

PROCEDURA APERTA PER L ' AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO E GESTIONE DEL CENTRO TURISTICO COMUNALE

DISCIPLINARE DI GARA

C.I.G. 57130730FC - C.U.P. D95I14000010004

Sommario

1. Oggetto della concessione
2. Valore dell'investimento
3. Importo delle opere da eseguire - Categorie delle lavorazioni
4. Progettazione esecutiva – Classi e categorie dei lavori oggetto della progettazione
5. Soggetti ammessi alla gara
6. Condizioni di partecipazione
7. Informazioni e prescrizioni complementari
- 7.1 Presa visione dei luoghi e della documentazione
- 7.2. Chiarimenti
- 7.3. Modalità di presentazione della documentazione
- 7.4. Comunicazioni
- 7.5. Finanziamento e pagamenti dei lavori relativi al Centro Turistico – Canone annuo
- 7.6. Subappalto
8. Cauzioni e garanzie
9. Contributo a favore dell'A.V.C.P.
10. Requisiti di partecipazione
- 10.1 Requisiti di ordine generale
- 10.2 Requisiti di ordine speciale
- 10.3 Requisiti per la progettazione
11. Criterio di aggiudicazione
12. Modalità di presentazione e criteri di ammissibilità delle offerte
- 12.1 Contenuto della Busta 1
- 12.2 Contenuto della Busta 2
- 12.3 Contenuto della Busta 3
13. Procedura di aggiudicazione
- 13.1. Apertura dei plichi - verifica documentazione
- 13.2. Valutazione offerta tecnica-gestionale e attribuzione punteggio
- 13.3. Apertura offerta quantitativa e attribuzione punteggio
- 13.4. Verifica delle offerte anormalmente basse
- 13.5. Verifiche preliminari all'aggiudicazione definitiva
14. Società di Progetto
15. Ulteriori disposizioni
16. Definizione delle controversie
17. Trattamento dei dati personali
18. Documentazione relativa alla gara

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il presente procedimento ha ad oggetto:

- a)** la concessione in gestione di una parte dell'area di proprietà comunale sita in Tadasuni loc. Lago Omodeo che costituisce il "Centro Turistico Comunale" individuato nel Piano Urbanistico Comunale come zona "F". Gli immobili oggetto della concessione, come meglio identificati nella planimetria allegata, costituiscono il comparto composto 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 esterne*. E' escluso dal comparto e dalla concessione il vecchio albergo Tirso e l'area di pertinenza come riportato nell'allegata planimetria (allegato a). Il comune si riserva la facoltà di estendere la concessione al vecchio albergo Tirso (alla data odierna non in esercizio), previo concordamento e adeguamento del canone annuo, il tal caso sarà garantito al concessionario il diritto di prelazione;
- b)** l'esecuzione delle opere previste nella progettazione esecutiva "Completamento del Centro Turistico Comunale" utilizzando il finanziamento comunale;
- c)** la progettazione esecutiva (compreso piano di coordinamento e sicurezza) e la realizzazione a spese del Concessionario degli interventi meglio previsti nella "Relazione delle opere a carico del Gestore" oggetto di offerta. Sono a carico del concessionario tutte le spese tecniche per collaudo amministrativo, eventuali collaudi statico e degli impianti;
- d)** la gestione del comparto turistico alberghiero realizzato e ristrutturato in conformità a quanto previsto in convenzione e secondo la proposta presentata dal Concessionario in sede di gara che verrà successivamente approvata dall'Amministrazione Comunale previa redazione del progetto esecutivo che il concessionario dovrà redigere;
- e)** la riconsegna alla scadenza della concessione, al Comune di Tadasuni, di tutti gli impianti del Centro Turistico, di ogni altra struttura/opera realizzata sull'area e degli arredi forniti dal Gestore. Gli immobili dovranno essere restituiti in buone condizioni salvo il normale deterioramento dovuto al corretto uso ed alla vetustà.

L'Amministrazione mette a disposizione la progettazione definitiva e la somma di € 10.000,00, oltre IVA e contributi previdenziali, per le spese relative alla progettazione esecutiva. Pertanto, la prestazione oggetto della concessione, con riferimento all'attività progettuale, è limitata alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

La progettazione esecutiva e la realizzazione degli impianti, delle opere, dei servizi accessori ecc. presentati in sede di gara sono poste completamente a carico del Concessionario fatta eccezione per la parte dei lavori da eseguire con finanziamento comunale.

Il Concessionario deve essere in possesso della necessaria disponibilità finanziaria per eseguire i lavori aggiuntivi di cui alla Relazione Opere a carico del Concessionario prevista nell'offerta.

La controprestazione consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il Centro Turistico.

Il rapporto di concessione sarà disciplinato da apposito contratto secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione ed integrato con gli elementi risultanti dall'offerta aggiudicataria.

2. VALORE DELL'INVESTIMENTO

Il valore complessivo minimo dell'investimento ammonta a complessivi € 597.667,44.

3. IMPORTO DELLE OPERE DA ESEGUIRE - CATEGORIE DELLE LAVORAZIONI

Adeguamento funzionale e completamento (finanziamento interamente pubblico):

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

Sulla base del progetto definitivo sono individuate le seguenti categorie ed importi delle opere cumulative da realizzare:

Tabella 1

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

In sede di partecipazione alla gara i concorrenti devono dichiarare se intendono realizzare i lavori direttamente, con la propria organizzazione di impresa o affidarli a terzi. I lavori non dichiarati come direttamente realizzati, anche tramite imprese controllate o collegate, non potranno essere oggetto di subappalto, dovranno essere affidati a terzi con l'applicazione di quanto previsto dagli artt. 149 e seguenti del D.Lgs. 163/06.

