



**Comune di Lecco**

**AVVISO DI CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO EX ARTT. 66 E 67 DEL D. Lgs. 50/2016 E DELLE LINEE GUIDA ANAC N. 14/2019 FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI PROPOSTE RELATIVE ALLA VALORIZZAZIONE TECNICO-GESTIONALE DELL'OSTELLO DI LECCO**

**Amministrazione  
aggiudicatrice:**

*Comune di Lecco  
Piazza Diaz, 1  
23900 Lecco  
C. F. P.IVA n° 00623530136*

**Riferimenti  
normativi:**

D. Lgs. 50/2016, con particolare riferimento agli artt. 66, 67 / Linee guida Anac n. 14 / 2019

**ART. 1 - OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO**

Il Comune di Lecco è proprietario dell'Ostello di Lecco, ubicato presso la Palazzina in Corso Matteotti, angolo via Sora, (quartiere San Giovanni) a Lecco, meglio descritti nell'art. 3 del presente avviso.

La presente procedura dell'Ostello si svolge nell'ambito delle politiche dell'Amministrazione finalizzate alla realizzazione di nuovi percorsi ed esperienze turistico – ricettive, coerenti con il posizionamento strategico della città quale città dell'outdoor. Si inserisce nel più ampio contesto di potenziamento dell'attrattività del territorio anche in connessione con l'area montana e pedemontana e in collaborazione con il network del turismo lento.

Tanto premesso, è intenzione del Comune di Lecco – Area IV – promozione delle attività culturali e formative, del turismo e dello sport, avviare la presente consultazione preliminare di mercato – disciplinata dagli artt. 66 e 67 del codice dei contratti, come richiamati anche dall'art. 164 - per l'acquisizione di contributi contenenti soluzioni progettuali, tecniche e gestionali finalizzate al miglior utilizzo di detta struttura, nell'ottica sia della valorizzazione della proprietà comunale, sia della più ampia valorizzazione dell'attrattività della città di Lecco. Si vorrebbero valutare anche forme di affidamento e di gestione sperimentali ed innovative, il più possibile funzionali alla piena valorizzazione,

anche in termini progettuali, di una struttura che, anche, ma non solo, dal punto di vista logistico, risulta di grande impatto territoriale e di valore strategico per la città di Lecco.

## **Art. 2 - PROCEDURA**

Procedura ex artt. 66 e 67 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., la cui finalità è quindi l'acquisizione di documentazione preliminare e di materiali utili ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione Comunale, che avvierà le necessarie procedure, nel rispetto della normativa vigente, per la migliore realizzazione di quanto descritto. I soggetti che vorranno fornire i propri contributi lo faranno nell'intento condiviso di addivenire ad un ottimale utilizzo della struttura e nella consapevolezza che:

- ✓ la presente procedura non costituisce una procedura di affidamento di un contratto pubblico e non è in alcun modo vincolante per il Comune di Lecco, che potrà quindi interrompere, sospendere, modificare o prorogare la procedura medesima, consentendo ai partecipanti di ritirare la documentazione depositata, senza che ciò costituisca titolo per qualsivoglia richiesta di rimborso o indennizzo;
- ✓ i soggetti che vi parteciperanno non potranno vantare alcuna aspettativa né alcuna pretesa o prelazione o altra forma di vantaggio in relazione alle future procedure di individuazione del contraente; peraltro la partecipazione alla presente consultazione non costituisce condizione di accesso alla successiva gara;
- ✓ il contributo dei soggetti partecipanti è prestato gratuitamente, senza alcun diritto ad indennizzi o rimborso spese.

**Ne consegue che all'esito di questo avviso non vi sarà alcun aggiudicatario, né la formazione di alcuna graduatoria, né l'attribuzione di punteggi.**

## **Art. 3 – DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA**

Si tratta di un edificio moderno e innovativo composto da un edificio principale di due piani fuori terra e un piano interrato avente una pianta a forma rettangolare irregolare e una serie di locali di servizio ubicati in zona interrata sul retro del corpo principale, sfruttando le differenze di quota esistenti. Lungo tutto il perimetro dell'edificio principale si sviluppa una zona porticata in corrispondenza dell'aggetto della superficie del sovrastante piano delle camere. La superficie complessiva del lotto è pari a mq 3540 per un volume fuori terra pari a mc 7800.

Al piano terra dell'edificio principale si trovano: alloggio Papà Albergatore, cucina e accessori, refettorio e distribuzione, uffici e sale comuni, scale e percorsi di distribuzione interna, bagni comuni, deposito bagagli e magazzini.

Al piano terra dell'edificio servizi si trovano: autorimessa, garage, locale biciclette, locale pattumiera, lavanderia comune, magazzino, deposito e centrale termica.

Al primo piano dell'edificio principale si trovano: n. 28 camere complete di bagni interni con 106 posti letto, un locale comune adibito a cucina e consumo pasti, magazzini di servizio, corridoi, disimpegni e scale.

Il luogo è facilmente raggiungibile grazie alla presenza di molteplici mezzi pubblici.

