

# COMUNE DI TADASUNI

AREA TECNICA E MANUTENTIVA

## BANDO DI GARA

---

### PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI *Ristrutturazione, Completamento e Gestione del Centro Turistico Comunale di Tadasuni*

---

C.I.G. \_\_\_\_\_ - C.U.P. D95I14000010004

- 1) **Stazione appaltante:** Comune di TADASUNI, Via S. Michele - 09080 - Tadasuni tel. 078550047, P.E.C. tecnico@pec.comune.tadasuni.or.it, sito internet: [www.comune.tadasuni.or.it](http://www.comune.tadasuni.or.it).
- 2) **Tipo di appalto:** Concessione di lavori pubblici ai sensi dell’art. 144 e seguenti del D.Lgs. 163/2006.
- 3) **Descrizione dell’appalto:** L’appalto comprende la redazione del progetto esecutivo e l’esecuzione dei lavori inerenti la ristrutturazione, completamento e gestione del Centro Turistico Comunale di Tadasuni, costituito da alloggio custode, circolo nautico, piazzale circolo nautico, albergo, piscina albergo, n. 3 campi da tennis, tribune con sottostanti spogliatoi, campo da bocce, viabilità ed aree esterna, per l’intera durata della concessione. Sono esclusi dalla concessione il vecchio albergo Tirso e l’area di pertinenza come riportato nell’allegata planimetria (allegato a). Il concessionario ha l’obbligo di consegnare l’intervento realizzato al termine della concessione in perfetto stato di manutenzione e funzionalità nella materiale disponibilità della amministrazione aggiudicatrice senza alcun onere per la stessa;
- 4) **Luogo di esecuzione:** Ponte Tadasuni – lago Omodeo nel Comune di Tadasuni.
- 5) **Durata della concessione:** La durata della concessione, posta a base di gara, è pari a 26 (ventisei) anni. Il Comune alla scadenza della concessione si riserva la facoltà di rinnovarla. Tale valutazione deve essere espressa con congruo anticipo, affinché sia notificata al concessionario almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale.
- 6) **Entità della concessione**  
**Valore dell’investimento:** Il valore complessivo dell’investimento ammonta a € 597.667,44, come da tabella seguente:

lavori	€ 348.015,29
oneri per la sicurezza	€ 3.480,15
progettazione	€ 10.000,00
investimento minimo (arredi, attrezzature e lavori)	€ 236.172,00
VALORE COMPLESSIVO INVESTIMENTO	€ 597.667,44

Tale importo comprende:

- il costo stimato per l'esecuzione delle opere, i relativi oneri per la sicurezza e un importo relativo agli onorari per la progettazione esecutiva (finanziamento interamente pubblico). Nel costo dell'investimento sono esclusi gli importi riferiti agli interventi aggiuntivi offerti dai concorrenti in sede di gara.

l'importo minimo stimato dell'investimento, per arredi, attrezzature e lavori connessi è pari a € 236.172,00 (interamente a carico del concessionario).

E' a carico del concessionario l'investimento per arredi, attrezzature e lavori connessi, pari ad una somma non inferiore a € 236.172,00.

### **Importo delle opere da eseguire**

Completamento del Centro turistico Comunale di Tadasuni:

- Importo lavori	€ 348.015,29
- Oneri per la sicurezza	€ 3.480,15
Totale:	351.495,44

Categorie ed importi delle opere da realizzare:

<b>Lavorazioni</b> (categorie e classifiche.)	<b>Importi</b>	<b>%</b>	<b>Indicazioni</b>
OG2 - II	269.436,73	77,42	<b>Prevalente</b> (subappaltabile nei limiti di legge con obbligo di qualificazione)
OG6 - I	78.578,56	22,58	Subappaltabile/Scorporabile (100% con obbligo di qualificazione)

Classi e categorie dei lavori oggetto della progettazione:

<b>Classi e categorie</b>	<b>Ristrutturazione e completamento C.T.C.</b>
Id	269.436,73 (77,42%)
VIII	7.8578,56 (22,58%)

## **7) Condizioni minime di carattere economico e tecnico per la partecipazione alla gara:**

### **7.1 Requisiti di ordine generale**

Sono ammessi alla gara i soggetti di cui all'art. 34, comma 1 lett. a), b), c), d) e), f), f-bis) del D.Lgs. n. 163/2006.

