



COMUNE DI BARI
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI, EDILIZIA PUBBLICA E INFRASTRUTTURE
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
Ripartizione Edilizia Pubblica e Lavori Pubblici

DISCIPLINARE DI GARA

***REALIZZAZIONE E GESTIONE IN PROJECT FINANCING DI UN IMPIANTO
POLISPORTIVO INTEGRATO AL QUARTIERE BARI-S.PASQUALE***

Art.1 - FINALITÀ E OGGETTO DELLA GARA

Con Delibera n. 2008/00022 del 14.05.2008 la VI^a Circoscrizione ha approvato l'opera di che trattasi quale atto di indirizzo alla realizzazione dell'impianto polisportivo di che trattasi;

Con Delibera di G.M. n. 210 del 20.03.2008 veniva approvato lo studio di fattibilità dell'opera in oggetto.

L'intervento di che trattasi è inserito nel Programma Triennale delle OO.PP. per il triennio 2009-2011, come opera pubblica e di pubblica utilità di seguito specificato, realizzabile totalmente con capitali privati, senza costi a carico dell'Amministrazione aggiudicatrice.

L'Amministrazione rende noto che intende affidare la progettazione, la realizzazione e gestione dell'opera in oggetto, mediante procedura di project financing di cui all'art. 153 del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i.

OBIETTIVI

Il predetto studio di fattibilità approvato che costituisce parte integrante dell'avviso pubblico, fornisce ai partecipanti i criteri generali e le indicazioni per la predisposizione del progetto preliminare. Il promotore nella progettazione delle opere e nella gestione del servizio dovrà attenersi alle indicazioni contenute nell'avviso e nello studio di fattibilità, prevedendo eventualmente nella fase di progetto preliminare le migliori ritenute valide ai fini della valutazione della proposta stessa.

Per la realizzazione di tali opere non è prevista alcuna forma di finanziamento pubblico. Pertanto il diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente le opere realizzate rappresenta unicamente la controprestazione a favore del promotore, il quale dovrà raggiungere il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e della connessa gestione:

1. mediante la gestione economica della struttura IMPIANTO POLISPORTIVO INTEGRATO AL QUARTIERE BARI-S.PASQUALE, per un numero di anni pari alla durata della concessione indicata nella proposta;
2. mediante altre possibili fonti di finanziamento derivanti dalla gestione dei servizi sportivi e socio-didattici, secondo le proposte dei promotori che l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare sotto il profilo dell'opportunità e della legittimità.

Art.2 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Lo studio di fattibilità dell'opera di cui sopra, approvato e che costituisce parte integrante del presente disciplinare, prevede la "REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN IMPIANTO POLISPORTIVO INTEGRATO AL QUARTIERE BARI-S.PASQUALE", evidenziando che tale opera necessita di variante al PRG, e che la stessa variante, ai sensi del comma 3 dell'art.16 della L.R. 13/2001 e s.m.i., potrà essere adottata con delibera del Consiglio Comunale di approvazione del progetto preliminare presentato dal promotore.

L'area di intervento è di proprietà comunale e si estende su una superficie di circa 5.700 mq, a forma pressoché rettangolare e prevalentemente pianeggiante, direttamente prospiciente via Raffaele Bovio, ampia strada urbana a doppia carreggiata. Si inserisce in un contesto prevalentemente urbanizzato ed all'interno del tessuto edificato accessibile su un lato dalla strada, ed è periferica, poco distante dal centro abitato.

Per quanto attiene la fattibilità urbanistica e ambientale dell'intervento risulta dall'analisi effettuata:

- Destinazione Urbanistica: l'area d'intervento nel vigente P.R.G. è destinata ad "Aree per i servizi della residenza e verde di quartiere";
- Vincoli: l'area oggetto d'intervento non è sottoposta a vincoli.

PROPOSTA PROGETTUALE

E' prevista la realizzazione di un volume edilizio di circa 2.300 mq a due piani contenente strutture edilizie articolate ed integrato nell'ambiente circostante per consentire il necessario inserimento architettonico.

Si possono individuare alcuni principali nuclei funzionali:

- A) Piscina coperta con relativi servizi di supporto;
- B) Palestra fitness con annessi servizi di supporto;
- C) Centro benessere con annessi servizi di supporto;
- D) Attività complementari (sale riunioni, bar, salottini, solarium, spazi per piccole attività commerciali e per attività sociali e ricreative);
- E) Aree esterne di servizio per parcheggio (n.500 posti auto), aree di verde attrezzato, viabilità di accesso e di servizio.

La piscina e la palestra dovranno essere dotate di attrezzature tali da garantire la flessibilità gestionale dell'impianto sportivo e la polivalenza delle attività mentre l'area a verde esterna sarà interessata da opportuni inserimenti di piantumazioni coerenti con il clima e con le caratteristiche ambientali.

