



# Comune di Vallinfreda

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Mercato, 6 00020 VALLINFREDA (Roma)

Tel. 0774/925088 Fax. 0774/925222 C.F. 86001150589 P Iva 02145811002

## ALLEGATO 1

### **RELAZIONE TECNICA PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA EXTRA- ALBERGHIERA HOSTEL "EX VIVAIO FORESTALE" DI VALLINFREDA**

#### **PREMESSO CHE :**

- il Comune di Vallinfreda, nell'ambito di un intervento finalizzato alla promozione e valorizzazione turistica del territorio, ha riquilibrato, mediante fondi della Regione Lazio, una struttura ricettiva extra alberghiera – Hostel, che consentirebbe di ampliare le disponibilità di ricettività del Comune, completando efficacemente la fruibilità + delle attrattive naturalistiche e delle potenzialità del territorio;
- si rende necessario dare atto espressamente:
  1. delle ragioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale ad operare la scelta dell'affidamento al mercato;
  2. forma di affidamento della concessione;
  3. dei contenuti specifici del contratto di gestione;
  4. degli interventi di completamento necessari per l'avvio dell'attività - da portare a scomputo del canone annuo di concessione - e della relativa ripartizione pro-quota nel periodo di concessione;
  5. dei criteri di determinazione del canone annuo di concessione;

#### **CIÒ PREMESSO,**

con la presente relazione si illustrano:

#### **1) LE RAGIONI DELL’AFFIDAMENTO**

L'Hostel "Ex Vivaio Forestale", ai sensi del Regolamento Regionale 7 agosto 2015, n. 8., rientra tra le strutture ricettive extra alberghiere e *"sono strutture attrezzate, gestite in forma imprenditoriale, finalizzate ad offrire il soggiorno ed il pernottamento a famiglie o a gruppi di turisti e sono dotate di spazi comuni aventi servizi maggiormente attrezzati rispetto a quelli offerti dagli ostelli della gioventù di cui all'articolo 5. Il soggiorno ed il pernottamento offerto non possono superare i 60 giorni continuativi."* Le particolari caratteristiche del servizio e l'assenza di risorse umane con adeguata professionalità da destinarvi, hanno



# Comune di Vallinfreda

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Mercato, 6 00020 VALLINFREDA (Roma)

Tel. 0774/925088 Fax. 0774/925222 C.F. 86001150589 P Iva 02145811002

indotto il Comune a prevedere l'affidamento in gestione della struttura ad un soggetto esterno all'organizzazione comunale, in grado di assicurare un efficace svolgimento del servizio sia sotto il profilo organizzativo che funzionale.

L'Hostel è una struttura ricettiva che si affianca alle altre strutture ricettive di varia tipologia (alberghi, locande, agriturismo e "bed and breakfast"), realizzata per introdurre un'offerta ricettiva e per offrire un'alternativa adeguata alle esigenze di un'utenza attratta sul territorio di Vallinfreda per fruire delle attrattive naturalistiche, paesaggistiche e architettoniche del territorio.

In sostanza, quindi, oggi la struttura offre un servizio di ricettività per il conseguimento di finalità sociali, culturali, o sportive.

## 2) LA FORMA DELL'AFFIDAMENTO PRESCELTA

Il D.Lgs. n. 50/2016 (nuovo Codice dei contratti pubblici) ha previsto tra le forme di gestione dei servizi la concessione a terzi (art. 2 lett. vv), definita come il *"contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori ... riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi"*.

L'Amministrazione Comunale ritiene, quindi:

- di provvedere alla gestione della struttura ricettiva extra alberghiera – Hostel "Ex Vivaio Forestale" attraverso la concessione a terzi, ritenendo la stessa la forma di gestione più opportuna e funzionale, perché solleva l'Ente da spese dirette (personale, attrezzature, manutenzioni) e responsabilizza il gestore sulla corretta ed efficace esecuzione del servizio, in quanto dallo stesso servizio egli trae direttamente la propria remunerazione.

Riguardo all'individuazione del concessionario, l'Amministrazione Comunale, in applicazione dei principi comunitari di concorrenza, non discriminazione e libertà di stabilimento e dei principi espressi nell'art. 30 c. 1 del nuovo Codice, ritiene:

- di esperire una procedura di gara aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. n. 50/2016, con partecipazione consentita ai soggetti di cui all'art. 45, che non rientrino nei casi di esclusione previsti dall'art. 80 del medesimo D.Lgs. n. 50/2016;

- di stabilire che l'aggiudicazione sia fatta secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 c. 2 del D.Lgs. n. 50/2016, attribuendo all'offerta economica un punteggio massimo di 40 punti e all'offerta tecnica un punteggio massimo di 60 punti, e che la durata della concessione sia fissata in cinque anni, con possibilità di proroga per ugual periodo.