I concorrenti non devono trovarsi in alcuna delle cause d'esclusione indicate all'art. 38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006 e non devono trovarsi nelle condizioni di cui alla L. 383/2001.

Per le imprese stabilite in altri Stati aderenti all'Unione Europea, si fa riferimento alle disposizioni contenute nell'art. 62 del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i..

### **7.2 Requisiti di ordine speciale**

Possesso dei requisiti indicati all'art. 95 del D.P.R. n. 207/2010 e precisamente :

- a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque antecedenti la data di pubblicazione del bando non inferiore a € 450.000,00;
  - b) capitale sociale non inferiore a € 70.000,00;
  - c) svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi di gestione attività affine (ricettiva-ristorazione) per un importo medio non inferiore a € 35.000,00;
  - d) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio di gestione di attività affine (ricettiva-ristorazione) per un importo medio non inferiore a € 14.000,00;
- I concorrenti che intendono eseguire i lavori con la propria organizzazione di impresa devono, inoltre, essere in possesso di:
- e) attestazione di qualificazione, rilasciata da una SOA, di cui al D.P.R. n. 207/2010 regolarmente autorizzata, in corso di validità, che documenti il possesso della qualificazione per categorie e classifiche adeguate ai lavori da realizzare;

Nota concernente i punti di cui alle lett. a) – b) – c) - d):

- *In caso di raggruppamento o di consorzi i requisiti di cui alle lettere a), b), c) e d) devono essere posseduti nelle percentuali previste dall'art. 95, comma 4 del D.P.R. 207/10.*
- *In alternativa ai requisiti previsti di cui alle lettere c) e d) il concorrente può possedere i requisiti previsti dalle lettere a) e b) in misura doppia agli importi previsti.*
- *Il requisito previsto alla lett. b) può essere dimostrato anche attraverso il patrimonio netto.*

Nota concernente il punto di cui alla lett. e):

*I concorrenti che dichiarano di eseguire direttamente i lavori dovranno necessariamente essere in possesso della qualificazione nella categoria prevalente OG 2.*

*Le lavorazioni appartenenti alla categoria scorporabile OG6, definita a "Qualificazione obbligatoria" possono essere eseguite:*

- *direttamente dall'aggiudicatario se in possesso delle relative adeguate qualificazioni;*
- *facendo ricorso al subappalto, esclusivamente ad imprese in possesso delle relative adeguate qualificazioni, da dichiarare in sede di gara;*
- *attraverso la costituzione di un'associazione temporanea di imprese che garantisca le relative adeguate qualificazioni.*

*Nel caso in cui le lavorazioni scorporabili non siano coperte da impresa mandante in possesso della corrispondente qualificazione, i relativi importi debbono essere coperti dalla mandataria nella categoria prevalente.*

### **7.3 Requisiti per la progettazione**

Il soggetto progettista potrà alternativamente:

- appartenere direttamente allo staff tecnico in organico all'operatore economico qualificato per l'esecuzione dei lavori;
- far parte del raggruppamento del soggetto concorrente;
- essere soggetto del tutto esterno al concorrente e da questo indicato in sede di gara.

ed essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) espletamento, nel decennio precedente la data di pubblicazione del bando, di servizi di cui all'art. 252 del D.P.R. 207/10 per progettazione, relativi a lavori appartenenti ad ognuna delle classi e categorie indicate nella Tabella 2 del disciplinare, per un importo, per ognuna delle classi e categorie, non inferiore all'importo dei lavori cui si riferiscono le prestazioni;

- 8) **Criterio di aggiudicazione:** L'affidamento della concessione avverrà mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa determinata, sulla base dei seguenti criteri e sub-criteri di valutazione e relativi pesi e sub-pesi:

	<b>Elementi qualitativi</b>		
<b>A</b>	<b>Progetto tecnico</b>		<b>Max 65</b>
a.1	Qualità tecnica e tecnologica dei materiali utilizzati, finalizzata alla solidità, eco-compatibilità, estetica, ecc. delle strutture.	20	
a.2	Migliori soluzioni tecnologiche, rispetto a quelle del progetto definitivo, finalizzate al risparmio energetico, all'innovazione, alla funzionalità, durabilità e manutenibilità degli impianti tecnologici e della struttura.	20	
a.3	Interventi aggiuntivi non compresi nel finanziamento del Concedente. Qualità delle opere a farsi rispetto a quelle previste dal progetto definitivo <i>esempi: opere incluse nei pareri ma non finanziate ma non finanziate dal comune.</i>	25	
<b>B</b>	<b>Progetto gestionale</b>		<b>Max 30</b>
b.1	Modalità di organizzazione e gestione delle attività turistico-alberghiere e delle altre attività compatibili del Centro Turistico. In particolare il progetto dovrà esporre su: - professionalità tecniche specifiche e competenze impiegate nell'erogazione dei servizi; - eventuale organizzazione di manifestazioni nazionali e internazionali; - possibili collaborazioni con associazioni sportive; - possibili convenzioni e paternariati con Università, Enti, Scuole Pubbliche e Private, Federazioni Sportive, Ordini professionali; - possibili servizi gratuiti in favore della collettività locale e delle scuole di ogni ordine e grado presenti nel territorio.	20	
b.2	Piano di manutenzione degli impianti e delle strutture volto a garantire il perfetto funzionamento nel tempo e la piena efficienza al momento della consegna delle strutture a termine della concessione.	10	
<b>C</b>	<b>Elementi quantitativi</b>		<b>Max 5</b>
c.1	Incremento del canone annuo da versare al Concedente (€ 3.000,00 a base di gara) e/o incremento della percentuale di aumento programmato del canone.	5	

L'attribuzione dei punteggi sarà effettuata con le modalità indicate all'art. 11 del Disciplinare di gara e mediante l'applicazione e secondo quanto previsto secondo quanto previsto nell'allegato G del DPR 207/2010.

- 9) **Modalità di finanziamento e di pagamento:** L'importo di cui si fa carico l'amministrazione appaltante, è finanziato con fondi del bilancio comunale.

Il pagamento dei corrispettivi a favore del Concessionario saranno liquidati con le seguenti modalità:

Progettazione esecutiva: Il corrispettivo di €. 10.000,00 (iva esclusa) riconosciuto al Concessionario a titolo di compenso per la progettazione esecutiva e redazione del piano di sicurezza dei lavori inerenti la Ristrutturazione e Completamento del Centro Turistico Comunale di Tadasuni, sarà pagato secondo le modalità previste dall'art. 169 comma 5 del DPR n. 207/2010.

Lavori: Nel corso dell'esecuzione dei lavori saranno erogati all'esecutore del contratto dei pagamenti in acconto del corrispettivo (S.A.L.) secondo le modalità previste nello schema di contratto allegato al progetto definitivo.

Canone annuo: Il Concessionario, a decorrere dal primo giorno del settimo anno successivo alla stipula del contratto dovrà versare all'Amministrazione concedente il canone annuo offerto in sede di gara secondo quanto stabilito al punto 7.5 del disciplinare allegato.

## **10) Cauzioni e garanzie:**

**10.1 Cauzione provvisoria:** L'offerta dei concorrenti deve essere corredata dalla cauzione provvisoria, come definita dall'art. 75 del D. Lgs. 163/06, dell'importo di € 7.029,91 (pari al 2% dell'importo delle opere da eseguire) costituita con una delle modalità indicate all'art. 8 del Disciplinare di gara.

**10.2 Cauzione definitiva:** All'atto della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà prestare la cauzione definitiva nella misura e nei modi previsti dall'articolo 113 del Codice e dall'articolo 123 del Regolamento.

**10.3 Polizza di responsabilità civile e professionale del progettista :** All'atto della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà, inoltre, prestare la polizza assicurativa di cui all'articolo 129, comma 1, del Codice dell'articolo 125, comma 1 del Regolamento, per una somma assicurata di € 500.000,00 per i danni di esecuzione, ed € 500.000,00 per la responsabilità civile verso terzi. Il Progettista incaricato della progettazione esecutiva, dovrà essere munito della polizza di responsabilità civile professionale ai sensi dell'art. 111 del D.P.R. 163/2006;

