

**AVVISO PUBBLICO DI INDAGINE DI MERCATO FINALIZZATO ALLA RICEZIONE DI
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA
GESTIONE DELLA FORESTERIA DI PROPRIETÀ DELL’ ISTITUTO INMI LAZZARO
SPALLANZANI
RISERVATO A COOPERATIVE SOCIALI DI TIPO A E TIPO B EX L. 381/91**

Si rende noto che questo Istituto intende avviare, ai sensi dell’art. 77 del D.Lgs. n. 36/2023, un’indagine di mercato, al fine di individuare gli operatori economici del settore, in grado di gestire la struttura “CASA SPALLANZANI”, per finalità sociali ed istituzionali, riservando la partecipazione ai sensi dell’art. 61 del codice, a cooperative sociali e/o loro consorzi il cui scopo principale sia l’integrazione sociale e professionale delle persone disabili o svantaggiate e, dall’altra, che abbiano una quota pari ad almeno il 30% del personale costituito da tali persone.

La presente indagine di mercato non costituisce procedura di affidamento né proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l’Amministrazione.

1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il servizio richiesto dovrà comprendere, in via esemplificativa e non esaustiva quanto di seguito specificato:

- Accoglienza **degli ospiti e gestione del servizio di reception, anche in orari notturni e festivi;**
- Pulizia e igienizzazione camere e spazi comuni.
- Gestione biancheria.
- Manutenzione ordinaria interna della struttura.

La struttura è composta da 11 camere, 22 posti letto ed aree comuni.

2)REGIME ECONOMICO DELLA CONCESSIONE E RISCHIO OPERATIVO

Si rappresenta fin da ora le tariffe applicate all’utenza sono calmierate e non sono soggette a rialzo da parte del gestore; pertanto il Concessionario si impegna ad applicare per tutta la durata dell’affidamento le tariffe massime, stabilite dall'Ente in regime di **prezzi calmierati**.

L'operatore economico dovrà manifestare il proprio interesse tenendo conto che la gestione si basa su tariffe calmierate di € 55.00/persona circa e che il rischio operativo è totalmente a carico del Concessionario, ai sensi degli artt. 176 e ss. del D.Lgs. 36/2023..

L'Amministrazione si riserva di porre a base di gara un canone annuo di concessione in ragione dell'equilibrio economico risultante dai ricavi stimati.

Servizi Inclusi nella Tariffa

- Utenze (acqua, luce, riscaldamento/raffrescamento).
- Pulizia iniziale e finale (più eventuale cambio biancheria settimanale).
- Utilizzo di spazi comuni (cucina, lavanderia, area relax).

3) DURATA DELL’AFFIDAMENTO

La concessione avrà una durata di 48 mesi.

4) VALORE DELLA CONCESSIONE

Ai fini della successiva procedura di gara, l'operatore economico dovrà presentare un Piano Economico Finanziario (PEF) a copertura dell'intero periodo della concessione, finalizzato a dimostrare il raggiungimento dell'equilibrio economico e la corretta allocazione del rischio operativo in capo al concessionario, ai sensi dell'Art. 177 del D.Lgs. 36/2026.

Al fine di consentire la valutazione della sostenibilità e del rischio operativo, si forniscono i seguenti parametri basati sulla capacità ricettiva della struttura:

1. Stima dei Ricavi Annui (Potenziale di Fatturato)

Il calcolo si basa sull'applicazione della tariffa massima calmierata stabilita dall'Ente e su un tasso di occupazione prudenziale.

Descrizione	Parametro	Valore
Numero Stanze	Totale camere disponibili	11
Capacità Ricettiva	Posti letto totali (2 per stanza)	22
Tariffa Max Calmierata	Prezzo per stanza/notte (IVA 10% incl.)	€ 55,00 circa
Ricavo potenziale (100%)	11 stanze x 55€ x 365 gg	€ 220.825,00
Tasso Occupazione Stimato	Media prudenziale (75%)	ca. 237 gg/anno
Fatturato Annuo Stimato	Volume d'affari previsto	€ 165.618,75

2. Stima dei Costi Fissi (Oneri a carico del Gestore)

Il Concessionario dovrà farsi carico dei costi operativi per garantire la funzionalità della struttura:

Utenze (Luce, acqua, gas, riscaldamento), ammortamento, Manutenzione generale, Manutenzione del verde, Vigilanza stimati forfettariamente in circa **€ 56.000 anno**.