FUNZIONI E ATTIVITA' PREVISTE

A) PISCINA COPERTA

- Piscina coperta (vasca da m 25 a 4 corsie);
- Spogliatoi atleti e bagnanti, spogliatoi per istruttori ed altri servizi di supporto per una superficie di circa 400 mq;

B) PALESTRA FITNESS

- Sala polivalente di dimensioni pari a m 24 x 17;
- Servizi di supporto per gli atleti comprendenti spogliatoi e servizi igienici per una superficie di circa 300 mq;

C) CENTRO BENESSERE

- Sauna, massaggi, relax per una superficie totale pari a circa 200 mq;
- Spogliatoi e servizi igienici per una superficie di circa 130 mq;

D) AREE ESTERNE DI SERVIZIO E PARCHEGGIO

- Aree parcheggio per almeno 30 posti auto;
- Viabilità di accesso;
- Aree a verde (parco gioco bambini).

Art.3 - AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

L'Amministrazione Concedente è il Comune di Bari e pone a base di gara lo studio di fattibilità.

Art.4 - PROCEDURA DI GARA

L'Amministrazione applicherà la procedura aperta, ai sensi degli articoli 54 e 55 del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i., prevista dall'art. 153, commi 3-14, del citato D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i..

Art.5 - LUOGO, DESCRIZIONE, IMPORTO GLOBALE DELL'INVESTIMENTO, LAVORAZIONI E ONERI PER LA SICUREZZA

Luogo di esecuzione: Struttura polisportiva integrata da realizzarsi nel Comune di Bari al quartiere Bari-S.Pasquale in prossimità dell'Archivio di Stato.

Oggetto della gara: proposta per project financing per la “REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN IMPIANTO POLISPORTIVO INTEGRATO AL QUARTIERE BARI-S.PASQUALE”.

Ai soli fini di un'iniziale stima dei lavori e dell'individuazione dei requisiti di ammissione alla gara l'importo complessivo dell'intervento è € **2.592.500,00**.

L'importo complessivo del progetto - a totale carico del promotore - è pari a € **3.141.925,00** tutto compreso, di cui: € 2.592.500,00 per lavori comprensivi di oneri della sicurezza; € 259.250,00 per IVA 10% sui lavori; € 170.000,00 per spese tecniche (progettazione e varie tutto compreso); € 24.437,00 per spese di pubblicazione bando e oneri per commissione aggiudicatrice; € 38.887,50 per IVA 20% su spese tecniche, pubblicazione bando e commissione aggiudicatrice; € 51.850,00 per spese generali tutto compreso; € 5.000,00 per imprevisti.

Art.6 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti elencati all'art. 34 del D.Lgs. 163/2006 e successive modificazioni, in possesso dei requisiti di seguito indicati.

I concorrenti con sede in altri Stati membri della U.E. partecipano alle condizioni previste dall'art. 47 del D. Lgs. n.163/2006 e s.m.i.

Ciascun concorrente non può partecipare per sé e quale componente di un Raggruppamento o di un Consorzio, né partecipare a più raggruppamenti o Consorzi, pena la non ammissione del concorrente singolo e del Raggruppamento.

Art.7 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti:

1. Requisiti di carattere generale e di idoneità professionale:

- 1) insussistenza delle condizioni di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento delle concessioni e degli appalti pubblici di cui all'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006 in capo ai soggetti ivi espressamente richiamati;
- 2) iscrizione alla C.C.I.A. della Provincia in cui il soggetto ha sede o ad analogo registro di altro Stato Membro della U.E. per attività compatibile con l'oggetto dell'appalto; le Cooperative e i Consorzi di Cooperative altresì devono essere iscritti, rispettivamente, nell'apposito Registro Prefettizio e nello Schedario Generale della Cooperazione o nell'Albo regionale delle Cooperative, ove istituito;
- 3) in caso di concorrente che sia cittadino di altro Stato Membro o non residente in Italia, iscrizione, secondo le modalità vigenti nello Stato di residenza, ai sensi dell'art. 39 co.2 D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.;

2 Requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi (ai sensi dell'art. 98 D.P.R. n. 554/1999):

- a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al 10% dell'importo dell'investimento previsto e pertanto non inferiore a Euro 314.192,50;
- b) capitale sociale non inferiore ad un ventesimo dell'investimento previsto e pertanto non inferiore ad Euro 157.096,25;

In caso di raggruppamento temporaneo di soggetti o di consorzio equiparato tale i requisiti di cui alle lettere precedenti a) e b) devono essere posseduti dalla capogruppo, dalle mandanti o dalle consorziate nella misura minima prevista dall'art. 95 del D.P.R. n. 554/99;

- c) servizio gestione di impianti sportivi polivalenti effettuato negli ultimi 5 anni per un importo medio annuo non inferiore al cinque per cento dell'investimento previsto per l'intervento e perciò pari ad Euro 157.096,25;
- d) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio di gestione di impianti sportivi polivalenti per un importo pari ad almeno il due per cento dell'investimento previsto per l'intervento e pertanto non inferiore ad Euro 62.838,50.

I requisiti di carattere generale e di idoneità professionale dovranno essere posseduti comunque da tutti i soggetti partecipanti alla gara, singoli o raggruppati o consorziati.

Si precisa che in caso di raggruppamento temporaneo di soggetti o di consorzio equiparato tale i requisiti di cui ai punti c) e d) devono essere posseduti dal raggruppamento o consorzio nel suo insieme.

In alternativa ai requisiti previsti dalle lettere c) e d) del presente comma, il concessionario deve possedere i requisiti di cui dalle lettere a) e b) in misura doppia.