La struttura ricettiva sarà destinata a destinazione non alberghiera ad alta capacità di connessione con il territorio e la comunità lecchese, svolgendo sia la funzione tradizionale dell'ostello della gioventù (spazi comuni e listino prezzi contenuto) sia quella più innovativa legata a modalità di interazione tra gli ospiti e di dialogo con il territorio in grado di andare incontro alle esigenze sia di ospiti singoli o piccoli gruppi, sia delle coppie di ogni età e dei nuclei familiari con figli minori. La struttura prevede anche la possibilità – qualora si sviluppino sinergie con enti del terzo settore – di utilizzare una quota ridotta di posti letto (fino a un massimo di 8) per far fronte a esigenze di carattere sociale non emergenziali ma riconducibili a progetti di inclusione per giovani studenti o persone in momentanea difficoltà familiare e sociale.

L'Ostello di Lecco è una struttura accessibile anche per persone con disabilità, con stanze attrezzate in modo specifico per il soggiorno autonomo di persone disabili.

La descrizione dell'immobile e le relative planimetrie, degli arredi e delle attrezzature disponibili è contenuta nell'Allegato al presente avviso.

#### **Art. 4 – SOGGETTI PARTECIPANTI**

Possono partecipare alla presente consultazione, offrendo il proprio contributo, tutti i soggetti, pubblici o privati, indicati dal comma 2 dell'art 66 del D. Lgs. 50/2016 ossia "esperti, operatori partecipanti al mercato nel rispetto delle disposizioni stabilite nel D. Lgs. 50/2016, o autorità indipendenti".

#### **Art. 5 - CONTENUTI DELLE PROPOSTE /OGGETTO DEI CONTRIBUTI**

Le proposte gestionali e/o i contributi presentati dovranno contenere informazioni relative ai seguenti elementi minimi, a cui ne potranno essere aggiunti ulteriori, a discrezione dei soggetti partecipanti:

- ✓ **Studio gestionale organizzativo**: l'obiettivo è:
  - La realizzazione di un servizio ricettivo "non alberghiero" riferibile alla categoria "ostello della gioventù" che preveda : attività di prenotazione, accoglienza, pernottamento, somministrazione della prima colazione, promozione a livello nazionale e internazionale, formazione e aggiornamento del personale, attivazione di un servizio informativo sulle offerte turistiche in generale con particolare attenzione alle proposte open air, sugli spettacoli, sulle mostre, sugli itinerari storico-artistici, enogastronomici ecc. nella città di Lecco e provincia, e/o comunque altre attività volte a migliorare la qualità e la gamma dei servizi.
  - L'integrazione dell'attività ricettiva con proposte per l'utilizzo degli spazi

comuni a favore di attività di aggregazione in premessa segnalate e con riferimento alle progettualità del Comune di Lecco nell'ambito dei suoi programmi a favore dell'attrattività della città.

- La collaborazione con produttori locali di alimenti in grado di caratterizzare l'esperienza ricettiva con la valorizzazione dei sapori locali.

- ✓ **Studio di fattibilità progettuale**, dovrà essere delineato un piano di interventi;
- ✓ **Business plan preliminare**, che preveda un'auto-sostenibilità economica delle attività del progetto, in un arco temporale già presuntivamente individuato;
- ✓ **Cronoprogramma attendibile**, anche con riferimento all'inizio ed allo svolgimento delle differenti attività e/o alle altre iniziative proposte;

Elementi portanti delle proposte metodologiche dovranno essere, a titolo esemplificativo, i seguenti:

1. Ascolto delle esigenze dei soggetti portatori di interessi sul territorio, della comunità locale e dei singoli cittadini;
2. Analisi di mercato per ciascuna delle attività/iniziative proposte;
3. Attivazione di partnership con soggetti profit e no profit del territorio lecchese, attivi nell'ambito della promozione di stili di vita salutari, della pratica sportiva, della valorizzazione dei punti di interesse storico e artistico della città;
4. Elaborazione di proposte di collaborazioni con soggetti profit e no profit in grado di sensibilizzare gli ospiti sui temi della sostenibilità e dell'economia civili;
5. Sviluppo di collaborazioni con le scuole del territorio lecchese per lo scambio di esperienze e la promozione di spazi di dialogo tra generazioni;
6. Coinvolgimento di corsi professionali in grado di valorizzare la tradizione culinaria e i prodotti agro-alimentari del territorio;
7. Attivazione di percorsi per le competenze trasversali e l'orientamento in collaborazione con gli istituti scolastici lecchesi che abbiano corsi inerenti il turismo e la promozione del territorio.

Il Comune di Lecco, nel rispetto dei principi di pubblicità e trasparenza, si riserva la facoltà di incontrare gli operatori economici che ne facciano richiesta al fine di meglio esplicitare le rispettive soluzioni progettuali e/o le rispettive indicazioni ovvero di incontrare direttamente primari operatori attivi nel mercato di riferimento.