3. Costo della Manodopera (CCNL Cooperative Sociali 2026)

Trattandosi di servizio ad alta intensità di manodopera, la cooperativa dovrà prevedere nel proprio PEF un impegno orario congruo per:

- **Accoglienza/Reception:** Presidio minimo giornaliero
- **Pulizie e Lavanderia:** Sanificazione stanze e parti comuni
- **Coordinamento:** Gestione prenotazioni e rapporti con l'Ente.

Il costo orario dovrà fare riferimento alle tabelle ministeriali vigenti nel 2026 per il personale delle Cooperative Sociali (Livelli B1 e C1).

5) REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'INDAGINE DI MERCATO

Possono presentare istanza di partecipazione le Cooperative Sociali di tipo A e tipo B (ex art. 1, comma 1, lett. a, L. 381/1991) o loro consorzi, che posseggano entrambi i seguenti requisiti ex art. 61 D.lgs 36/2023: 1) con scopo principale l'integrazione sociale e professionale delle persone disabili o svantaggiate e 2) il cui personale (nella quota minima del 30%) sia costituito da tali persone

Si comunica, pertanto, che con la presente si intende espletare indagine di mercato per la fornitura del servizio in oggetto al fine di acquisire, la conoscenza e la disponibilità di operatori economici presenti nel mercato, ai sensi del D. Lgs. 36/2023.

Requisiti di ordine generale:

- non trovarsi in alcuna delle situazioni che configurino motivi di esclusione ai sensi degli artt. 94 e 98 del D. Lgs. 36/2023 e insussistenza degli ulteriori impedimenti alla partecipazione alla procedura né ulteriori divieti a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- Iscrizione al RUNTS o sezione Imprese Sociali.

Requisiti di idoneità professionale:

- Esperienza pregressa di almeno 3 anni nella gestione di strutture pubbliche e/o accreditate;
- Possesso di risorse umane qualificate per l'assistenza/accoglienza.
- Perseguimento dell'interesse generale alla promozione umana e all'integrazione sociale
- Certificazione ISO 14001 / ISO 9001/ EA38 (servizi sociali) rilasciata da organismi accreditati;
- Possesso della Certificazione della Parità di Genere (UNI/PdR 125:2022).

Il presente avviso esplorativo, nel perseguire gli obiettivi e le finalità di cui all'art. 77 del Codice dei contratti pubblici, è, pertanto, funzionale ad una indagine conoscitiva del mercato per individuare la

presenza di possibili fornitori da consultare discrezionalmente, propedeutica all'eventuale avvio di una procedura volta all'affidamento della fornitura in oggetto, ai sensi dell' art.50 comma 1 lett. e) del D.Lgs 36/2023.

Il presente avviso viene pubblicato da Questa Stazione sulla piattaforma di e-Procurement S.TEL.LA. - Sistema Telematico Acquisti Regione Lazio accessibile al link <https://stella.regione.lazio.it/portale/index.aspx> , nonché, ai sensi dell'art. 50 comma 2-bis del D. Lgs. 36/2023, come modificato dal D. Lgs. n. 209 del 31/12/24, sul proprio sito istituzionale al seguente link <https://www.enti33.it/INMI/AttiRelativiAlleProcedurePerLAffidamentoDiAppalti/Lista/231/352>

6) TERMINI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'INDAGINE DI MERCATO

La manifestazione di interesse a partecipare alla procedura in oggetto dovrà pervenire, **esclusivamente** tramite la piattaforma S.TEL.LA. **entro le ore 10:00 del 5° giorno successivo alla pubblicazione dell'Avviso sulla Piattaforma Regionale S.TEL.LA. (termine perentorio)**¹, nelle seguenti modalità:

➤ Risposta alla Consultazione preliminare di Mercato presente su piattaforma Telematica S.TEL.LA. avente come oggetto la seguente dicitura: “Manifestazione di interesse per avviso pubblico di indagine di mercato finalizzato all'individuazione di operatori economici da invitare a successiva procedura negoziata senza bando, ex art. 50, comma 1, lett. e) del d.lgs. 36/2023, per l'affidamento del servizio di gestione di CASA SPALLANZANI dell' ISTITUTO INMI Lazzaro Spallanzani”

➤ La documentazione da inviare consiste:

- ✓ **dichiarazione sostitutiva unica da rendersi ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i., utilizzando il modello Allegato 1) denominato “Manifestazione di interesse”, debitamente sottoscritto dal legale rappresentante, titolare o procuratore, con firma digitale.**

Nel caso di sottoscrizione effettuata da un procuratore del legale rappresentante va allegata la relativa procura attestata conforme all'originale.