3 Requisiti di qualificazione

In relazione alla qualificazione il concorrente dovrà possedere i seguenti requisiti:

A) In caso di concorrenti che intendono eseguire direttamente l'opera, i concorrenti devono essere in possesso di qualificazione S.O.A. in corso di validità, rilasciata da società di attestazione regolarmente autorizzata, per prestazione di progettazione e costruzione, nella categoria OG1 classifica IV[^] per lavori pari a € 2.592.500,00.

In caso di raggruppamenti o consorzio di concorrenti varranno le modalità di cui al D.P.R. n. 34/2000 e al D.P.R. n. 554/99 e D.lgs. n. 163/06 e s.m.i.

I concorrenti che possiedono la qualificazione SOA per prestazioni di sola costruzione, e non per costruzione e progettazione, possono partecipare alla gara, ex art. 3 comma 8 del D.P.R. n. 34/2000, in associazione temporanea con i soggetti di cui all'art. 90 co.1 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. che possiedono i sotto elencati requisiti professionali:

- a.1) assenza delle condizioni previste dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163/06;
- a.2) iscrizione – in conformità alla natura giuridica del concorrente- alla Camera di Commercio I.A.A. o al rispettivo Albo professionale ed abilitazione all'esercizio della professione secondo le norme dello stato membro dell'Unione Europea di residenza;
- a.3) fatturato globale per servizi di progettazione definitiva e/o esecutiva, espletati nei migliori cinque esercizi consecutivi nell'ultimo decennio, per un importo pari a **5** volte l'importo a base d'asta (previsto € 170.000,00) ovvero per di € **850.000,00**;
- a.4) avvenuto espletamento nell'ultimo decennio di servizi di progettazione definitiva e/o esecutiva, relativi a lavori appartenenti alla **classe I e categoria c**, individuate sulla base delle elencazioni contenute nelle vigenti tariffe professionali, per un importo globale pari a **3** volte l'importo stimato dei lavori da progettare (previsto € 2.592.500,00) pari a € **7.777.500,00** per la classe **I** e categoria **c**;
- a.5) avvenuto svolgimento nell'ultimo decennio di due servizi di progettazione definitiva e/o esecutiva, relativi ai lavori, appartenenti alla classe **I** e categoria **c**, individuate sulla base delle elencazioni contenute nelle vigenti tariffe professionali, per un importo totale non inferiore ad un valore pari a 0,60 volte l'importo stimato dei lavori da progettare (previsto € 2.592.500,00), pari a € **1.555.500,00**;
- a.6) numero medio annuo del personale tecnico utilizzato nei migliori tre anni dell'ultimo quinquennio (comprendente i soci attivi, i dipendenti e i consulenti con contratto di collaborazione coordinata e continuativa su base annua), in una misura pari a **3** volte le unità stimate per lo svolgimento dell'incarico (unità stimate pari a 4);
- a.7) Le società di Ingegneria dovranno possedere i requisiti previsti dall'art. 53 del D.P.R. n. 554/99; per il direttore tecnico non deve sussistere alcuna delle condizioni previste dagli artt. 34 e 38 del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i.;
- a.8) Le società di professionisti dovranno possedere i requisiti di cui all'art. 54 del D.P.R. n. 554/99;

B) Se il concessionario non esegue direttamente i lavori oggetto della concessione deve essere in possesso dei requisiti generali e di idoneità professionale di cui al punto 1. e dei requisiti economico finanziari di cui al punto 2.

Inoltre dovrà dichiarare di non eseguire direttamente i lavori oggetto della concessione e alternativamente:

- indicare le imprese collegate, individuate ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. esecutrici dei lavori che, a loro volta, devono possedere i requisiti generali, economico-finanziari e tecnico-organizzativi e di qualificazione prescritti per l'esecuzione dei lavori, associandosi eventualmente con i soggetti di cui all'art. 90 co.1 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. in possesso dei prescritti requisiti;
- impegnarsi ad affidare i lavori a terzi, nel rispetto della vigente normativa in materia di lavori pubblici, con specifico riferimento al possesso dei requisiti di carattere generale, di capacità tecnica ed economica e di qualificazione sia per l'esecuzione dei lavori che per la progettazione degli stessi.

Il concorrente dovrà produrre altresì :

- 1) la dichiarazione di cui all'art. 71 c.2 del D.P.R. n. 554/99;
- 2) la dichiarazione di accettazione incondizionata della corresponsione di tutti i costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale in ordine all'iniziativa in progettata, tra i quali gli eventuali costi di consulenze ed advisors legali, tecniche ed economiche, inerenti ad ogni fase della procedura, per la nomina e l'attività di commissioni per la valutazione delle proposte, per l'aggiudicazione della concessione per le spese di pubblicazione del presente avviso e di tutti i successivi; tale obbligo si intende automaticamente trasferito al concessionario aggiudicatario se diverso dal promotore.
- 3) le garanzie offerte dal promotore all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 75 comma 1 e del comma 13 dell'art. 153 del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.

E' obbligatorio effettuare il sopralluogo sui siti interessati dagli interventi in appalto e prendere visione degli elaborati progettuali.

Avvalimento

Per i concorrenti che intendono ricorrere **all'avvalimento, di cui all'art. 49 del D. Lgs 163/2006 e s.m.i.** non e' previsto l'avvalimento di più imprese ausiliarie per ciascuna categoria di qualificazione.