4. PROGETTAZIONE ESECUTIVA – CLASSI E CATEGORIE DEI LAVORI OGGETTO DELLA PROGETTAZIONE.

L'importo dei servizi di ingegneria per la progettazione esecutiva, quantificato in € 10.000,00, è stato calcolato applicando le percentuali previste agli importi ed alle categorie di lavori di cui ai progetti definitivi degli interventi. Le classi, le categorie e gli importi di riferimento, sono elencati nella seguente tabella 2.

Tabella 2

Classi e categorie	Ristrutturazione e completamento C.T.C.
Id	€ 269.436,73 (77,42%)
VIII	€ 78.578,56 (22,58%)
Oneri per la sicurezza	€ 3.480,15
	TOTALE € 351.495,44 (100,00%)

5. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi alla gara i soggetti in possesso dei requisiti di qualificazione prescritti dal successivo paragrafo 6 del presente, costituiti da:

a) operatori economici con idoneità individuale di cui alle lettere a) (imprenditori individuali anche artigiani, società commerciali, società cooperative), b) (consorzi tra società cooperative e consorzi tra imprese artigiane), e c) (consorzi stabili), dell'articolo 34, comma 1, del Codice ;

b) operatori economici con idoneità plurisoggettiva di cui alle lettere d) (raggruppamenti temporanei di concorrenti), e) (consorzi ordinari di concorrenti), e-bis (le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete) ed f) (gruppo europeo di interesse economico),

dell'articolo 34, comma 1, del Codice, oppure da imprese che intendano riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'articolo 37, comma 8, del Codice;

c) operatori economici con sede in altri Stati membri dell'Unione Europea, alle condizioni di cui all'articolo 47 del Codice e di cui all'articolo 62, del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 (in prosieguo, Regolamento), nonché del presente disciplinare di gara.

Ai predetti soggetti si applicano le disposizioni di cui agli articoli 36 e 37 del Codice nonché quelle dell'articolo 92 del Regolamento.

6. CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Non è ammessa la partecipazione alla gara di concorrenti per i quali sussistano:

a) le cause di esclusione di cui all'articolo 38, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), m-bis), m-ter ed m-quater), del Codice;

b) l'applicazione di una delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art.6 del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e ss. mm. ii. oppure l'estensione, negli ultimi cinque anni, nei propri confronti, degli effetti di una delle misure stesse irrogate nei confronti di un convivente;

c) sentenze, ancorché non definitive, confermate in sede di appello, relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto, ai sensi dell'articolo 67, comma 8, del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e ss. mm. ii.;

Agli operatori economici concorrenti, ai sensi dell'articolo 37, comma 7, primo periodo, del Codice, è vietato partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero partecipare alla gara anche in forma individuale qualora gli stessi abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di imprese aderenti al contratto di rete (nel prosieguo, aggregazione di imprese di rete).

E', altresì, vietato, ai sensi dell'articolo 37, comma 7, secondo periodo, del Codice, ai consorziati indicati per l'esecuzione da un consorzio di cui all'articolo 34, comma 1, lettera b) (consorzi tra società cooperative e consorzi tra imprese artigiane), di partecipare in qualsiasi altra forma alla medesima gara.

E' infine vietato, ai sensi dell'articolo 36, comma 5, del Codice, ai consorziati indicati per l'esecuzione da un consorzio di cui all'articolo 34, comma 1, lettera c) (consorzi stabili), di partecipare in qualsiasi altra forma alla medesima gara.

E' richiesto agli operatori economici che intendono riunirsi o si sono riuniti in raggruppamento di presentare all'Amministrazione apposita dichiarazione sostitutiva indicante i requisiti personali o societari inerenti l'attività di gestione e conduzione di albergo, bar e ristorante sul territorio nazionale.

A tal scopo l'Amministrazione richiede il curriculum personale di almeno uno dei concorrenti che evidenzia non meno di 5 anni di attività nel settore della ristorazione ed ospitalità alberghiera.

E' fatto obbligo agli operatori economici che intendono riunirsi o si sono riuniti in raggruppamento di indicare in sede di gara, a pena di esclusione, le quote di partecipazione al raggruppamento, al fine di rendere possibile la verifica dei requisiti percentuali richiesti dall'art. 92 del Regolamento, nonché l'impegno ad eseguire le prestazioni oggetto dell'appalto nella percentuale corrispondente; il medesimo obbligo si applica agli operatori economici che partecipano alla gara in aggregazione di imprese di rete.

Non è ammessa la partecipazione alla gara di quei concorrenti che si avvalgono di progettisti indicati o associati per i quali sussistono:

a) le cause ostative alla partecipazione indicate nel presente paragrafo;

b) le cause di esclusione di cui all'articolo 90, comma 8, del Codice e di cui all'art.253 del Regolamento;

c) l'inesistenza dei requisiti di cui agli articoli 254 e 255 del Regolamento, rispettivamente in caso di società di ingegneria o di società professionali.

7. INFORMAZIONI E PRESCRIZIONI COMPLEMENTARI

7.1 Presa visione dei luoghi e della documentazione

Il sopralluogo, per la presa visione dell'area oggetto degli interventi, è obbligatorio. Per la presa visione dei luoghi è necessario rivolgersi al Comune di Tadasuni.

Tutta la documentazione di gara (Elaborati di progetto - Schema contratto di concessione - Capitolato di gestione - Disciplinare di gara - Bando di gara - Modelli di partecipazione alla gara) sono messi a disposizione sul sito internet della stazione appaltante.

Il soggetto incaricato dal concorrente della presa visione dei luoghi dovrà dimostrare la propria titolarità alla rappresentanza tramite delega firmata dal titolare o legale rappresentante del soggetto che intende concorrere.

All'atto del sopralluogo ciascun incaricato deve sottoscrivere il documento, predisposto dalla stazione appaltante, a conferma dell'effettuato sopralluogo e del ritiro della relativa dichiarazione attestante tale operazione.