# Comune di Vallinfreda

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Mercato, 6 00020 VALLINFREDA (Roma)

Tel. 0774/925088 Fax. 0774/925222 C.F. 86001150589 P Iva 02145811002

## 3) CONTRATTO DI GESTIONE

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere all'affidamento ad un soggetto esterno di tutta la struttura, compresa la manutenzione ordinaria della struttura, mantenendo a proprio carico la manutenzione straordinaria. Il Concessionario dovrà provvedere alla gestione della struttura in totale autonomia, con assunzione del relativo rischio economico. In particolare il Concessionario:

a) dovrà assumere a proprio carico:

- tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione dell' Hostel, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati.
- gli oneri per eventuali interventi di miglioria sull'immobile e per l'integrazione degli arredi e attrezzature esistenti;
- la fornitura della biancheria da letto e da bagno per gli ospiti;
- la pulizia dei locali della struttura e delle aree esterne di pertinenza;
- la disinfezione e disinfestazione in genere, lo sgombero della neve nelle suddette aree;
- sorveglianza della struttura ed aree perimetrali.

b) dovrà assumere a proprio carico tutti gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, dei locali, degli arredi, degli impianti e delle aree perimetrali secondo quanto stabilito in termini generali dalla normativa e tali da assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura del tempo.

A titolo esemplificativo ed integrativo si precisano i seguenti interventi manutentivi:

- riparazione e/o sostituzione della rubinetteria e dei sanitari in genere;
- riparazione e/o sostituzione degli arredi e delle attrezzature in dotazione di tutti i locali, ivi compresa la cucina;
- disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, pozzetti di ispezione e relative opere murarie;
- manutenzione ed eventuale sostituzione di elementi meccanici ed elettrici dell'impianto di approvvigionamento idrico;
- manutenzione e sostituzione di elementi del quadro elettrico e degli apparecchi di illuminazione;
- pulizia annuale e revisione della caldaia, della canna fumaria e dei vettilconvettori con sostituzione di accessori e pezzi di ricambio;



# Comune di Vallinfreda

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Mercato, 6 00020 VALLINFREDA (Roma)

Tel. 0774/925088 Fax. 0774/925222 C.F. 86001150589 P Iva 02145811002

- sostituzione vetri;
- riparazione e/o sostituzione di infissi interni ed esterni;
- tinteggiatura delle pareti e soffitti interni;
- inghiaamento dell'area esterna pertinenziale e trattamenti di eradicazione delle erbe infestanti.

Inoltre il Concessionario si impegna, entro il 31 gennaio di ogni anno, a comunicare all'Amministrazione Comunale i dati sull'affluenza nell'anno precedente.

La fornitura di riscaldamento, luce ed acqua è compresa nel prezzo del pernottamento.

## **4. INTERVENTI DI COMPLETAMENTO**

Per la piena operatività a fini recettivi secondo la modalità "Hostel", la struttura - fatta eccezione per l'Edificio "A" - necessità degli interventi di completamento dettagliati nell'allegato A alla presente Relazione Tecnica.

Gli interventi dovranno essere realizzati a cura e spese del Concessionario entro il periodo di concessione. Di tale obbligo si è tenuto conto nella determinazione del canone annuo di concessione, come descritto nel punto 5.

## **5. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUO DI CONCESSIONE**

L'Amministrazione per la determinazione del canone annuo di concessione si è attenuta alle previsioni normative applicabili al caso di concessioni di beni pubblici.

Il canone è stato determinato mediante la redazione di un Piano di Gestione, considerando un apprezzabile margine di profitto per il Concessionario, quantificato tenuto conto del volume di costi e di ricavi stimati in un "range" di pernottamenti che va da una "ipotesi minima" ad una "ipotesi massima", il tutto come riportato nell'Allegato B alla presente Relazione Tecnica.



# Comune di Vallinfreda

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Mercato, 6 00020 VALLINFREDA (Roma)

Tel. 0774/925088 Fax. 0774/925222 C.F. 86001150589 P Iva 02145811002

---

Alla luce delle considerazioni sopra richiamate, il sottoscritto ritiene congruo un canone annuo di concessione pari ad € 5.000,00 (cinquemila), da cui andrà decurtato il valore degli interventi di completamento di cui all'Allegato A, secondo il piano di riparto indicato nello stesso Allegato B.

