



# Comune di Monte Argentario

(Provincia di Grosseto)

Piazzale dei Rioni , 8 – Porto S. Stefano

Tel. 0564-811911 Fax 0564-812044

## LOTTO 2

### **Avviso pubblico di indagine di mercato per l'affidamento della concessione di servizi relativi alla realizzazione e gestione del parcheggio a pagamento custodito presso area ex capannone Varoli in P.S. Stefano - stagione 2023**

#### **PREMESSO**

Che con determinazione a contrattare n.380 del 21-06-2023 sono stati approvati gli atti relativi alla procedura per l'assegnazione in concessione di servizi dei seguenti lotti:

LOTTO 1 - affidamento della concessione di servizi relativi alla realizzazione e gestione del parcheggio a pagamento custodito presso area ex Aeronautica militare e servizio navetta - stagione 2023

LOTTO 2 - affidamento della concessione di servizi relativi alla realizzazione e gestione del parcheggio a pagamento custodito presso area ex capannone Varoli in P.S. Stefano - porzione di area scoperta di circa 1000mq compresa tra l'edificio e la strada via Scarabelli- stagione 2023

**Che la stessa determina prevede ai sensi dell'art. 51 comma 2 del codice dei contratti, ai fini di incrementare la possibile aggiudicazione alle piccole e medie imprese di limitare la partecipazione di ogni operatore economico ad un solo lotto dei due messi a bando.**

Tutto ciò premesso:

#### **SI RENDE NOTO**

che la Stazione Appaltante, in attuazione della determinazione n. 380 del 21-06-2023 intende espletare una manifestazione di interesse avente ad oggetto l'appalto per l' "**affidamento della concessione di servizi relativi alla realizzazione e gestione del parcheggio a pagamento custodito presso area ex capannone Varoli in P.S. Stefano stagione 2023**"-**LOTTO2**, al fine di individuare, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, concorrenza, rotazione e trasparenza, le Ditte da invitare alla procedura negoziata del D.Lgs. 50/2016.

#### **AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**

Stazione Appaltante Comune Monte Argentario con sede in Porto S. Stefano (GR), Piazzale dei Rioni n. 8 – telefono 0564/811911      PEC      [argentario@pec.comune.monteargentario.gr.it](mailto:argentario@pec.comune.monteargentario.gr.it)      profilo      del      committente  
<https://www.comune.monteargentario.gr.it>.

#### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 50/2016 il Responsabile Unico del procedimento è il dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Ambiente Arch. Michele Bengasi Fiorini.

#### **OGGETTO, IMPORTO, NATURA, SERVIZI AGGIUNTIVI**

L'appalto ha per oggetto l'individuazione di un soggetto cui affidare **la concessione di servizi relativi alla realizzazione e gestione del parcheggio a pagamento custodito stagione 2023 e servizi aggiuntivi presso area ex capannone Varoli in P.S.S- LOTTO2** sul terreno annesso al fabbricato censito al foglio 13, particella 78, della superficie di circa mq 1.000 di proprietà del Comune di Monte Argentario ubicato in **Porto S. Stefano, Via Scarabelli e meglio individuato nella planimetria allegata.**

La presente concessione si pone come obiettivo la decongestione del traffico veicolare verso il centro storico che nel periodo estivo costituisce motivo di emissione dell'ordinanza sindacale contingibile e urgente per l'individuazione di aree da destinare a parcheggio in deroga alle destinazioni individuate dal regolamento urbanistico.

### **SERVIZI AGGIUNTIVI IN CARICO AL CONCESSIONARIO**

L'affidamento della concessione è subordinata alla messa a disposizione, da parte dell'operatore economico, in sede di offerta, di un terreno di proprietà privata, nella piena disponibilità dello stesso, da utilizzare come parcheggio pubblico come estensione del parcheggio in oggetto da gestire con le stesse modalità e prescrizioni del presente bando.