## **Art. 6 - FORME DELLE PROPOSTE, MODALITA' E TERMINI DELLA CONSEGNA**

Le proposte potranno essere redatte su supporto cartaceo e/o informatico e dovranno essere redatte, possibilmente, in un massimo di 8 cartelle formato A4, dimensione 12, interlinea 1, oltre ad eventuali elaborati grafici. Le stesse dovranno essere consegnate in busta chiusa all'Ufficio protocollo del Comune, oppure inviate a mezzo pec all'indirizzo: [comune@pec.comunedilecco.it](mailto:comune@pec.comunedilecco.it).

Le proposte, con dicitura "Consultazione preliminare di mercato per l'acquisizione di proposte inerenti l'Ostello di Lecco" dovranno pervenire entro le **ore 10 del giorno 13 Aprile 2021**.

Con la consegna delle proposte i soggetti partecipanti accettano le condizioni ed i termini del presente avviso, autorizzando il Comune di Lecco ad utilizzare la documentazione trasmessa i fini dell'attività orientativa sopra descritta e della possibile pubblicazione della stessa. Peraltro, in ottemperanza a quanto statuito nelle linee guida Anac 14/2019, qualora i soggetti partecipanti ritengano che i contributi forniti, o alcune parti di essi, contengano informazioni, documenti o dati protetti da diritti di privativa o comunque rivelatori di segreti aziendali, commerciali o industriali, nonché ogni altra informazione utile a ricostruire la posizione del soggetto nel mercato e la competenza del soggetto nel campo di attività di cui alla presente consultazione.

## **Art. 7 - SOPRALLUOGO**

Qualora lo ritenessero opportuno, i partecipanti possono effettuare un sopralluogo presso l'Ostello di Lecco.

A tal fine dovrà essere inoltrato un messaggio ad oggetto: richiesta sopralluogo Ostello di Lecco per partecipazione alla consultazione esplorativa. Tale messaggio dovrà essere inviato all'indirizzo mail [turismo@comune.lecco.it](mailto:turismo@comune.lecco.it) indicando: nome, cognome e relativi dati anagrafici delle persone incaricate.

Data e ora del sopralluogo sono comunicati a mezzo mail, in risposta alla mail ricevuta dal Comune.

## **Art. 8 - IL PROCEDIMENTO SELETTIVO A VALLE DELLA PRESENTE CONSULTAZIONE**

Le stazioni appaltanti esaminano criticamente i contributi ricevuti, li valutano in modo oggettivo e comparativo, in rapporto alle effettive esigenze dell'amministrazione, e li utilizzano ai fini dell'eventuale procedimento selettivo, nel rispetto dei principi di proporzionalità, trasparenza, concorrenza e non discriminazione.

Le stazioni appaltanti individuano misure adeguate a garantire che la concorrenza non sia falsata dalla partecipazione del candidato o dell'offerente o di un'impresa ad essi collegata alla consultazione preliminare.

Le misure adottate dalla stazione appaltante sono volte a evitare che le informazioni, a qualunque titolo e in qualunque forma fornite in consultazione,

comportino una lesione dei principi di concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione. Costituiscono misure adeguate minime, ai sensi dell'articolo 67, comma 1, del Codice:

- la comunicazione da parte del RUP agli altri candidati o offerenti di informazioni pertinenti scambiate nel quadro della partecipazione del candidato o dell'offerente alla preparazione della procedura;
- la fissazione di termini adeguati per la presentazione delle offerte.

Costituiscono misure adeguate ulteriori:

- la convocazione, adeguatamente pubblicizzata, di un evento pubblico ove svolgere una consultazione collettiva aperta.

In attuazione di quanto sopra, la stazione appaltante:

a) rende disponibili, in tempo utile alla partecipazione al procedimento selettivo, a richiesta dei potenziali concorrenti, le informazioni acquisite o scambiate nel corso della consultazione da operatori economici o da imprese collegate agli stessi, ovvero da soggetti terzi che le abbiano fornite nell'interesse di specifici operatori economici. In ogni caso, la stazione appaltante può limitarsi a mettere a disposizione estratti, sunti o documenti che non contengano informazioni coperte da diritti di privativa, rivelatori di segreti aziendali, tecnici o commerciali o comunque non diffondibili in applicazione della pertinente normativa di riferimento;

b) fissa congrui termini di ricezione delle offerte, che consentano agli operatori economici di esaminare il materiale acquisito ai sensi del punto precedente, di valutare le specifiche della documentazione di gara e di partecipare al procedimento selettivo.

## **Art. 9 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi del Regolamento generale per la protezione dei dati personali di cui al Regolamento UE n. 679/2016, si informa che i dati forniti dagli operatori economici sono trattati dal Comune di Lecco esclusivamente per le finalità connesse alla procedura. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Lecco. Il Responsabile Unico del Procedimento è il dott. Massimo Gatti, Direttore dell'Area IV del Comune di Lecco.

Informazioni:

Comune di Lecco

e-mail: [turismo@comune.lecco.it](mailto:turismo@comune.lecco.it)

IL DIRIGENTE/RUP

*dott. Massimo Gatti*

Allegato:

Relazione Ostello