Sarà effettuata la procedura di verifica dei requisiti ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Art.8 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le offerte, redatte in lingua italiana, a pena di esclusione dovranno essere complete degli elaborati, previsti al comma 9 dall'art. 153 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., e precisamente:

1. progetto preliminare, completo di tutti i documenti previsti per legge;
2. bozza di convenzione;
3. piano economico-finanziario asseverato da una banca, comprensivo dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile. Tale importo, non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dallo studio di fattibilità posto a base di gara;
4. specificazione delle caratteristiche dei servizi e della gestione, contenente, altresì, un Piano di gestione e di organizzazione dei servizi sportivi e socio-didattici, redatto seguendo le linee guida dello studio di fattibilità.

Gli elementi su descritti devono essere presenti nella proposta a pena di esclusione.

Art.9 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

L'Amministrazione, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, procederà alla valutazione della fattibilità delle proposte e alla individuazione di quella di pubblico interesse ai sensi dell'art. 83 e comma 5 dell'art. 153 del citato D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i., anche in presenza di una sola proposta. Per la valutazione tecnica, economica e amministrativa delle proposte, l'Amministrazione si avvarrà di apposita commissione che le esaminerà comparativamente, provvedendo ad individuare quella che ritengono di pubblico interesse. Le proposte saranno valutate tenendo conto dei seguenti criteri e attribuendo punteggi entro i seguenti limiti:

- 1) Qualità del Progetto Preliminare.....**Punti 10**
 - a) sotto il profilo costruttivo, urbanistico e ambientale, nonché qualità progettuale punti 5
 - b) sotto il profilo della funzionalità, fruibilità e accessibilità al pubblico delle opere punti 3
 - c) l'uso di particolari tipologie di materiali, impianti, attrezzature ed arredi punti 2

2) Reddittività	Punti 3
3) Costo di gestione e di manutenzione.....	Punti 3
4) Durata della concessione.....	Punti 3
5) Tempo di ultimazione dei lavori di concessione.....	Punti 5
6) Piano economico e finanziario	Punti 3
7) Contenuto della bozza di convenzione.....	Punti 3
8) Tariffe da applicare all'utenza e metodologia di aggiornamento delle stesse.....	Punti 30
a) prezzi unitari per utilizzo Palestra Polifunzionale.....	punti 14
b) prezzi unitari per utilizzo Piscina Coperta	punti 14
c) ribasso percentuale da applicare all'indice ISTAT per aggiornamento delle tariffe.....	punti 2
9) Modalità di gestione e di erogazione del servizio	Punti 40
a) gestione della Palestra Polifunzionale e Piscina Coperta	punti 6
b) gestione ed organizzazione del servizio manutentivo	punti 8
c) gestione del servizio di pulizia, sanificazione e dei rifiuti	punti 8
d) piano organizzativo del personale preposto al servizio e organico da impiegare.....	punti 6
e) piano di formazione del personale utilizzato.....	punti 4
f) contenuto della "Carta dei Servizi del Centro Polisportivo integrato"	punti 4
g) ulteriori servizi aggiuntivi e integrabili a quelle previste dallo studio di fattibilità.....	punti 4

Le modalità di attribuzione dei punteggi avverrà con il metodo aggregativo-compensatore di cui all'allegato B del D.P.R. n. 554/99, secondo le indicazioni previste al successivo Art. 10.

Si procederà alla valutazione anche in caso di presentazione di una sola proposta.

L'Amministrazione si riserva, a suo giudizio, la facoltà di non procedere ad alcuna aggiudicazione nel caso in cui non ritenga meritevole di approvazione, sotto il profilo tecnico economico, nessuna delle offerte presentate ed ha ampia facoltà di soprassedere alla predetta aggiudicazione ove le proposte formulate, per qualsiasi motivo, non dovessero essere ritenute convenienti per l'Ente.

Art.10 - TEMPI E MODALITÀ DI GARA

La valutazione delle offerte sarà effettuata da una Commissione Giudicatrice nominata ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i..

Della data di convocazione della seduta pubblica successiva alla prima è data comunicazione in occasione della medesima prima seduta pubblica o, in difetto, è data comunicazione scritta a tutti i concorrenti ammessi. Vista le determinazioni n.3 e n.4 del 20.05.2009 dell'Autorità LL.PP. (G.U. n° 145 del 25/06/2009 - *Supplemento Ordinario* n° 98), l'aggiudicazione della gara avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa mediante applicazione del metodo aggregativo - compensatore di cui all'allegato B del DPR 554/99 con la seguente formula: $C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$

dove:

$C(a)$ = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno;

\sum_n = sommatoria.

Le operazioni di esperimento della procedura ad evidenza pubblica avranno luogo presso questo Comune secondo le seguenti fasi:

10.1 - Fase pubblica “documentazione amministrativa”

La Commissione Giudicatrice aprirà i plichi sigillati, in seduta pubblica, procederà all'esame preliminare delle documentazioni presentate dai concorrenti per verificarne la rispondenza formale ai requisiti richiesti dal bando. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che avranno omissso o presentato la documentazione in modo difforme dal bando di gara.