Nel mettere a disposizione l'area privata da utilizzare come parcheggio l'operatore economico si farà carico, senza nulla pretendere dall'amministrazione comunale, anche del servizio assistenza ai fruitori al fine di dislocare gli automezzi verso l'area privata e riconsegnare gli stessi presso il parcheggio di via Scarabelli.

### **DURATA DELLA CONCESSIONE.**

L'affidamento in concessione avrà la durata di mesi 4 (quattro) dalla firma del contratto mediante sottoscrizione di scrittura privata tra l'amministrazione e l'operatore economico aggiudicatario della procedura di gara.

### **CANONE CONCESSORIO IN CARICO AL CONCESSIONARIO**

Il concessionario, a fronte della gestione diretta del servizio e dell'incasso diretto di tutti proventi derivanti dalla gestione dello stesso, nel rispetto delle condizioni del presente capitolato, è tenuto a versare nei confronti dell'amministrazione un importo, pari all'offerta al rialzo dell'aggiudicatario sulla base di quella posta a base d'asta fissata in €45.000,00.

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| <b><u>affidamento della concessione di servizi relativi alla realizzazione e gestione del parcheggio a pagamento custodito presso area ex Capannone Varoli - porzione di area scoperta di circa 1000mq compresa tra l'edificio e la strada via Scarabelli - stagione 2023- LOTTO 2</u></b> | <b>€ 45.000,00</b> |                    |
| <b>IMPORTO SERVIZIO SOGGETTO A RIALZO</b>  | <b>€ 45.000,00</b> | <b>€ 45.000,00</b> |

### **CAPITOLATO PRESTAZIONALE**

#### **1. Tariffe, durata della sosta e riscossione**

La tariffa oraria all'interno dell'area parcheggio, è stata fissata con deliberazione della G.C. n.73 dell'8/6/2023 come segue:

##### **- Tariffa giornaliera massima:**

- € 15,00 per autoveicoli,
- € 10,00 per autoveicoli più giorni
- € 10,00 motocicli:
- € 20,00 per camper e mezzi similari
- € 50,00 autobus

##### **- Tariffa oraria massima:**

- € 3,00 per ogni ora per tutti i veicoli

##### **- Servizio di dislocazione auto incluso nella tariffa**

#### **2. Coperture assicurative**

È fatto obbligo al Concessionario di stipulare una polizza di responsabilità civile verso terzi, a copertura dei danni cagionati al Comune di Monte Argentario e a terzi durante la gestione del servizio oggetto dell'appalto, con un massimale minimo di RCT di € 5.000.000,00 (comprensiva dei Danni da Incendio con sotto limite minimo di € 1.000.000,00) e un massimale minimo di RCO di € 3.000.000,00. Tali massimali devono considerarsi pieni per sezione e non soggetti ad alcun limite in aggregato tra le due sezioni. L'assicurazione dovrà essere operante anche durante la realizzazione degli eventuali interventi necessari all'avvio e all'esecuzione del servizio e all'adempimento degli obblighi di manutenzione. Il concessionario deve depositare copia delle richieste polizze presso il Comune di Monte Argentario contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto. Il concessionario deve tenere sollevato ed indenne il Comune di Monte Argentario da ogni danno e da qualsiasi azione da parte di terzi derivanti nella gestione del parcheggio di che trattasi. Nella polizza dovrà essere inclusa specifica Clausola di Rinuncia alla

Rivalsa nei confronti del Comune di Monte Argentario. Il concessionario si impegna ad attivare tutte le procedure necessarie per garantire il rispetto della normativa in materia di sicurezza con riferimento anche al D.I.gs. n.81/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Il Concessionario è responsabile per danni alle cose o persone che dovessero derivare a terzi dall'esecuzione del presente contratto. Il Concessionario, pertanto, assume in proprio ogni responsabilità civile per danni di qualsiasi natura, materiali e immateriali, diretti e indiretti, verso terzi, persone, animali o cose, nonché per danni arrecati ai beni immobili e mobili di proprietà del Comune di Monte Argentario conseguenti a omissioni, negligenze o quant'altro attinente all'esecuzione delle prestazioni del presente appalto.