Il sopralluogo deve essere effettuato da un rappresentante legale, o da un direttore tecnico del concorrente, come risultanti da certificato CCIAA o da attestazione SOA; può essere fatto anche da soggetto diverso solo se munito di procura notarile o altro atto di delega scritto purché dipendente dell'operatore economico concorrente.

In caso di raggruppamento temporaneo, aggregazione di imprese di rete o consorzio ordinario, sia già costituiti che non ancora costituiti, il sopralluogo può essere effettuato a cura di uno qualsiasi degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati.

In caso di consorzio di cooperative, consorzio di imprese artigiane o consorzio stabile, il sopralluogo deve essere effettuato a cura del consorzio oppure dell'operatore economico consorziato indicato come esecutore dei lavori.

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di gara.

7.2. Chiarimenti

E' possibile, da parte dei soggetti che intendono concorrere all'appalto, ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura, mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al Responsabile del Procedimento, all'indirizzo email indicati al punto precedente. Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. La stazione appaltante pubblicherà, in forma anonima, le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, sul proprio sito.

7.3. Modalità di presentazione della documentazione

Tutte le dichiarazioni sostitutive richieste ai fini della partecipazione alla presente procedura di gara:

a) devono essere rilasciate ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.P.R. n. 445/2000, in carta semplice, con la sottoscrizione del dichiarante (rappresentante legale del candidato o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente il candidato stesso); al tale fine le stesse devono essere corredate dalla copia fotostatica di un documento di riconoscimento del dichiarante, in corso di validità; per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti;

b) potranno essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentati ed in tal caso va allegata copia conforme all'originare della relativa procura;

c) devono essere rese e sottoscritte dai concorrenti, in qualsiasi forma di partecipazione, singoli, raggruppati, consorziati, aggregati in rete di imprese, ancorché appartenenti alle eventuali imprese ausiliarie, ognuno per quanto di propria competenza;

Le dichiarazioni sono redatte preferibilmente sui modelli predisposti e messi a disposizione dalla stazione appaltante e resi disponibili sul sito internet www.comune.tadasuni.or.it che il concorrente è tenuto ad adattare in relazione alle proprie condizioni specifiche. In caso di concorrenti non residenti in Italia, la documentazione dovrà essere prodotta in modalità idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza. Tutta la documentazione da produrre deve

essere in lingua italiana.

7.4. 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 posta elettronica certificata (PEC) quelle relative:

- alle eventuali richieste ai concorrenti di chiarimenti sulla documentazione presentata, con o senza previa sospensione della seduta di gara;
- alla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio ed al concorrente che segue in graduatoria;

Mediante avvisi inseriti nel portale internet dell'Ente quelle relative:

- alle convocazioni di eventuali ulteriori sedute pubbliche, successive alla prima, a seguito del verificarsi dei casi di sospensione/aggiornamento a data successiva (rispetto a quella prevista dal presente bando);
- 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.

7.5. Finanziamento e pagamenti dei lavori relativi al Centro Turistico – Canone annuo

L'importo di cui si fa carico l'amministrazione appaltante, è finanziato con fondi comunali. Il pagamento dei corrispettivi a favore del Concessionario saranno liquidati con le seguenti modalità:

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. Il pagamento della rata di saldo e di qualsiasi altro credito eventualmente spettante è effettuato dopo l'ultimazione dei lavori, la redazione del conto finale e previa acquisizione del certificato di collaudo redatto dal collaudatore in corso d'opera. L'emissione del certificato di collaudo non produce effetti di presunta accettazione dell'opera ai sensi dell'articolo 1666, comma 2 del Codice Civile. Il pagamento degli acconti e della rata di saldo sarà comunque effettuato nei termini previsti dall'art. 143 del Regolamento dei LL.PP. in vigore. Per quanto attiene ai pagamenti, trova applicazione l'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 in tema di tracciabilità dei flussi finanziari.

Canone annuo

A decorrere dal primo giorno dell'ottavo anno successivo alla stipulazione del contratto, sarà dovuto dal Concessionario all'Amministrazione Comunale concedente un canone annuo, così stabilito:

1. Quota fissa, da corrispondere entro il 1° trimestre del ottavo anno, pari ad € 3.000,00 annue. Tale somma o quella in aumento, in ragione dell'offerta presentata in sede di gara dal concorrente, sarà soggetta a revisione annuale, in base agli indici ISTAT.
2. Quota variabile, da corrispondere entro il 1° trimestre del ottavo anno, successivo all'avvio dell'attività, quantificata nell'1,5% del volume d'affari desumibile dalla dichiarazione IVA relativa all'anno precedente.

7.6. Subappalto

Gli eventuali subappalti saranno disciplinati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia. Non è consentito affidare subappalti a soggetti che in qualunque forma abbiano partecipato al presente appalto. Il concorrente deve indicare all'atto dell'offerta i lavori o le parti di opere che intende subappaltare o concedere in cottimo in conformità a quanto previsto dall'art. 118 del

Codice e dall'art. 170 del Regolamento; in mancanza di tali indicazioni il successivo subappalto è vietato. La mancata espressione della volontà di ricorso al subappalto, per le categorie a qualificazione obbligatoria non possedute dal partecipante, comporta l'esclusione dalla gara. Per l'attività di progettazione si applicano i limiti previsti all'art. 91, comma 3, del Codice.

La stazione appaltante non provvederà al pagamento diretto dei subappaltatori e dei cottimisti e i pagamenti verranno effettuate, in ogni caso, all'appaltatore che dovrà trasmettere alla stazione appaltante, entro venti giorni dal relativo pagamento, copia delle fatture quietanzate, emesse dal subappaltatore.

8. CAUZIONI E GARANZIE

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, a scelta dell'offerente, mediante:

- a) Versamento presso la Tesoreria del Comune, Banco di Sardegna o anche, ai sensi dell'art. 75 del D. Lgs. n° 163/06 e successive modificazioni ed integrazioni, mediante:
- b) Fidejussione bancaria;
- c) Fidejussione assicurativa;
- d) Fidejussione rilasciata da intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie.