Questa Amministrazione procederà, propedeuticamente all'avvio delle operazioni di gara, alla verifica in ordine alla presenza, presso il Casellario Informatico dell'Autorità, di annotazioni preclusive dell'ammissione alla gara. L'esito positivo della verifica comporterà la esclusione del concorrente dalla gara..

Sarà effettuata la procedura di verifica dei requisiti ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Saranno ammessi al prosieguo delle operazioni i concorrenti la cui documentazione risulterà conforme alle prescrizioni del bando di gara.

10.2 - Fase non pubblica di valutazione “offerta tecnico-qualitativa ”

La Commissione Giudicatrice, in una o più sedute riservate, procederà a valutare le offerte tecniche presentate dai concorrenti, assegnando i relativi coefficienti applicando il metodo aggregativo-compensatore di cui all'allegato B del DPR 554/99 e cioè:

i coefficienti $V(a)_i$ sono determinati:

- a) per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa individuati al precedente Art.9, quali: 1) *Qualità del Progetto Preliminare*; 7) *Contenuto della bozza di convenzione*; 9) *modalità di gestione*; i punteggi saranno attribuiti attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, calcolati dai singoli commissari mediante il "confronto a coppie", seguendole linee guida di cui all'allegato A del DPR 554/99, ovvero la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari;

10.3 - Fase pubblica valutazione “offerta economica-quantitativa ” e aggiudicazione provvisoria

Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione di Gara data lettura dei punteggi già attribuiti alle singole offerte tecniche-qualitative, procede all'apertura delle buste contenenti le offerte relative al prezzo e al tempo, presentate dai concorrenti, e data lettura dei ribassi e delle riduzioni di ciascuna di esse attribuisce i relativi coefficienti applicando il metodo aggregativo-compensatore di cui all'allegato B del DPR 554/99 e cioè:

i coefficienti $V(a)_i$ sono determinati:

- b) per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura quantitativa individuati al precedente Art.9, quali: 2) *Redditività*; 3) *Costo di gestione e di manutenzione*; 4) *Durata della concessione*; 5) *Tempo di ultimazione lavori di concessione*; 6) *Piano economico e finanziario*; 8) *Tariffe da applicare all'utenza e metodologia di aggiornamento delle stesse*; i punteggi saranno attribuiti attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito ai valori degli elementi offerti più convenienti per la stazione appaltante, e coefficiente pari a zero, attribuito a quelli posti a base di gara.

Successivamente, nella stessa seduta o eventualmente in una nuova seduta pubblica, la Commissione di Gara, data lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte economiche, procede alla determinazione dell'offerta economica più vantaggiosa, attribuendo i punteggi definitivi applicando le formule di cui all'Allegato B al regolamento approvato con DPR 554/99.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola offerta ritenuta valida. Nel caso di offerte valide uguali si procederà ai sensi dell'art.77 del R.D. 23/05/1924 n. 827.

Art.11 - QUOTA DEI LAVORI DA AFFIDARE A TERZI

Ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n. 163/06 e s.m.i. i candidati alla concessione sono invitati a dichiarare nelle offerte la percentuale, ove sussista, del valore globale dei lavori oggetto della concessione che essi intendono appaltare a terzi ovvero ad imprese munite di tutti i requisiti di legge.

Per la quota parte che il concessionario avrà dichiarato in sede di gara di voler appaltare a terzi, lo stesso dovrà procedere con procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. n. 163/06 e s.m.i.. Il

tempo necessario per l'espletamento delle procedura ad evidenza pubblica e per la stipula dei relativi contratti di appalto non potrà in alcun modo inficiare i termini stabili dal disciplinare.

Art.12 - OFFERTA UNICA

La Stazione Appaltante procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Art.13 - SOCIETA' DI PROGETTO

Si sensi dell'art. 156 del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i.. è facoltà del promotore costituire la società di progetto con capitale sociale minimo pari a quelli di legge ossia € 100.000 per S. p.a. e €10.000 per S.r.l.

Art.14 - MODIFICHE AL PROGETTO PRELIMINARE

Secondo quanto stabilito dall'art. 153 comma 10 del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i. è onere del promotore procedere alle modifiche progettuali necessarie ai fini dell'approvazione del progetto, nonché a tutti gli adempimenti di legge anche ai fini della valutazione di impatto ambientale se necessario, senza che ciò comporti alcun compenso aggiuntivo, né incremento delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte indicate nel piano finanziario.

Il termine entro il quale il Promotore deve rispondere alla richiesta dell'Amministrazione di procedere alle modifiche progettuali necessarie all'approvazione del progetto è di giorni 30 (trenta) dalla data della richiesta.

In caso di mancata accettazione da parte del promotore di apportare modifiche al progetto preliminare, l'amministrazione ha facoltà di chiedere progressivamente ai concorrenti successivi in graduatoria l'accettazione delle modifiche da apportare al progetto preliminare presentato dal promotore alle stesse condizioni proposte al promotore e non accettate dallo stesso.

Nel caso in cui né il Promotore né gli altri concorrenti accettino di apportare modifiche al progetto preliminare l'Amministrazione di riserva la facoltà di acquisire il progetto preliminare presentato del promotore ed utilizzarlo e/o modificarlo per l'indizione di una successiva gara ex art. 143 del D.Lgs.n. 163/2006 e s.m.i.

