazioni rivolgersi ai seguenti contatti: Pier Francesco Galgani – tel. 0862.6052216, e-mail pfgalgani@gransassolagapark.it.

Il presente avviso che, unitamente agli allegati riportati qui sotto, sarà disponibile in download nella sezione albo pretorio e bandi gare, resterà pubblicato sul sito web www.gransassolagapark.it per **30 giorni** naturali consecutivi.

Allegati:

- **Modello_A** (Istanza di partecipazione e autodichiarazione dei requisiti di partecipazione resa ai sensi del DPR 445/2000);
- **Modello_A bis** (Avvalimento requisiti artt.41 e 42, ex art. 49, commi 1 e 2, Dlgs. 163/2006);
- **MODELLO FAC SIMILE DOMANDA BIS;**
- **Allegato 1;**
- **Allegato 2.**

Assergi, 16 febbraio 2015

Il F.F. Direttore
(Dott.ssa Silvia De Paulis)