In questo caso dalla fidejussione dovrà risultare che la Società è iscritta nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del decreto legislativo 385/93 e contenere gli estremi dell'autorizzazione al rilascio di garanzie da parte Ministero del Tesoro e della programmazione economica.

Le cauzioni costituite nelle forme di cui alle lettere b), c) e d) dovranno, inoltre:

- essere conformi agli schemi di polizza tipo previsti dal Decreto Ministeriale 12 Marzo 2004, n. 123, pubblicato sul S.O. n. 89/L alla Gazzetta Ufficiale n. 109 dell'11 Maggio 2004, opportunamente integrate con l'inserimento della clausola di rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 del codice civile ;
- essere prodotte in originale con espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito.
- avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.
- contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta della stazione appaltante.
- la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;
- essere accompagnate dall'impegno, di un istituto bancario o compagnia di assicurazione o intermediario finanziario autorizzato, contenente l'impegno a rilasciare, in caso di aggiudicazione dell'appalto, a richiesta del concorrente, una fidejussione bancaria ovvero una polizza assicurativa fidejussoria, relativa alla cauzione definitiva, in favore della stazione appaltante.

L'assenza di tale impegno è motivo di esclusione dalla gara ai sensi dell'art. 75 comma 8 del D. Lgs. 163/06.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 40 comma 7 del D.Lgs. 163/06, la cauzione provvisoria è ridotta del 50% per le Imprese in possesso della certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9001, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme della Serie UNI CEI EN 45000.

Qualora le Imprese certificate intendano avvalersi di tale beneficio dovranno presentare, oltre alla cauzione provvisoria con le modalità sopra stabilite, ridotta del 50%, l'originale o una copia conforme della certificazione di cui trattasi.

Ai sensi dell'articolo 75, comma 6, del Codice la cauzione provvisoria verrà svincolata all'aggiudicatario automaticamente al momento della stipula del contratto , mentre agli altri concorrenti, ai sensi dell'articolo 75, comma 9, del Codice, verrà svincolata entro trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione.

All'atto della stipula del contratto l'aggiudicatario deve prestare:

- a) la cauzione definitiva nella misura e nei modi previsti dall'articolo 113 del Codice e dall'articolo 123 del Regolamento;

- b) la polizza di responsabilità civile e professionale del progettista, ai sensi dell'art. 111 del Codice e dell'art. 269 del Regolamento;
- c) la polizza assicurativa di cui all'articolo 129, comma 1, del Codice e di cui all'articolo 125, comma 1 del Regolamento, per una somma assicurata:
 - per i danni di esecuzione: Euro 500.000
 - per la responsabilità civile verso terzi: Euro 500.000.

Polizza assicurativa per danni agli immobili e impianti. 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.

9. 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:

- online mediante carta di credito dei circuiti Visa, MasterCard, Diners, American Express, collegandosi al "Servizio riscossione" ed seguendo le istruzioni a video o dell'emanando manuale del servizio.

A riprova dell'avvenuto pagamento, il partecipante deve allegare alla documentazione la ricevuta di pagamento rilasciata dal sistema di riscossione.

- in contanti, munendosi del modello di pagamento rilasciato dal Servizio di riscossione, presso tutti i punti vendita della rete dei tabaccai lottisti abilitati al pagamento di bollette e bollettini.

A riprova dell'avvenuto pagamento, il partecipante deve allegare alla documentazione lo scontrino rilasciato dal punto vendita. Si precisa che la stazione appaltante è tenuta (al fine di valutare una eventuale esclusione dalla gara) a controllare, tramite l'accesso al SIMOG, l'avvenuto pagamento del contributo all'Autorità, l'esattezza dell'importo e la rispondenza del CIG riportato sulla ricevuta di versamento con quello assegnato alla procedura in corso. Il codice CIG che identifica la procedura è il seguente: 57130730FC

10. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

10.1 Requisiti di ordine generale

Sono ammessi a partecipare 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. E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora partecipino alla gara medesima in raggruppamento. 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..

10.2 Requisiti di ordine speciale

I concorrenti per partecipare alla gara devono essere in possesso dei requisiti indicati all'art. 95 del D.P.R. n. 207/2010 (requisiti economico - finanziari e tecnico - organizzativi). In caso di concorrenti che intendono eseguire i lavori con la propria organizzazione di impresa:

- 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;

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

- *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 OG2.

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.*

In caso di raggruppamento o di consorzi i requisiti devono essere posseduti nelle percentuali previste dall'art. 95, comma 4 del D.P.R. 207/10.

I concorrenti che dichiarano di eseguire direttamente i lavori devono essere in possesso dell'attestazione di qualificazione (SOA), in corso di validità, che documenti la qualificazione in categorie e classifiche adeguate, ai sensi dell'art. 61 del D.P.R. 207/10, ai lavori da realizzare.

Gli operatori economici dovranno necessariamente essere in possesso della qualificazione nelle categorie prevalenti OG2 classifica II° e OG6 classifica I°.

Per i raggruppamenti temporanei, i requisiti previsti devono essere posseduti dalla mandataria nella misura minima del 40%; la restante percentuale deve essere posseduta cumulativamente dalle mandanti o dalle altre imprese consorziate, ciascuna nella misura minima del 10% di quanto richiesto all'intero raggruppamento. L'Impresa mandataria in ogni caso dovrà possedere i requisiti in misura maggioritaria. 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.

In attuazione dei disposti dell'art. 49 del Codice, il concorrente singolo o consorziato o raggruppato o aggregato in rete - ai sensi dell'articolo 34 del Codice - può dimostrare il possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e organizzativo avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto.