La manifestazione di interesse **non deve contenere alcuna indicazione economica relativa alla fornitura oggetto del presente avviso.**

¹ Per il computo dei termini si osserva il calendario comune. I giorni festivi si computano nel termine. Se il giorno di scadenza è festivo, la scadenza è prorogata di diritto al primo giorno seguente non festivo. I criteri di computo dei termini del procedimento amministrativo sono quelli che si rinviengono nella disciplina generale dettata dagli artt. 155 ss. c.p.c. e 2963 c.c. Pertanto, il termine va calcolato escludendo il dies a quo e comprendendo il dies a quem e con la proroga di diritto della scadenza nel giorno festivo al giorno lavorativo seguente, tenendo conto che l'art. 155 c.p.c. equipara il sabato ad un giorno festivo.

Il recapito della risposta attraverso Piattaforma Telematica Stella rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione nel termine stabilito.

Non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse arrivate fuori termine, illeggibili e al di fuori della Piattaforma Telematica.

Nella domanda di partecipazione, l'operatore economico dovrà dichiarare di possedere i titoli e requisiti richiesti al punto precedente **“Requisiti per la partecipazione all'indagine di mercato”**

Tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra stazione appaltante e operatori economici sono eseguiti in conformità con quanto disposto dal D.Lgs. 82/2005, tramite le piattaforme di approvvigionamento digitale e, per quanto non previsto dalle stesse, mediante utilizzo del domicilio digitale estratto da uno degli indici di cui agli articoli 6-bis, 6-ter e 6-quater, del D.Lgs. 82/2005 o, per gli operatori economici transfrontalieri, attraverso un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS.

8) SELEZIONE DEGLI OPERATORI ECONOMICI DA INVITARE

In esito all'indagine di mercato di cui al presente avviso, l'Istituto - U.O.C. Acquisti di Beni e Servizi, procederà ad invitare alla procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e), del D.Lgs. 36/2023, tutti gli operatori economici dichiaranti i requisiti di partecipazione previsti.

La procedura negoziata sarà esperita anche in presenza di un solo operatore economico.

9) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108, comma 2, del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.

Fermo restando quanto previsto nel presente Avviso, l'ulteriore documentazione da presentare in sede di offerta, le modalità di presentazione dell'offerta medesima, per gli operatori economici ammessi e successivamente invitati, nonché il procedimento di aggiudicazione, saranno meglio specificati nella Richiesta d'offerta e relativa documentazione che sarà inviata agli operatori economici invitati.

Infine, si precisa che:

- il presente avviso è finalizzato a una semplice manifestazione di interesse, 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;
- non sono previste graduatorie, né punteggi né classifiche in merito, essendo la finalità del presente avviso, unicamente quella di acquisire la conoscenza e la disponibilità degli operatori economici in possesso dei requisiti richiesti.

10) COMUNICAZIONI E CHIARIMENTI

- a. Il presente avviso di consultazione del mercato e la modulistica di manifestazione di interesse sono disponibili e scaricabili sia sulla piattaforma S.TEL.LA. accessibile al link <https://stella.regione.lazio.it/portale/index.aspx>, nonché, ai sensi dell'art. 50 comma 2-bis del D. Lgs. 36/2023, come modificato dal D. Lgs. n. 209 del 31/12/24, sul sito istituzionale di Questo Istituto al link <https://www.enti33.it/INMI/AttiRelativiAlleProcedurePerLAffidamentoDiAppalti/Lista/231/352>
- b. È possibile ottenere chiarimenti mediante la formulazione di quesiti inviati esclusivamente tramite la Piattaforma S.TEL.LA. secondo le modalità esplicitate nelle guide di utilizzo della piattaforma *Manuali operativi per gli operatori economici*, raggiungibili al seguente link <https://centraleacquisti.regione.lazio.it/it/bandi-e-strumenti-di-acquisto/supporto/manuali-per-leimprese>, **entro il termine indicato sulla Piattaforma S.TEL.LA di 6 (sei) giorni antecedenti la scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse².**

Non verranno evase richieste di chiarimento pervenute in modalità diversa da quella esplicitata.