Art.15 - TERMINI PER L'ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI E DURATA MASSIMA DELLA CONCESSIONE

1. Il termine massimo per la consegna del progetto definitivo, è fissato in **60 (sessanta) giorni** dalla data del verbale di consegna della concessione, il tempo massimo di consegna del progetto esecutivo sarà di **50 (cinquanta) giorni** dalla data di avvenuta comunicazione di approvazione del progetto definitivo, da redigersi ai sensi dell'art. 93 del d.lgs. 163/2006 e del DPR 554/1999 e s.m.i., progetto che sarà soggetto ad approvazione da parte dell'Amministrazione concedente ed alla validazione ai sensi dell'art. 47 del DPR 554/1999 e s.m.i. da parte del Responsabile Unico del Procedimento;
2. Il termine massimo per ultimare i lavori e le installazioni di tutti i sistemi previsti di cui al progetto esecutivo è fissato in **mesi 24 (ventiquattro)** a partire dalla data del verbale di consegna dei lavori.
3. La durata massima della concessione oggetto dell'intervento sarà di **anni 30 (trenta)** decorrenti dalla data di inizio della concessione.

La ditta e/o le ditte partecipanti fisseranno nell'offerta il tempo di concessione in anni (espressi con numero intero), allegando il piano economico di ammortamento della intera iniziativa .

Al termine della concessione nulla sarà dovuto all'aggiudicatario a qualsivoglia titolo e forma da parte dell'Amministrazione che, in ogni caso, si riserva la facoltà di entrare nella piena ed incondizionata proprietà delle opere così come realizzate. Durante la gestione il concessionario è obbligato a rispettare il vincolo di destinazione delle opere.

Ogni carenza o errore di qualsivoglia natura inerente alla progettazione, realizzazione e gestione delle opere che comporteranno il ritardo o la mancata corresponsione anche parziale degli incentivi graveranno esclusivamente sul concessionario con conseguente esonero e libertà in merito dell'Amministrazione. Tutte le spese e gli oneri relativi alla redazione in forma pubblica, registrazione e quant'altro annesso e connesso al contratto saranno da ritenersi a carico del concessionario.

4. I termini del presente articolo non potranno essere oggetto di proroga da parte del Comune di Bari.
5. I collaudi tecnico-amministrativo e di resa energetica dovranno essere presentati entro 180 giorni dalla ultimazione dei lavori e non potranno essere oggetto di proroga da parte della stazione appaltante.
6. Per cause non imputabili al richiedente, l'Amministrazione comunale si riserva di sospendere e/o annullare la procedura di concessione in corso, per sopravvenuti prevalenti motivi di interesse pubblico.

Art.16 - CORRISPETTIVO PER IL CONCESSIONARIO

Nulla è dovuto al concessionario da parte dell'Amministrazione.

Il corrispettivo per il concessionario sarà costituito dalla gestione funzionale ed economica delle opere in progetto, fermo il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento e della connessa gestione.

Art.17 - OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

L'affidamento in concessione oggetto della procedura di gara prevede i seguenti obblighi a carico del concessionario:

- a) l'obbligo e l'impegno a sostenere totalmente l'importo dei lavori, degli oneri della sicurezza, delle spese per la presentazione dell'offerta, degli oneri di progettazione preliminare, del progetto definitivo ed esecutivo, degli oneri relativi alla commissione di gara per un **importo € 3.141.925,00 tutto compreso**;
- b) la elaborazione della progettazione definitiva e di quella esecutiva delle opere da consegnare entro i termini previsti dal presente disciplinare;
- c) sono a carico del concessionario la Direzione dei Lavori e di cantiere, misura e contabilità, nonché il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, il collaudo tecnico-amministrativo, nonché le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- d) il coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione dei lavori;
- e) l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, nulla osta, pareri e quanto altro necessario per l'esecuzione delle opere;
- f) la realizzazione delle opere progettate, inclusi gli oneri di sicurezza in fase di cantiere ex D.Lgs 81/08, nonché gli oneri per la prova di resa energetica e per il collaudo tecnico-amministrativo dei lavori;
- g) il finanziamento economico degli interventi a proprio carico;
- h) l'ottenimento dei collaudi e di eventuali autorizzazioni, nulla osta, pareri e quanto altro necessario per la gestione dell'opera;
- i) la gestione funzionale ed economica della suddetta opera per la durata della concessione, secondo i termini stabiliti dalla convenzione di gestione;
- j) la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera concessa in gestione per tutta la durata della concessione;
- k) la consegna al Comune di Bari, al termine della concessione, dell'opera senza corrispettivo alcuno, previa verifica della funzionalità;
- l) ogni e qualsiasi spesa, nessuna esclusa, per qualunque prestazione tecnica e professionale attinente i progetti e gli interventi da realizzare, così come riportato nel quadro economico e che comunque risulterà dalle successive elaborazioni progettuali, nonché ogni spesa necessaria alla gestione e manutenzione delle opere nel periodo di validità della concessione;
- m) sono a totale carico del concessionario tutti i costi di allaccio alla rete del Distributore locale (ENEL) e di installazione dei gruppi di misura;
- n) rispettare la normativa in materia fiscale, previdenziale e in materia di sicurezza dei lavoratori impiegati nella attività oggetto dell'appalto;
- o) assicurare la conformità dello sviluppo delle attività al progetto approvato;
- p) predisporre la documentazione finale necessaria alle verifiche;