Ai fini di quanto sopra, dovrà essere fornita - a pena di esclusione - in sede di domanda di partecipazione, tutta la documentazione prevista al comma 2 del suddetto articolo 49 del Codice.

Il concorrente può avvalersi di una sola impresa ausiliaria per ciascuna categoria di qualificazione.

Il concorrente e l'impresa ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

Non è consentito - a pena di esclusione - che della stessa impresa ausiliaria si avvalga più di un concorrente, e che partecipino alla gara sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.

10.3 Requisiti per la progettazione

Ai sensi dell'art. 53, comma 3, del D. Lgs. n. 163/06 i concorrenti devono possedere i requisiti prescritti per la progettazione dell'opera, ovvero avvalersi di progettisti qualificati. I progetti dovranno essere sottoscritti da tecnici abilitati ai sensi della normativa dello Stato di appartenenza. 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.

I concorrenti dovranno indicare i nominativi dei soggetti che svolgeranno i servizi di progettazione con la specificazione delle rispettive qualifiche professionali, nonché della persona fisica incaricata della integrazione tra le varie prestazioni specialistiche. Sulla base delle classi e categorie di cui alla Tabella 2, i requisiti di cui all'art. 263 del D.P.R. 207/2010, che devono essere posseduti dai concorrenti, attraverso il proprio staff di progettazione e/o attraverso progettisti associati o indicati, sono così stabiliti:

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, per un importo, per ognuna delle classi e categorie, non inferiore all'importo dei lavori cui si riferiscono le prestazioni;

Nota bene:

- Tutti gli importi si intendono IVA esclusa.
- I servizi valutabili sono quelli iniziati, ultimati e approvati nel decennio antecedente la data di pubblicazione del bando, ovvero la parte di essi ultimata e approvata nello stesso periodo per il caso di servizi iniziati in epoca precedente. Non rileva importanza al riguardo la mancata realizzazione dei lavori ad essa relativi.
- I progettisti incaricati dovranno essere in possesso anche dei requisiti generali (art. 38 e art. 90 codice e art. 253 c.1 e c.2).
- Qualora il soggetto incaricato della progettazione esecutiva risulti costituito da soggetti raggruppati temporaneamente ai sensi dell'art. 90, comma 1, lett. g), tali raggruppamenti temporanei, ai sensi dell'art. 253, comma 5 del D.P.R. n. 207/2010 e dell'art. 11, comma 8 della L.R. n. 5/2007, hanno l'obbligo di indicare, a pena di esclusione, in qualità di co-progettista, almeno un professionista iscritto all'albo professionale da meno di 5 anni.
- Qualora il concessionario si avvalga di progettista indicato, la stazione appaltante rimarrà estranea a qualsiasi vicenda contrattuale fra le parti e che, pertanto, il concessionario sarà ritenuto responsabile nei confronti della Stazione Appaltante per l'operato del progettista stesso.

11. - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'affidamento della concessione avverrà mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa determinata da una commissione giudicatrice, nominata dalla stazione appaltante ai sensi dell'articolo 84 del Codice, sulla base dei criteri e sub-criteri di valutazione e relativi pesi e sub-pesi di seguito indicati:

	Elementi qualitativi		
A	Progetto tecnico		Max 65
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,	20	

	finalizzate al risparmio energetico, all'innovazione, alla funzionalità, durabilità e manutenibilità degli impianti tecnologici e della struttura.		
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.</i>	25	
B	Progetto gestionale		Max 30
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	
C	Elementi quantitativi		Max 5
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	

Modalità di attribuzione dei punteggi

Valutazione qualitativa

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione di tipo qualitativo (criteri da a.1 a b.2), attraverso:

1) la media aritmetica dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari ad ogni singolo elemento, sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizi:

sufficiente	(0,20)
discreto	(0,40)
buono	(0,60)
ottimo	(0,80)
eccellente	(1,00)

2) moltiplicando la media aritmetica dei coefficienti così attribuiti per i relativi punteggi massimi stabiliti per i singoli elementi;

3) sommando, per ogni singolo concorrente, i punteggi così attribuiti ai singoli elementi di valutazione e conseguendo i punteggi complessivi di valutazione qualitativa.

Soglia di sbarramento

Ai sensi dell'articolo 83, comma 2, del D.Lgs. 163/06, non saranno ammessi alla successiva fase valutazione economica, e pertanto non si procederà alla apertura della loro offerta quantitativa, i

concorrenti i cui punti attribuiti dalla commissione giudicatrice in relazione alla valutazione degli elementi di tipo qualitativo, siano inferiori a 40 punti.

Riparametrazione

Si precisa, altresì, che, al fine di non alterare i rapporti stabiliti nel bando di gara tra i pesi dei criteri di valutazione di natura qualitativa e quelli di natura quantitativa, se nessun concorrente ottiene, per l'intera offerta tecnica-gestionale, il punteggio pari al peso complessivo stabilito, è effettuata la riparametrazione dei punteggi assegnando il punteggio massimo previsto all'offerta che ha ottenuto il massimo punteggio quale somma dei punteggi dei singoli elementi, e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente, in modo che la miglior somma dei punteggi sia riportata al valore della somma dei pesi attribuiti all'intera offerta tecnica-gestionale.

Valutazione quantitativa

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione quantitativa (criteri c.1), attraverso:

- 1) interpolazione lineare tra il coefficiente pari a uno, attribuito ai valori delle offerte più convenienti per l'amministrazione (valore max per l'elemento c.1) e coefficiente pari a zero per i valori pari a quelli posti a base di gara per l'elemento c.1;
- 2) moltiplicando i coefficienti così ottenuti per i relativi punteggi massimi stabiliti per i singoli elementi.

12. MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta e le documentazioni, a pena di esclusione dalla gara, deve essere idoneamente sigillato e deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine e all'indirizzo indicati nel bando di gara. E' altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico, tutti i giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 presso l'ufficio protocollo della stazione appaltante, sito in Tadasuni. In caso di consegna a mano il personale addetto rilascerà apposita ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricevimento del plico. Per evitare dubbi interpretativi si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dell'offerente. Non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, che non risulti pervenuta al predetto Ufficio entro l'ora e il giorno stabiliti. Il plico, debitamente sigillato, deve recare, all'esterno, le informazioni relative all'operatore economico concorrente (denominazione o ragione sociale, C.F./P.I., indirizzo, numero di telefono, posta elettronica certificata, per le comunicazioni) e la seguente dicitura:

Non aprire - Offerta per la Concessione del Centro Turistico Alberghiero del Comune di Tadasuni - Scadenza ore 13:00 del 07.05.2014

Si precisa che nel caso di concorrenti con idoneità plurisoggettiva (raggruppamenti temporanei di impresa, consorzio ordinario, aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete, GEIE) vanno riportati sul plico i nominativi, gli indirizzi ed i codici fiscali dei singoli partecipanti, sia se questi sono già costituiti sia se sono da costituirsi.

Il plico deve contenere al suo interno tre buste, a loro volta sigillate, recanti l'intestazione del mittente, l'indicazione dell'oggetto dell'appalto e la dicitura, rispettivamente :

- Busta n. 1 - Documentazione amministrativa;
- Busta n. 2 - Offerta tecnica - organizzativa;
- Busta n. 3 - Offerta quantitativa – Piano Economico Finanziario;

Si precisa che la mancata separazione dell'Offerta tecnica - organizzativa dall'Offerta quantitativa costituirà causa di esclusione.

12.1 Contenuto della Busta 1

Nella busta "n. 1 - Documentazione amministrativa" devono essere contenuti i seguenti documenti: Domanda di partecipazione, redatta in carta legale, in conformità al "Modello A" predisposto dalla stazione appaltante e allegato al presente disciplinare, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente. Nel caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo o da un consorzio, non ancora costituiti, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o il consorzio.

Identificazione del soggetto progettista, in conformità al "Modello A.1", con elenco del/i professionista/i incaricati dello svolgimento del servizio di progettazione esecutiva, l'indicazione degli estremi di iscrizione all'albo professionale di appartenenza e del ruolo assunto all'interno del soggetto offerente (professionista indicato, associato, appartenente allo staff tecnico dell'operatore economico, ecc.).

Dichiarazione unica concessionario, con gli eventuali allegati, redatta in conformità al "Modello B" predisposto dalla stazione appaltante e allegato alle presenti norme integrative. La dichiarazione deve essere resa dal legale rappresentante del soggetto concorrente. Nel caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo o da un consorzio, la dichiarazione deve essere resa da tutti i rappresentanti legali che costituiscono il raggruppamento o il consorzio.

Dichiarazione unica progettista, con gli eventuali allegati, redatta in conformità al "Modello B.1" predisposto dalla stazione appaltante e allegato alle presenti norme integrative. La dichiarazione deve essere resa dal legale rappresentante del soggetto incaricato dello svolgimento del servizio di progettazione.

Nel caso di soggetto progettista costituito da raggruppamento di professionisti la dichiarazione deve essere resa da ogni singolo incaricato.

Cauzione provvisoria di cui al precedente punto 8.

Ricevuta contributo A.V.C.P. di cui al precedente punto 9.

12.2 Contenuto della Busta 2

Nella busta 2 andrà inserita l'Offerta tecnica-gestionale relativa ai criteri di valutazione riferiti agli elementi qualitativi di cui al precedente art. 11, contraddistinti con lett. a.1 - a.2 - a.3 - a.4 - b.1 - b.2. L'offerta dovrà essere espressa attraverso una relazione articolata secondo lo schema del modello "Modello C" e strutturata per paragrafi, ognuno riferito ai diversi elementi valutazione. La relazione, la cui elaborazione deve essere connotata da sinteticità, concretezza e realizzabilità, e atta ad illustrare gli aspetti tecnico-qualitativi e funzionali-organizzativi offerte ed evidenziare le caratteristiche tecniche e i criteri prestazionali propri delle soluzioni proposte, dovrà avere un'estensione massima di 40 pagine, in fogli formato A4. Non sono previsti limiti minimi o massimi per l'estensione di ciascun paragrafo, fermo restando il massimo di 40 facciate complessive. Non sono da ricomprendere nelle 40 facciate eventuali elaborati grafici (preferibilmente in formato A3) e depliant illustrativi.

I concorrenti potranno proporre una o più delle migliorie e integrazioni che costituiranno soluzione aggiuntiva rispetto al progetto posto a base di gara.

Le offerte saranno valutate sotto il profilo tecnico qualitativo e funzionale. Si evidenzia che quanto offerto dai concorrenti, se positivamente valutato e accettato dall'amministrazione appaltante, costituirà impegno contrattuale vincolante per il concessionario. Tutti i documenti che costituiscono l'offerta dovranno essere sottoscritti, nonché siglati in ogni pagina, dal legale rappresentante del concorrente. In caso di imprese raggruppate o consorziate la documentazione presentata deve essere presentata dall'impresa mandataria in nome e per conto proprio e delle mandanti. Qualora i soggetti di cui all'art. 34, comma 1, lett. d), e) ed f) del D.Lgs. 163/2006 non siano ancora costituiti l'offerta stessa dovrà essere sottoscritta da tutte le imprese che costituiranno il raggruppamento temporaneo/consorzio ordinario/GEIE.

12.3. Contenuto della Busta 3

Nella Busta 3 andrà inserita:

- 1)** L'Offerta quantitativa
- 2)** Il Piano Economico Finanziario (PEF).

L'Offerta quantitativa sarà riferita ai criteri di valutazione degli elementi di cui al precedente art. 11, contraddistinti con lett. c.1.

L'offerta dovrà essere espressa secondo lo schema del modello "Modello D".