### **3. Oneri a carico del Concessionario**

E' fatto obbligo al concessionario:

- di operare interventi di riordino e sistemazione, ove necessaria, dell'area oggetto del presente capitolato (zona di sosta, zona di manovra, viabilità interna, ingressi, uscite di sicurezza, vie di fuga), mediante l'esecuzione, ove necessario, di attività di pulizia e asportazione anche manuale di rifiuti con spianamento locale con materiale tipo tout venant o simile in opera su terreno e vegetazione di qualsiasi natura e consistenza nonché la diserbatura e il decespugliamento) delle aree verdi esistenti all'interno delle aree di parcheggio e nel raggio di un metro circostante alle stesse aree (individuata nella planimetria allegata al presente) compresa la raccolta, il caricamento, il trasporto ed il conferimento in discarica del materiale ed altresì ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita e perfetta regola d'arte.

- La gestione del parcheggio comprende l'autonoma gestione della migliore individuazione della configurazione degli stalli di sosta al fine di massimizzare il numero delle vetture da parcheggiare nel rispetto delle normative vigenti.

Il concessionario dovrà: garantire la guardiana e l'installazione di idoneo sistema di illuminazione, nonché l'organizzazione del servizio assistenza da e per l'area privata di parcheggio per il centro abitato di P.S.S. fornendo mezzi e personale idoneamente formato e abilitato.

- La collocazione di segnaletica e cartelli informativi all'ingresso del parcheggio con l'esposizione di cartello indicante "Comune di Monte Argentario parcheggio pubblico custodito"- orari di apertura e chiusura – tariffe;

- Individuazione degli stalli di sosta all'interno dell'area e la fornitura e posa in opera all'interno della predetta area della segnaletica anche orizzontale dove è possibile;

- La fornitura e posa in opera di idonea delimitazione delle aree con barriere/nastri;

- L'apertura, minima, quotidiana del parcheggio dalle ore 8,00 alle ore 24,00, dal lunedì al venerdì, e dalle ore 8,00 alle ore 01,00 il sabato, domenica, prefestivi e festivi.

La copertura assicurativa per eventuali danni a terzi (persone e cose) ed agli automezzi parcheggiati; La collocazione di un congruo numero di estintori all'interno della suddetta area di parcheggio; L'osservanza dei criteri di cui al punto 7.1 del D.M. 1 febbraio 1986 - il responsabile della gestione del parcheggio dovrà garantire l'osservanza delle vigenti norme tecniche di sicurezza antincendio.

- La guardiana e la custodia delle strutture presenti e in disuso presso le aree ex capannone Varoli che dovranno essere, a carico del concessionario, interdette all'accesso di chiunque e recintate fino alla distanza di metri 1,5 dalla struttura.

### **4. Altri obblighi del concessionario**

Il concessionario del servizio è obbligato ad eseguire il servizio con diligenza e buona fede, impegnandosi a dare tempestiva comunicazione alla Stazione Appaltante circa le eventuali variazioni che dovessero rendersi necessarie ai fini dell'esatto e migliore adempimento della prestazione; tale comunicazione dovrà avvenire con celerità e comunque in tempo congruo da consentire alla controparte di adottare tutti i provvedimenti di propria competenza.