Vallinfreda 07/08/2018

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Geom. Virgilio Saccucci



# Comune di Vallinfreda

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Mercato, 6 00020 VALLINFREDA (Roma)

Tel. 0774/925088 Fax. 0774/925222 C.F. 86001150589 P Iva 02145811002

Allegato "A"



<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>			
-Riqualificazione viale di accesso mediante intervento di ricarica e livellamento del fondo stradale in misto granulare stabilizzato viale	16,25	65,12	1.058,20
130,00 x 2,5x0,05			
-Fondazione stradale in misto granulare stabilizzato piazzale	22,50	65,12	1.465,20
450,00 x 0,05			
-Recinzione messa in sicurezza viale e parcheggio			1.778,00
-Rimozione pietrame accumulato nel piazzale			600,00
<b>TOTALE</b>			<b>4.901,40</b>





# Comune di Vallinfreda

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Mercato, 6 00020 VALLINFREDA (Roma)

Tel. 0774/925088 Fax. 0774/925222 C.F. 86001150589 P Iva 02145811002

<u>Vano Cucina</u>			
1. Dimensioni cucina monoblocco: L 123,6 x P 60 x H 215,8 cm 2. , ianchi e top in legno bilaminato in diversi colori, spessore 18 mm 3. Fodera in legno bilaminato in diversi colori, spessore 18 mm 4. Base lavello con anta L 60 cm 5. Base frigo con anta L 60 cm 6. Top in laminato idrorepellente spessore 38 mm 7. Cappa con motore aspirante e filtro a carboncini L 60 cm 8. Vano per forno a microonde 9. Forno a microonde (Optional) 10. Scolapiatti due livelli largo 60 cm altezza 72 cm 11. Due ante L 60 cm cerniera, apertura 180 gradi 12. Zoccolo in pvc colore in tinta Non sono compresi nel prezzo: Il lavello - Il frigo - Il piano cottura.	850,00		850,00
-lavello	100,99	1	100,99
-piano cottura	84,99	1	84,99
-frigo	212,19	1	212,19
-scaldabagno	90,00	1	90,00
-Tavolo	272,3	1	272,30
- Sedie	40,8	4	163,20
			<b>1.773,67</b>



# Comune di Vallinfreda

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Mercato, 6 00020 VALLINFREDA (Roma)

Tel. 0774/925088 Fax. 0774/925222 C.F. 86001150589 P Iva 02145811002

<b>Vano Sala attesa</b>			
-tavolo reception	158,59	1	158,59
-sedie	40,08	2	80,16
			<b>238,75</b>

<b>Vano Sala colazioni</b>			
-tavoli	124,45	4	497,80
-sedie	40,8	8	326,40
			<b>824,20</b>

<b>FABBRICATO "C"</b>			
<b>Vano W.C.</b>			
-copritazza	44,90	2	89,80
-tende doccia	20,34	2	40,68
-specchi completi di faretto	44,90	2	89,80
-porta asciugamano	21,00	2	42,00
-porta rotolo carta igienica	15,00	2	30,00



# Comune di Vallinfreda

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Mercato, 6 00020 VALLINFREDA (Roma)

Tel. 0774/925088 Fax. 0774/925222 C.F. 86001150589 P Iva 02145811002

-scaldabagno 30 litri	90,00	2	180,00
			<b>472,28</b>
<b>Vano camere</b>			
-letti	59,90	4	239,60
-materassi	105,00	4	420,00
-comodini	58,00	4	232,00
-armadi doppi	156,00	2	312,00
			<b>1.203,60</b>

Intervento operaio specializzato per montaggio scaldabagni			
e degli arredi	a corpo		<b>350,00</b>
<b>TOTALE</b>			<b>5.098,64</b>



# Comune di Vallinfreda

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Mercato, 6 00020 VALLINFREDA (Roma)

Tel. 0774/925088 Fax. 0774/925222 C.F. 86001150589 P Iva 02145811002

## RIEPILOGO FINALE DELLA SPESA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA			<b>4.901,40</b>
ARREDI			<b>5.098,64</b>
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>10.000,00</b>



## PIANO FINANZIARIO DI GESTIONE HOSTEL "EX VIVAIO FORESTALE" DI VALLINFREDA

PERIODO DI CONCESSIONE (ANNI)	5
NUMERO POSTI LETTO	8

PERIODO DI CONCESSIONE (ANNI)	5
NUMERO POSTI LETTO	8

<b>PIANO DI GESTIONE HOSTEL "EX VIVAIO" (Ipotesi minima )</b>	
<b>COSTI ANNUI</b>	
ENERGIA ELETTRICA	500,00 €