Per l'elemento c.1 – Canone annuo, i concorrenti dovranno esprimere l'incremento percentuale che sono disposti ad applicare sull'importo del canone annuo fissato a base di gara e/o l'incremento percentuale sugli aumenti programmati da versare annualmente al Comune.

Nella "Busta 3" dovrà, inoltre, essere inserito il Piano Economico Finanziario dell'investimento e della connessa gestione per tutto l'arco temporale prescelto, giustificativo delle condizioni dell'offerta presentata.

La presentazione del PEF è obbligatoria a pena di esclusione. Il Piano Economico e Finanziario dovrà essere redatto da Dottore Commercialista iscritto all'Albo dei Revisori dei Conti. Il PEF dovrà contenere una relazione esplicativa e considerare tutti gli elementi quantitativi e qualitativi dell'offerta. Il PEF non è oggetto di valutazione nell'ambito dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ma viene assunto al procedimento al fine di una valutazione di sostenibilità economica finanziaria delle offerte presentate.

13. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

13.1. Apertura dei plichi - Verifica documentazione

Nella prima seduta pubblica, che si svolgerà nel luogo, giorno e ora indicati nel bando di gara, la Commissione amministrativa procederà:

- a)** a verificare l'integrità dei plichi esterni pervenuti entro il termine stabilito e il rispetto delle prescrizioni sulle modalità di confezionamento e chiusura;
- b)** all'apertura del plico esterno, di ogni concorrente, all'accertamento dell'integrità delle buste 1 - Documentazione Amministrativa, delle buste 2 - Offerta Tecnica-gestionale e delle buste 3 - Offerta quantitativa;
- c)** all'apertura delle buste 1 ed all'esame della documentazione amministrativa in esse contenuta, per la verifica circa il possesso dei requisiti generali e speciali dei concorrenti, sulla base delle dichiarazioni da essi presentate e disporre l'eventuale esclusione dalla gara dei soggetti non in possesso dei requisiti richiesti;
- d)** all'apertura della busta 2 per la formale verifica del contenuto e dichiarare chiusa la 1^a fase pubblica di gara.

13.2. Valutazione offerta tecnica-gestionale e attribuzione punteggio

La Commissione tecnica proseguirà, in più sedute riservate, alla valutazione delle offerte tecniche ed all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicate nel presente disciplinare di gara, effettuando, nel caso nessun concorrente abbia ottenuto, per l'intera offerta tecnica, il punteggio pari al peso complessivo dell'offerta tecnica, la così detta riparametrazione.

13.3. Apertura offerta quantitativa e attribuzione punteggio

Terminata la valutazione delle offerte tecniche-gestionali, presso la medesima sede, in seduta pubblica, il cui giorno e ora sarà comunicato tramite avviso inserito sul sito internet della stazione appaltante, la Commissione amministrativa darà lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche, procederà all'apertura della busta 3 "Offerta quantitativa", all'attribuzione dei punteggi agli elementi quantitativi, al calcolo dei punteggi complessivi di ciascun concorrente, alla formazione della graduatoria e alla conseguente individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa. In caso di offerte con pari punteggio sarà considerata più vantaggiosa quella che avrà ottenuto il punteggio maggiore relativamente all'offerta tecnica; qualora anche tale punteggio fosse paritario si procederà a sorteggio.

Nel caso l'offerta risultata economicamente più vantaggiosa non rientrasse, prima della riparametrazione del punteggio inerente l'offerta tecnica, nella fattispecie di cui all'art. 86, comma 2, del D. Lgs 163/2006, la Commissione procederà a dichiarare l'offerente aggiudicatario provvisorio dell'appalto. In caso contrario il Presidente di gara informerà il Responsabile del Procedimento del verificarsi di offerte anormalmente basse.

13.4. Verifica delle offerte anormalmente basse

Qualora fosse verificato che l'offerta del concorrente primo in graduatoria abbia ottenuto sia nella valutazione tecnica che in quella quantitativa un punteggio pari o superiore ai quattro quinti dei relativi punteggi massimi stabiliti, tale offerta sarà sottoposta a verifica di anomalia con avvio di un sub-procedimento, in conformità alle prescrizioni del Codice dei Contratti e del Regolamento. Qualora dall'esito della verifica l'offerta risultasse anomala, la Stazione appaltante procederà progressivamente nei confronti delle successive migliori offerte fino a individuare la migliore offerta non anomala.

La Stazione appaltante si riserva la facoltà di valutare la congruità di ogni offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa.

Se non fosse necessario dar luogo al procedimento di verifica dell'anomalia dell'offerta si procederà, in ogni caso, all'esame del Piano Economico Finanziario presentato dal miglior offerente al fine di verificarne la corrispondenza con gli elementi espressi nell'offerta e valutarne la sostenibilità economica finanziaria.

Qualora l'esito evidenziasse delle incongruenze la Commissione chiederà chiarimenti all'offerente. L'esito negativo dei chiarimenti in contraddittorio potrà comportare l'esclusione dalla procedura del concorrente e lo scorrere della graduatoria.

Individuata la migliore offerta congrua e coerente con il Piano Economico Finanziario, verrà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto della concessione.

13.5. Verifiche preliminari all'aggiudicazione definitiva

Il Responsabile dell'Area tecnica dopo aver accertato la legittimità delle operazioni di gara, prima di procedere all'aggiudicazione definitiva della concessione disporrà la verifica del possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa dell'aggiudicatario provvisorio, acquisendo la relativa documentazione presso le amministrazioni competenti. Qualora tali verifiche non confermino le dichiarazioni presentate per la partecipazione alla gara, la Stazione appaltante procederà all'esclusione del concorrente e all'incameramento della cauzione provvisoria e, quindi, alla conseguente nuova aggiudicazione.