**10.4 Polizza assicurativa per danni agli immobili e impianti, a favore del concedente:** Il Concessionario si impegna a tenere indenne il Concedente da responsabilità per danni a persone o cose che dovessero derivare da atti o fatti, anche omissivi, giuridicamente rilevanti, attuati dallo stesso o dai propri soci, da incaricati e/o da frequentatori dell'impianto durante la gestione del medesimo e/o lo svolgimento di qualsiasi attività svolta presso la struttura, nonché per i danni che dovessero essere arrecati alla struttura data in concessione. A favore del concedente, a partire dalla messa in esercizio dell'opera, il concessionario deve provvedere alla stipula di apposita polizza di copertura dei rischi di gestione (c.d. All Risks) relativa all'opera e agli impianti in esercizio, atti vandalici e responsabilità civile verso terzi, per tutta la durata della fase di gestione, che non escluda eventi quali esplosioni, incendio e furto. Il massimale di tale polizza non potrà essere inferiore al valore stimato delle opere oggetto della concessione, pari ad € 3.000.000,00. Eventuali franchigie e scoperti previsti dalle polizze resteranno a totale carico del Concessionario, il quale dovrà consegnare al Concedente copia di ogni attestazione di pagamento dei premi relativi ai periodi di validità delle polizze. Allo scopo tutte le dette polizze dovranno contenere apposita clausola che impegni l'assicuratore a mantenere vigente la copertura fino a 60 giorni dalla data di ricevimento da parte del Concedente dell'avviso di mancato pagamento del premio da parte del Concessionario. La polizza su citata dovrà indicare anche il Concedente tra i soggetti assicurati relativamente alle opere e impianti oggetto della concessione.

**11) Contributo a favore dell'A.V.C.P.:** I concorrenti, a pena di esclusione, devono effettuare il pagamento del contributo previsto dalla legge in favore dell'Autorità, per un importo pari ad € 35,00 scegliendo tra le seguenti modalità di cui alla deliberazione dell'Autorità del 21 dicembre 2011.

**12) Termine ultimo per la ricezione delle offerte:** Il plico contenente l'offerta ed i documenti richiesti dovrà pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 13,00** del giorno **07.04.2014** al seguente indirizzo: Comune di Tadasuni - Ufficio protocollo, Via S. Michele - C.A.P. 09080. Il plico potrà essere consegnato tramite servizio postale, posta celere, corriere, a mano. L'offerta dovrà essere presentata con le modalità indicate all'art. 12 del Disciplinare di gara.

**13) Data, luogo e ora di svolgimento delle sedute di gara**

**1<sup>a</sup> Fase – seduta pubblica:** il giorno **10.04.2014 - ore 16,00**, in una o più sedute, in Tadasuni – Via S. Michele, si procederà all'apertura dei plichi, alla verifica della documentazione contenuta nella “Busta 1 (documentazione amministrativa)”, all'ammissione dei concorrenti in regola con i requisiti prescritti e all'apertura della “Busta 2 (offerta tecnica-organizzativa)”, controfirmando il documento, senza procedere a nessuna valutazione di merito.

**2<sup>a</sup> Fase – sedute riservate:** la Commissione tecnica, nominata successivamente al termine di scadenza delle offerte, procederà alla valutazione degli elementi tecnici ed all'attribuzione dei relativi punteggi con il criterio stabilito dall'art. 11 del Disciplinare di gara.

**3<sup>a</sup> Fase – seduta pubblica:** in data e ora da stabilire, di cui sarà data comunicazione a tutti i concorrenti ammessi, si procederà alla lettura dei punteggi attribuiti dalla Commissione tecnica, all'apertura della buste 3 (offerta quantitativa-piano economico finanziario) ed alla conseguente attribuzione del punteggio, secondo il criterio di cui all'art. 11 del Disciplinare di gara, ed alla proclamazione dell'aggiudicazione provvisoria.

**14) Soggetti ammessi ad assistere alla gara:** Chiunque potrà presenziare alle sedute pubbliche ma soltanto i rappresentanti legali delle Imprese partecipanti, o persone munite di procura speciale notarile, avranno diritto di parola e di chiedere l'inserimento di dichiarazioni a verbale.

**15) Indirizzo dove può essere richiesta la documentazione:** gli *Elaborati di progetto*, il *Capitolato di gestione*, lo *Schema di contratto*, il *Disciplinare di gara* ed i *Modelli di partecipazione alla gara* (Mod. A – Mod. A.1 - Mod. B – Mod. B.1 – Mod. B.2 – Mod. B.3 – Mod. C – Mod. D), ai quali è necessario far riferimento per la presentazione dell'offerta, sono resi disponibili presso il sito internet del Comune di Tadasuni all'indirizzo: [www.comune.tadasuni.or.it](http://www.comune.tadasuni.or.it).

**16) Modalità di presentazione dell'offerta:** Per la presentazione dell'offerta occorre far riferimento a quanto stabilito dall'art. 12 del *Disciplinare di gara*.