Il concessionario è obbligato a garantire gli standard qualitativi richiesti dal presente Capitolato e come precisati nella propria, futura, offerta, con espresso riferimento a regolarità e affidabilità dei servizi, comunicazione all'utenza e rispetto dell'ambiente. Il concessionario, ove necessario, e prima della messa in funzione del parcheggio e ogni qualvolta si rilevi necessario a causa dell'usura, dovrà provvedere al livellamento del piano di calpestio per rendere perfettamente pedonabile l'area di parcheggio mediante la sistemazione della pavimentazione esistente. Il Comune di Monte Argentario si riserva di impartire prescrizioni tecniche relative agli interventi di manutenzione sopradescritti - Alla scadenza della concessione, al momento della riconsegna delle aree, il concessionario dovrà rimuovere ogni apparecchiatura (strutture, barriere ecc), a propria cura e spese, senza poter vantare alcuna pretesa, risarcimento o rimborso, garantendo comunque la fruibilità dei parcheggi fino alla riconsegna delle aree. Il Comune di Monte Argentario si riserva la facoltà di effettuare periodici o saltuari controlli per verificare il completo rispetto di tutte le norme contenute nel presente capitolato, nonché di tutti gli impegni e obblighi assunti e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici comunali. Il Comune di Monte Argentario vigilerà, attraverso i propri uffici, affinché la gestione del servizio sia svolta correttamente e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al presente capitolato, senza con ciò escludere la responsabilità del concessionario circa la gestione del servizio stesso. Il concessionario dovrà fornire tutti i chiarimenti e la documentazione necessaria al controllo. Il concessionario al momento della sottoscrizione del contratto comunica al Comune di Monte Argentario il nome e recapiti (telefono, e-mail, pec) del responsabile del servizio, reperibile 24 ore su 24, il quale deve tenere i contatti e gestire il rapporto con la Stazione Appaltante - Il concessionario si

impegna ad attivare tutte le procedure necessarie per garantire il rispetto della normativa in materia di sicurezza con riferimento anche al D.Lgs. n.81/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Il Concessionario è responsabile per danni alle cose o persone che dovessero derivare a terzi dall'esecuzione del contratto. Il Concessionario, pertanto, assume in proprio ogni responsabilità civile per danni di qualsiasi natura, materiali e immateriali, diretti e indiretti verso terzi, persone, animali o cose, nonché per danni arrecati ai beni immobili e mobili di proprietà o del Comune di Monte Argentario e di terzi, conseguenti a omissioni, negligenze o quant'altro attinente all'esecuzione delle prestazioni del presente appalto.

Il concessionario dovrà gestire i parcheggi e assicurare il servizio a mezzo di personale idoneo e sufficiente alla gestione degli stessi; le generalità di detto personale devono essere comunicate all'Amministrazione prima dell'impiego, nonché in occasione della loro eventuale sostituzione. In qualsiasi circostanza gli addetti al servizio dovranno mantenere un comportamento corretto ed educato nei confronti dei cittadini. Tutto il personale deve essere assunto e inquadrato nel rispetto delle vigenti norme previste dal contratto collettivo dei lavoratori applicato.

-Vestiaro del personale: il personale addetto alla vigilanza deve essere dotato a cura e spese della ditta aggiudicataria di un apposito vestiario di facile identificazione, con catarifrangenti e berretto tipo boy scout, che dovranno essere tenuti puliti e decorosi. Ogni addetto dovrà essere individuato con un tesserino.

Rimane a carico del concessionario l'acquisizione di ogni nullaosta – licenza – permesso e quant'altro imposto dalla legge vigente ai fini dell'esercizio commerciale della concessione in oggetto.

Sono a carico del concessionario tutte le utenze, spese e tasse nessuna esclusa.

Con l'affidamento della concessione di servizi in parola, il concessionario si assume il rischio operativo e di domanda legato alla gestione del servizio senza nulla a pretendere da questa stazione appaltante.

#### **CLAUSOLA DI PARTECIPAZIONE**

Ai sensi dell'art.51 comma 2 del codice dei contratti, ai fini di incrementare la possibile aggiudicazione alle piccole e medie imprese, ogni operatore economico ha facoltà di presentare manifestazione d'interesse per un solo singolo lotto, o solo per il lotto 1 o solo per il lotto 2.