14. SOCIETA' DI PROGETTO

Il Concessionario potrà costituire una società di progetto, sotto la veste giuridica della Società a Responsabilità Limitata con capitale minimo sottoscritto e versato non inferiore ad € 10.000,00.

Tale soggetto subentrerà nei diritti e negli obblighi della gestione della concessione, ai sensi dell'articolo 156 D.Lgs 163/2006. Resta stabilito che nel caso il Concessionario ricorra a tale facoltà:

- Alla costituzione della Società di Progetto potranno partecipare altre società la cui attività d'impresa abbia per oggetto l'esercizio di attività economiche collegate, ausiliarie e strumentali con l'oggetto della concessione, fermo restando che non potranno possedere cumulativamente, almeno sino alla data di emissione del certificato di collaudo delle opere, una partecipazione superiore al 49% del capitale sociale della Società di Progetto stessa.

- Il promotore dell'opera, sino alla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera, dovrà possedere una partecipazione non inferiore al 51% del capitale sociale della Società di Progetto.

Successivamente potrà cedere in tutto o in parte la propria partecipazione a terzi, ma a condizione che l'acquirente eserciti attività di impresa inerenti la concessione stessa.

Nel caso di terzi, la cessione è soggetta a preventiva accettazione da parte del Concedente.

- La partecipazione al capitale sociale della Società di Progetto, sia in sede di costituzione sia successivamente, da parte di banche e di altri investitori, potrà avvenire in qualsiasi momento, purché in misura non superiore al 49% del capitale sociale,

- La Società di Progetto resterà impegnata a compiere le attività oggetto della Concessione, in conformità ai termini e alle condizioni di cui al contratto di concessione e sarà unica responsabile dell'adempimento degli obblighi derivanti dal contratto di concessione.

- I rapporti e le obbligazioni dei soci nei confronti della Società di Progetto nonché del Concedente

saranno disciplinati in conformità all'art. 156, comma 3, del Codice.

- Il Concessionario sarà impegnato a conservare i requisiti e le garanzie di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione, come di volta in volta necessari per legge o ai sensi del contratto stesso di concessione.
- Il Concessionario resterà impegnato a comunicare al Concedente ogni notizia o fatto che possa determinare la diminuzione o perdita dei requisiti o delle garanzie di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione, e a porvi rimedio non appena possibile e comunque entro il termine perentorio a tal fine concordato con il Concedente.
- La cessione delle quote della Società di Progetto potrà aver luogo in tutti i casi ammessi ai sensi dell'art. 156 del Codice.

15. ULTERIORI DISPOSIZIONI

L'Amministrazione si riserva di chiedere chiarimenti in merito ai documenti presentati.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente, ai sensi dell'art. 86, comma 3, del Codice.

E' in ogni caso facoltà della stazione appaltante di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o se aggiudicata, di non stipulare il contratto d'appalto.

Le offerte dei Concorrenti resteranno vincolanti per gli stessi per 180 giorni dal termine ultimo di presentazione delle offerte, salvo richieste di differimento di tale termine da parte della stazione appaltante e, comunque, per l'aggiudicatario fino alla stipula della convenzione.

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 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.

Nel caso che le "Informazioni Antimafia" di cui all'art. 91 d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159, abbiano dato esito positivo, il contratto è risolto di diritto e sarà applicata una penale a titolo di liquidazione forfettaria dei danni nella misura del 10% del valore maturato del contratto, salvo il maggior danno.

Tale penale sarà applicata senza ulteriori formalità e costituirà fondo risarcitorio a fronte dei maggiori costi e tempi derivanti dalle attività conseguenti dalla risoluzione.

Nei casi previsti la Stazione appaltante si riserva la facoltà di applicare le disposizioni di cui all'art. 140 del D.Lgs. 163/06.

Per quanto non previsto e in caso di contrasto con le norme vigenti in materia di concessione di LL.PP si applica la disciplina del codice dei contratti e relativo regolamento di attuazione.

16. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie derivanti da contratto sono deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Oristano, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

17. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii, esclusivamente nell'ambito della gara cui si riferisce il presente disciplinare di gara.

18. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA GARA

Sono posti a base della procedura:

- Progetto definitivo Centro Turistico Comunale:
 1. Relazione generale;
 2. Relazione idraulica rete fognaria;

3. Disciplinare tecnico descrittivo;
4. Elenco prezzi unitari;
5. Computo metrico estimativo;
6. Anal. prezzi unitari;
7. Prime indicazioni e prescrizioni piani di sicurezza;
8. Quadro economico generale dei lavori;
9. Planimetria generale stato attuale;
10. Inquadramento planimetrico e specifiche impianto sollevamento fognario;
11. Inquadramento planimetrico e specifiche opere edili;
12. Prospetti come da autorizzazione SAVI;
13. Prospetti albergo stato attuale;
14. Prospetti alberghi con interventi di progetto;
15. Impianto di illuminazione esterna – stato attuale;
16. Impianto elettrico e di illuminazione esterna - progetto;
17. Schemi e quadri elettrici;
18. Capitolato speciale d'appalto;
19. Schema di contratto;
20. Piano di sicurezza e coordinamento;
21. Inquadramento planimetrico opere in progetto e opere in previsione futura;
22. Piano di fattibilità per il Centro Turistico Comunale di Tadasuni, meramente indicativo al fine di valutare la convenienza economica dell'investimento;
23. Bando, disciplinare, capitolato d'onere, mod. A domanda di ammissione - mod. A1 identificazione progettista - mod. B dichiarazione concessionario - mod. B1 dichiarazione progettista - mod. B2 dichiarazioni direttori procuratori ecc - mod. B3 dichiarazioni cessati dalla carica - mod. C offerta tecnica-gestionale - mod. D offerta quantitativa.

Ulteriore documentazione, relativa ai pareri acquisiti e verbale della conferenza di servizi, sono consultabili presso l'ufficio tecnico.

Tadasuni, 11.04.2014

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Marco Contini