**17) Termine di validità dell'offerta:** 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione della stessa.

**18) Regole applicabili alle comunicazioni:** Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 77 del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. si specifica che tutte le comunicazioni ai concorrenti, inerenti la presente procedura di gara e di cui all'art. 79 dello stesso Decreto, saranno effettuate ai concorrenti con le seguenti modalità:

A mezzo PEC quelle relative alle eventuali richieste di chiarimenti ai concorrenti e alla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio ed al concorrente che segue in graduatoria;  
Mediante avvisi inseriti nel portale internet dell'Ente ([www.comune.tadasuni.it](http://www.comune.tadasuni.it)) quelle relative:

- alle convocazioni di eventuali ulteriori sedute pubbliche;



- alle formali comunicazioni nei confronti di tutti i concorrenti partecipanti alla gara ai sensi e per gli effetti all'art. 79, comma 5, lett. a), del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i.;
- all'intervenuta efficacia della determinazione di aggiudicazione definitiva dell'appalto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 11, comma 8, del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i. e per tutti gli effetti di legge.

Mediante raccomandata A/R o PEC quelle relative alle formali comunicazioni ai candidati esclusi, di cui all' art. 79, comma 5, lett. b), D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i..

Tali pubblicazioni varranno quale notifica agli interessati.

#### **19) Altre indicazioni:**

- La domanda, le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti allegati e l'offerta devono essere espressi in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.
- Le modalità di compilazione e di presentazione dell'offerta e della documentazione da allegare a corredo, sono specificate nel *"Disciplinare di gara"* e negli uniti *"Modelli"* ai quali è necessario far riferimento.
- L'incompletezza, la mancanza o l'irregolarità degli elementi essenziali saranno causa di esclusione.
- Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.
- In caso di offerte uguali si procederà per sorteggio.
- Ai sensi dell'art. 141, comma 8 del codice e art. 10 comma 1 lett. r) del regolamento, il Responsabile del Procedimento esercita e svolge le funzioni di vigilanza in tutte le fasi di realizzazione dei lavori, verificando il rispetto delle prescrizioni contrattuali. Il Responsabile del Procedimento si avvarrà di un collaudatore in corso d'opera nominato dal Comune il cui costo è posto a carico del concessionario. Detto collaudo sarà completato entro i termini prescritti dalla legge. Il collaudo statico e degli impianti verrà eseguito nei tempi e nei modi previsti dalle normative di legge e comunque prima del rilascio dell'agibilità e dell'attivazione del servizio di gestione.
- Nel caso di dichiarazioni mendaci, potranno trovare applicazione, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n.445/00, le sanzioni previste dal Codice penale e dalle leggi speciali in materia.
- La stazione appaltante si riserva la facoltà di avvalersi di quanto disposto dall' art. 140 del D. Lgs. 163/2006 e ss. mm. ed ii.
- E' esclusa la competenza arbitrale; le controversie saranno di competenza dell'Autorità Giudiziaria presso il Foro di Oristano.
- Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e ss. mm. ed ii. si informa che i dati forniti saranno trattati dal Comune di Tadasuni per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Tadasuni.
- Per quanto previsto dall'art. 6 del D.L. 179/2012 - convertito in L. 221/2012, il contratto di concessione, redatto in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale Rogante del Comune di Tadasuni, sarà stipulato in "modalità elettronica" con firma digitale. Tutte le spese per la sua stipulazione e registrazione, ed ogni altra conseguente, sono a carico dell'Aggiudicatario.
- Per quanto disposto dall'art. 24, comma 35, del medesimo D.L. 179/2012 - convertito in L. 221/2012, le spese per la pubblicazione del bando dovranno essere rimborsate alla stazione appaltante dall'Aggiudicatario.

**20) Pubblicazione bando:**

Il bando di gara integrale è pubblicato all'Albo Pretorio On-line del Comune di Tadasuni, sul sito internet [www.comune.tadasuni.it](http://www.comune.tadasuni.it), sul sito internet della R.A.S. e sul sito informatico del Ministero delle Infrastrutture.

**21) Responsabile del procedimento - Informazioni**

- Responsabile del procedimento: Ing. Marco Contini , tel.0785/50047, cell. 366/5816115
- Informazioni sulla procedura di gara: Ing. Marco Contini, tel. 0785/50047, cell. 366/5816115.

Tadasuni, 11.03.2014

**Il Responsabile dell'Area Tecnica**  
Ing. Marco Contini

---