#### **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'individuazione del concessionario avverrà tramite procedura di comparazione tra gli operatori economici che hanno presentato domanda relativamente al presente avviso con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli artt. 60 e 95 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 - Codice dei contratti pubblici.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che riporterà il punteggio complessivamente più alto, valutabile sulla base dei criteri di seguito elencati.

#### **Offerta tecnica punti - assegnati max 70:**

suddivisa in

##### **- offerta sui servizi organizzativi max 20 punti**

Organizzazione del servizio e piano degli interventi sull'area.

Verranno valutati: personale messo a disposizione, orari di esercizio, tipo di gestione e organizzazione del servizio, attrezzature messe a disposizione della clientela e piano degli interventi.

Per l'attribuzione dei punteggi i commissari esprimeranno la seguente valutazione

| <b>valore giudizio</b> | <b>motivazione</b>                     |
|------------------------|--|
| <b>0</b>               | <b>giudizio nullo</b>                  |
| <b>0,2</b>             | <b>insufficiente</b>                   |
| <b>0,4</b>             | <b>sufficientemente soddisfacente</b>  |
| <b>0,6</b>             | <b>pregevole più che soddisfacente</b> |
| <b>0,8</b>             | <b>buono</b>                           |
| <b>1</b>               | <b>ottimo</b>                          |

Il punteggio attribuito sarà dato dalla media aritmetica dei valori espressi dei singoli commissari moltiplicato il punteggio massimo attribuibile per ogni sub\_criterio attraverso la formula:

**Punteggio attribuito al concorrente per il sub\_criterio =20 X media dei valori di giudizio dei commissari**

### **- offerta sui servizi aggiuntivi max 50 punti**

L'operatore economico in fase di offerta dovrà indicare il massimo numero di autovetture che lo stesso potrà accogliere presso il terreno di proprietà privata messo a disposizione nell'ambito della concessione in oggetto.

L'operatore dovrà indicare inoltre la distanza chilometrica tra il parcheggio Ex Capannone Varoli e l'area messa a disposizione per l'erogazione dei servizi aggiuntivi.

Il punteggio attribuito sarà dato dalla seguente formula:

$$Pi\_esima=50* (Nm-off.i\_esima / Nm-max)$$

Dove

Nm-off.i\_esima= somma del numero di posti auto messi a disposizione presso le aree private moltiplicate rispettivamente per un fattore K tabellato in base alle distanze:

Nm-max: numero massimo offerto di posti auto tra i vari concorrenti

K=1 se l'area di parcheggio è entro i 2Km di distanza stradale dall'ex area Varoli

K=0.8 se l'area di parcheggio è oltre i 2Km e entro i 3Km di distanza stradale dall'ex area Varoli

K=0.6 se l'area di parcheggio è oltre i 3Km e entro i 4Km di distanza stradale dall'ex area Varoli

K=0.4 se l'area di parcheggio è oltre i 4Km e entro i 5Km di distanza stradale dall'ex area Varoli

K=0.2 se l'area di parcheggio è oltre 5Km di distanza stradale dall'ex area Varoli

A dimostrazione del numero di posti auto dovrà essere presentata in fase di offerta opportuna planimetria con indicazione degli stessi.

### **Offerta economica punti assegnati max 30**

L'operatore economico in fase di offerta nella futura procedura di gara dovrà indicare il rialzo percentuale sulla cifra posta a base di gara pari a EURO 45.000,00

Il punteggio attribuito sarà dato dalla seguente formula  $Pi\_esima=30* \%offerta.i\_esima/ \%rialzomax$

Nel caso di singola manifestazione di interesse presentata si procederà ad affidamento diretto.

### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

**Possano presentare istanza:** i soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

#### **Requisiti di ordine generale:**

- i partecipanti devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii..

#### **Condizioni minime di carattere economico e tecnico necessarie per la partecipazione:**

Ai sensi dell'art. 83 comma 6 del D.Lgs. 50/2016 i concorrenti devono possedere i seguenti requisiti:

1 Requisiti di idoneità professionale (art. 83, comma 1, lett. a) D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i.).