<b>PIANO DI GESTIONE HOSTEL "EX VIVAIO" (Ipotesi massima )</b>	
<b>COSTI ANNUI</b>	
ENERGIA ELETTRICA	1.500,00 €



# Comune di Vallinfreda

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Mercato, 6 00020 VALLINFREDA (Roma)

Tel. 0774/925088 Fax. 0774/925222 C.F. 86001150589 P Iva 02145811002

ACQUA	250,00 €
GAS	250,00 €
TASSA RIFIUTI	200,00 €
MANUTENZIONE ORDINARIA (PULIZIE INTERNE)	500,00 €
PULIZIA DEL VERDE AREE ESTERNE	500,00 €
ACQUISTO DI BENI (ALIMENTI ECC..)	500,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>2.700,00 €</b>

ACQUA	1.000,00 €
GAS	1.000,00 €
TASSA RIFIUTI	200,00 €
MANUTENZIONE ORDINARIA (PULIZIE INTERNE)	1.000,00 €
PULIZIA DEL VERDE AREE ESTERNE	1.000,00 €
ACQUISTO DI BENI (ALIMENTI ECC..)	5.000,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>10.700,00 €</b>

RICAVI ANNUI	
numero presenze annue stimate	200
tariffa media per utente*	20,00 €
<b>RICAVI STIMATI ANNUI CONCESSIONE</b>	<b>4.000,00 €</b>

RICAVI ANNUI	
numero presenze annue stimate	1.600
tariffa media per utente*	20,00 €
<b>RICAVI STIMATI ANNUI CONCESSIONE</b>	<b>32.000,00 €</b>

MARGINE OPERATIVO GESTIONE	
<i>TOTALE RICAVI DELLA CONCESSIONE</i>	<i>20.000,00 €</i>
<i>TOTALE COSTI DELLA CONCESSIONE</i>	<i>13.500,00 €</i>
<b>DIFFERENZA RICAVI - COSTI</b>	<b>6.500,00 €</b>
<b>MARGINE OPERATIVO ANNUO MEDIO STIMATO</b>	<b>1.300,00 €</b>

MARGINE OPERATIVO GESTIONE	
<i>TOTALE RICAVI DELLA CONCESSIONE</i>	<i>160.000,00 €</i>
<i>TOTALE COSTI DELLA CONCESSIONE</i>	<i>53.500,00 €</i>
<b>DIFFERENZA RICAVI - COSTI</b>	<b>106.500,00 €</b>
<b>MARGINE OPERATIVO ANNUO MEDIO STIMATO</b>	<b>21.300,00 €</b>



# Comune di Vallinfreda

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Mercato, 6 00020 VALLINFREDA (Roma)

Tel. 0774/925088 Fax. 0774/925222 C.F. 86001150589 P Iva 02145811002

<b>CANONE ANNUO A BASE DI GARA</b> (per "apprezzabile" margine di profitto per il concessionario)	<b>500,00 €</b>
	38%

<b>CANONE ANNUO A BASE DI GARA</b> (per "apprezzabile" margine di profitto per il concessionario)	<b>12.780,00 €</b>
	60%

Tenuto conto delle stime effettuate sul "range" minimo e massimo di presenze e dell'andamento stagionale delle presenze nel Comune di Vallinfreda (e dintorni), si ritiene congruo un canone annuo di concessione - da porre a base di gara - pari ad €:

<b>CANONE ANNUO A BASE DI GARA</b>	<b>5.000,00 €</b>
------------------------------------	-------------------

Tenuto conto dell'ammontare degli interventi di completamento stimati in € 10.000,00, si prevede una ripartizione pro-quota degli stessi sulle annualità della concessione secondo la seguente tabella:

<b>PERIODO DI CONCESSIONE</b>	<b>% ripartizione scomputo costi di completamento</b>	<b>Importo in euro</b>
primo anno	45%	4.500,00 €
secondo anno	25%	2.500,00 €
terzo anno	15%	1.500,00 €
quarto anno	10%	1.000,00 €
quinto anno	5%	500,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>	<b>10.000,00 €</b>



# Comune di Vallinfreda

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Mercato, 6 00020 VALLINFREDA (Roma)

Tel. 0774/925088 Fax. 0774/925222 C.F. 86001150589 P Iva 02145811002

e, per l'effetto, una ripartizione dei canoni di concessione nel periodo come da tabella che segue

<b>CANONE DI CONCESSIONE</b>	<b>PREZZO</b>
primo anno	500,00 €
secondo anno	2.500,00 €
terzo anno	3.500,00 €
quarto anno	4.000,00 €
quinto anno	4.500,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>15.000,00 €</b>

\* Stima rilevata da indagini di mercato