- q) provvedere alle spese per: progettazione, direzione lavori, e di cantiere, misura e contabilità, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, collaudo tecnico-amministrativo, e statici;
- r) consentire all'Amministrazione l'accesso alle opere in qualunque momento per controllo delle stesse;
- s) rimborsare l'Amministrazione subito dopo l'aggiudicazione definitiva della concessione mediante rimessa diretta in Tesoreria gli importi per le competenze spettanti alla Commissione aggiudicatrice;
- t) il concessionario, per tutta la durata della concessione, dovrà stipulare sulle opere realizzate, polizze assicurative con massimali idonei alla copertura del valore degli stessi, atte a coprire tutti gli eventuali rischi;
- u) il concessionario dovrà richiedere preliminarmente autorizzazione all'Amministrazione per qualsiasi modifica di condizioni contrattuali;

Art.18 - CANONE DA CORRISPONDERE ALLA AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

Il concessionario non è tenuto a corrispondere alla Amministrazione concedente alcun canone per tutta la durata della concessione per il comodato d'uso delle superfici concesse.

Art.19 - COLLAUDO

Il collaudo ha il fine di verificare che le opere realizzate siano in grado di svolgere le funzioni richieste e che presentino le caratteristiche tecniche dichiarate dall'Aggiudicatario, sulla base della documentazione tecnica fornita.

I risultati del collaudo devono essere rilevabili da specifico verbale redatto da professionista abilitato nominato dall'Ente. Gli onorari professionali relativi e le spese relative all'utilizzo di strumentazioni tecniche sono a carico dell'Aggiudicatario.

Art.20 - MODALITÀ DI GESTIONE DELLA CONCESSIONE

Le opere realizzate dovranno essere gestiti – per l'intera durata della concessione – secondo le seguenti specifiche obbligatorie:

- secondo quanto indicato nel Piano Economico Finanziario asseverato da un Istituto di Credito;
- secondo le prescrizioni del contratto di concessione.

Il Comune di Bari potrà accedere autonomamente ai bandi e/o fonti di finanziamento e/o concessione di contributi senza alcuna pretesa da parte dell'Aggiudicatario, che fornirà la massima collaborazione per tale fine.

Art.21 - STIPULA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

1. Tutte le spese ed oneri relativi alla redazione in forma pubblica, registrazione e quant'altro sono a carico dell'Aggiudicatario.
2. Ove tale termine non fosse rispettato l'Amministrazione potrà unilateralmente dichiarare senza bisogno di messa in mora, la decadenza dall'aggiudicazione dell'Aggiudicatario in questione e porre in essere in provvedimenti conseguenti.
3. Fatto salvo quanto previsto in altre parti del presente Disciplinare la concessione può essere oggetto di revoca da parte dell'Amministrazione Concedente prioritariamente nei seguenti casi considerati di grave inadempienza :
 - nel caso in cui il concessionario non ottemperi al complesso degli impegni assunti e si renda responsabile di gravi e reiterate inadempienze tali da compromettere la corretta esecuzione del contratto e la piena funzionalità delle opere realizzate e da gestire;
 - nel caso in cui non venisse presentato il progetto definitivo/esecutivo nei termini previsti;

- nel caso in cui non venissero realizzate le opere nei termini prescritti dalla concessione, anche se per cause dovute ad indisponibilità dei materiali;
 - nel caso venissero erogati gli stessi incentivi dagli organismi competenti.
4. Qualsiasi interruzione della concessione, protratta per più di 30 giorni, non motivata da evidenti cause di forza maggiore, tempestivamente comunicate all'Amministrazione concedente e da questa verificate, comporta la revoca immediata della concessione oltre alla applicazione di una penale pari ad € 100,00 (diconsi cento) per ogni giorno di mancato funzionamento, sempre salvo il risarcimento del maggior danno.
 5. Pena la revoca immediata della concessione, è tassativamente vietata la sub-concessione, anche parziale, delle opere oggetto della concessione, a meno che questa non sia stata preventivamente concordata con l'Amministrazione Concedente e da questa autorizzata.
 6. Qualsiasi variazione rispetto alle specifiche di gestione o alle opere oggetto di gestione, anche se migliorativa, deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Concedente e da questa autorizzata. Le variazioni non espressamente autorizzate costituiscono inadempienza grave agli impegni assunti e comportano la revoca immediata della concessione.
 7. In caso di revoca della concessione, l'Amministrazione comunale potrà gestire direttamente o con ditte di fiducia le opere della concessione revocata. In tal caso le opere passeranno in proprietà dell'Amministrazione comunale.

Art.22 - RESPONSABILITA' CONTRATTUALI E GARANZIE

Sono configurate responsabilità nell'esecuzione di:

- violazione di diritti di brevetti o d'autore;
- vizi, difetti, mancanza di qualità nei servizi forniti e nei prodotti.

L'Amministrazione si riserva il diritto di effettuare con qualsiasi mezzo che riterrà opportuno gli accertamenti di danni e inadempienze.

L'Aggiudicatario dovrà stipulare apposita polizza assicurativa sulle opere realizzate, con massimali idonei alla copertura del valore degli stessi, atte a coprire tutti gli eventuali rischi;

L'aggiudicatario presterà **CAUZIONE DEFINITIVA** ai sensi dell'art. 113 del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.