- iscrizione nel registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura ed aventi per oggetto sociale attività analoghe a quello oggetto di gara.

2 Requisiti di capacità tecnico organizzativa (art. 83, comma 1, lett. c) del D.Lgs n. 50/2016).

- aver gestito attività analoghe per almeno 2 stagioni negli ultimi 5 anni.

Resta inteso che la richiesta di partecipazione non costituisce prova del possesso dei requisiti richiesti per l'affidamento del servizio che, invece, dovranno essere nuovamente dichiarati dall'interessato ed accertati in occasione della procedura di aggiudicazione.

Per la comprova del requisito la stazione appaltante acquisisce d'ufficio i documenti in possesso di pubbliche amministrazioni, previa indicazione, da parte dell'operatore economico, degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE**

Le manifestazioni di interesse a partecipare alla gara in oggetto dovranno essere inviate esclusivamente utilizzando la procedura telematica regionale denominata Sistema Telematico di Acquisto della Regione Toscana (S.T.A.R.T.).

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata utilizzando l'apposito modello predisposto dalla Stazione Appaltante allegato al presente avviso, con allegata copia fotostatica del documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

## **FASE SUCCESSIVA ALLA RICEZIONE DELLE CANDIDATURE**

Gli operatori economici che hanno presentato la propria manifestazione di interesse saranno invitati alla successiva procedura negoziata.

La stazione appaltante procederà all'assegnazione della concessione anche nel caso di un'unica manifestazione di interesse.

## **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Il presente avviso è finalizzato ad una indagine di mercato, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Amministrazione che sarà libera di seguire anche altre procedure.

La Stazione Appaltante si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

### **Informativa dati personali**

Il comune di Monte Argentario in qualità di titolare del trattamento, informa che i dati personali acquisiti formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata e informa circa i seguenti aspetti del trattamento: Il titolare del trattamento è il Comune di Monte Argentario, nella persona del Sindaco pro-tempore. L'elenco dei possibili Responsabili del trattamento è richiedibile presso il titolare. I dati personali verranno trattati esclusivamente per gli scopi connessi ai fini istituzionali del Comune di Monte Argentario ovvero dipendenti da obblighi di legge, ivi compresa l'adozione di misure di sicurezza. I dati personali verranno trattati manualmente e con strumenti automatizzati, conservati per la durata prevista e alla fine distrutti. Il conferimento dei dati è obbligatorio per beneficiare dei servizi di cui sopra e l'eventuale diniego comporta l'impossibilità della scrivente di erogare il servizio o prodotto richiesto. I dati personali non saranno diffusi presso terzi ma potranno essere comunicati a clienti e fornitori ed enti pubblici per l'espletamento di obblighi di legge. I dati verranno conservati all'interno della Unione Europea.

L'interessato gode dei diritti assicurati dall'art. 15 del Regolamento UE 2016/679, che potranno essere esercitati mediante apposita richiesta al titolare del trattamento. L'informativa estesa può essere richiesta al personale o consultata nel sito internet istituzionale.

I dati raccolti saranno trattati ai sensi dell'art.13 della Legge 196/2003 e s.m.i., esclusivamente nell'ambito della presente gara.

### **Pubblicazione Avviso**

Il presente avviso, è pubblicato, per dieci giorni:

- sul profilo del committente della Stazione Appaltante <https://www.comune.monteargentario.gr.it> nella sezione "Bandi e gare";
- sull'Albo Pretorio on line;
- piattaforma START della regione Toscana

Tutte le comunicazioni e richieste di chiarimenti avverranno esclusivamente tramite piattaforma START della regione Toscana.

Porto S. Stefano, lì

Il dirigente dell'Area Lavori Pubblici e Ambiente  
Arch. Michele Fiorini Bengasi