Le riposte a tutti i chiarimenti presentati in tempo utile verranno fornite **almeno 2 (due) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle manifestazioni di interesse**, ³tramite la Piattaforma S.TEL.LA. con pubblicazione in forma anonima.

11) RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO

Il responsabile Unico del progetto inerente il presente avviso, ai sensi dell'art. 15 del Codice dei contratti è il Dott.ssa Carducci Mariacarla, Dirigente Amministrativo presso la U.O.C. Acquisizione Beni e Servizi

12) INFORMAZIONI E TUTELA PRIVACY

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196, recante il “Codice in materia di protezione dei dati personali” e ss mm e ii, del decreto della Presidenza del

Consiglio dei ministri n. 148/2021 e dei relativi atti di attuazione. In particolare, si forniscono le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali:

- ✓ titolare del trattamento è INMI Spallanzani.
- ✓ Responsabile del trattamento

² Come sopra

³ Come sopra

Ai sensi del Regolamento UE/2016/679 (GDPR), si informa che il trattamento dei dati personali conferiti nell'ambito della procedura di acquisizione di beni o servizi, o comunque raccolti dall' Inmi a tale scopo, è finalizzato unicamente all'espletamento della predetta procedura e dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti, nel rispetto del segreto aziendale e industriale;

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi. I dati potranno essere trattati anche in base ai criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

Il trattamento dei dati giudiziari è effettuato esclusivamente per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa in materia di acquisizione di beni e servizi ed avviene sulla base dell'autorizzazione generale al trattamento dei dati a carattere giudiziario da parte di privati, di enti pubblici economici e di soggetti pubblici, rilasciata dal Garante per la protezione dei dati personali.

Il conferimento dei dati è necessario per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità richiesti per la partecipazione alla procedura nel cui ambito i dati stessi sono acquisiti; pertanto, la loro mancata indicazione può precludere dell'interessato di conferirli comporta l'impossibilità di partecipazione alla gara stessa;

Potranno venire a conoscenza dei suddetti dati personali gli operatori dell'Istituto Inmi Lazzaro Spallanzani individuati quali "*autorizzati al trattamento*", a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei dati personali.

I dati raccolti potranno altresì essere conosciuti da:

- ✓ Soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte della Commissione;
- ✓ Altre Amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti procedurali;
- ✓ Altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara, secondo le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia;
- ✓ Legali incaricati per la tutela dell' Istituto in sede giudiziaria.
- ✓ dagli incaricati autorizzati dal titolare e dei componenti della commissione di gara, possono essere comunicati ai soggetti verso i quali la comunicazione sia obbligatoria per legge o regolamento, o a soggetti verso i quali la comunicazione sia necessaria in caso di contenzioso;

In ogni caso, operazioni di comunicazione e diffusione di dati personali, diversi da quelli sensibili e giudiziari, potranno essere effettuate dall'Inmi nel rispetto di quanto previsto Regolamento UE/2016/679 (GDPR).

I dati personali non saranno trasferiti al di fuori dell'Unione Europea.

I dati verranno conservati secondo i seguenti criteri:

- ✓ per un arco di tempo non superiore a quello necessario al raggiungimento delle finalità per i quali essi sono trattati;
- ✓ per un arco di tempo non superiore a quello necessario all'adempimento degli obblighi normativi.

A tal fine, anche mediante controlli periodici, verrà verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al perseguimento delle finalità sopra descritte. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non saranno utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

I dati non verranno diffusi, salvo quelli per i quali la pubblicazione sia obbligatoria per legge.

Con l'invio dell'Offerta, i Concorrenti esprimono il consenso al trattamento dei dati personali forniti.

In qualunque momento l'interessato può esercitare i diritti previsti dagli artt. 7 e da 15 a 22, del Regolamento UE/2016/679 (GDPR). In particolare, l'interessato ha il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei propri dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, di verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettifica; ha altresì il diritto di chiedere la cancellazione o la limitazione al trattamento, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi in ogni caso, per motivi legittimi, al loro trattamento ovvero revocare il trattamento..

L'interessato ha, altresì, il diritto di proporre reclamo all'autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali (www.garanteprivacy.it).

Allegati:

Allegato 1) Modulo manifestazione di interesse.

IL RUP

Dr.ssa Mariacarla Carducci