Garanzia per l'offerta

Ai sensi dell'art. 153 c.13 l'offerta è corredata dalla garanzia di cui all'art. 75 del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e da una cauzione ulteriore pari al 2,5 % del valore dell'investimento ossia **€ 78.548,13**.

Garanzia per l'attività di progettazione

Il concessionario è tenuto a presentare entro 15 giorni dalla comunicazione del Responsabile Unico del Procedimento relativa alla validazione del progetto esecutivo la polizza di responsabilità civile professionale dei progettisti incaricati della progettazione definitiva ed esecutiva di cui all'art. 11 del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e con le modalità indicate nell'art. 105 del D.P.R. n. 554/99.

La polizza dovrà coprire i rischi derivanti da errori o omissioni nella redazione del progetto esecutivo o definitivo, che abbiano determinato il carico della stazione appaltante di nuove spese di progettazione e/o maggiori costi.

La polizza decorre dalla data di inizio dei lavori ed ha un termine alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

Garanzia per l'attività di costruzione

Il Concessionario entro la stipula del contratto, e' obbligato a stipulare ai sensi dell'art. 129 comma 1 del D. Lgs 163/06 e s.m.i. e 103 del D.P.R. n. 554/1999, una **polizza assicurativa** che copra i danni eventualmente subiti dall'Amministrazione Concedente e da terzi a causa del danneggiamento o della distruzione parziale o totale di impianti e opere, anche preesistenti, verificatesi nel corso dell'esecuzione dei lavori, per una somma assicurata pari a **€ 2.592.500,00** (*duemilionicinquecentonovantaduemilacinquecento/00*).

La medesima polizza deve assicurare l'Amministrazione Concedente contro la responsabilità civile per danni causati a terzi persone o cose, nel corso delle esecuzione dei lavori , con un massimale sinistro **pari a € 2.592.500,00** (*duemilionicinquecentonovantaduemilacinquecento/00*).

Garanzia durante la gestione delle opere

A garanzia della conservazione e delle e della loro gestione il Concessionario e' obbligato a stipulare, entro 15 giorni dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio:

- a.** specifica **polizza assicurativa** con validità fino alla scadenza della concessione, adeguata alla copertura dei danni comunque subiti dall'opera e dei rischi di responsabilità civile verso terzi per danni a persone e/o cose derivanti anche da furto ed incendio e comunque idonea a mantenere indenne e sollevata l'Amministrazione concedente da ogni responsabilità e/o richiesta danni; tale polizza dovrà altresì prevedere che la copertura assicurativa abbia validità anche in caso di colpa grave dell'assicurato e di colpa grave e/o dolo delle persone responsabili del fatto, delle quali l'assicurato dovrà rispondere a norma di legge, avente massimale per sinistro e per anno di euro **2.000.000,00 (duemilioni/00)**.
- b.** il concessionario dovrà assicurare le opere e gli impianti connessi contro **i rischi di incendio** a copertura di tutte le strutture oggetto della concessione. (in questo caso il beneficiario di detta polizza dovrà essere il Comune Concedente) e **responsabilità civile per danni a terzi**. Il valore minimo assicurato dovrà essere **pari all'importo dei lavori**, risultante dal calcolo sommario della spesa in sede di offerta, rivalutato annualmente con indice ISTAT;
- c.** una **fidejussione bancaria o assicurativa** avente massimale pari a **euro 2.000.000,00 (duemilioni/00)** che tenga indenne l'Amministrazione concedente dal mancato adempimento degli obblighi derivanti dal contratto per le modalità di gestione.
- d.** una **garanzia pari al 10% del costo annuo operativo di esercizio sulla base dei dati riportati nel piano economico finanziario**.

La fidejussione bancaria o assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385/93 dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.,

L'Amministrazione concedente con le modalità prevista dal presente disciplinare provvederà ad eseguire verifiche ispettive nelle opere oggetto di concessione accertando in contraddittorio con il concessionario, gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli eventuali lavori di rinnovamento parziale o totale delle opere necessari per riportare lo stesso sistema alle condizioni ottimali di uso; le relative spese sono ad esclusivo carico del concessionario. Qualora il concessionario non provveda a completare i lavori di manutenzione richiesti entro il termine indicato l'Amministrazione concedente procederà ad incamerare la fidejussione di cui sopra nei termini e con le modalità ivi previste e provvederà in proprio all'esecuzione dei lavori senza che il concessionario possa in alcun modo opporsi.

Il concessionario dovrà reintegrare le fidejussioni nel caso in cui queste siano venute meno in tutto o in parte.

Le garanzie di cui al presente articolo devono decorrere dall'inizio della gestione fino alla riconsegna dei sistemi all'Amministrazione concedente.

Art.23 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

In caso di mancato raggiungimento dell'accordo bonario, la competenza a conoscere delle controversie è fissata secondo l'art. 34 comma 1 del Capitolato Generale di cui al D.M. n. 145/2000, al Giudice del luogo dove il contratto è stato stipulato.

*Ripartizione Edilizia Pubblica e Lavori Pubblici
Il Responsabile del Procedimento
Arch. Gaetano Murgolo*