

## DOCUMENTO COMPLEMENTARE

### **DISCIPLINARE DI GARA A PROCEDURA RISTRETTA A' SENSI DELL'ART. 155, COMMA 1, LETT.A), D.LG.163/06.**

#### **1. ENTE APPALTANTE**

Ente di Gestione Parco del Ticino, Valle del Ticino, C.F. 94000090038, località Villa Picchetta – 28062 – Cameri (NO), E.mail info@parcodelticino.pmn.it; Sito Internet www.parcodelticino.pmn.it, tel. +39.0321.517706, fax +39.0321.517707 (in seguito “Ente”).

#### **2. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE PRESCELTA**

La procedura di aggiudicazione prescelta è quella di cui al combinato disposto degli artt.144, comma 1, ex art. 155, comma 1, lett.a) e 83, d.lg.163/06, nonché degli artt. 86-87, 91 e 98 del dpr 554/99.

#### **3. FORMA DEL CONTRATTO OGGETTO DEL BANDO DI GARA:**

La bozza di contratto oggetto del bando di gara, redatto in conformità all’art. 86 del dpr 554/99, sarà allegato alla lettera di invito. Detta bozza potrà essere comunque modificata –e, con essa, il capitolato speciale- a seguito dell’espletamento della procedura di cui all’art.155, comma 1, lett.b), d.lg.163/06 e dello sviluppo da parte del concessionario della progettazione definitiva, esecutiva ed eventuali varianti migliorative.

##### **3.a) LUOGO DI ESECUZIONE**

L’area oggetto di intervento sorge in comune di Pombia nell’area compresa tra la Strada Comunale del Molino, la Roggia di Oleggio ed il Ticino, così come meglio specificato nel progetto preliminare allegato. Gli edifici, oggetto di concessione, sono così censiti al Catasto:

C.na Montelame	Foglio 11 mapp. 47-48-50;
C.na Casone	Foglio. 11 mapp. 60
Molino Simonetta	Foglio 13 mapp. 2
C.na Colombara (o Colombarola)	Foglio. 17 mapp. 123

##### **3.b) OGGETTO DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE**

Il concessionario aggiudicatario dovrà:

1. **redigere**, sulla base del progetto preliminare redatto dal promotore, modificato sulla base delle determinazioni dell’Ente e posto a base di gara, con oneri a

proprio carico e sulla base delle risultanze delle procedure di gara ex art.155, comma 1, lett. a) e b), d.lg.163/06, **il progetto definitivo ed esecutivo dell'intervento** di cui al punto 3.a) **per la costruzione e gestione relativa alla'area Casone Montelame per scopi turistico ricettivi e per attività agricole**, secondo normativa artt.93, commi 4 e 5, d.lg.163/06, 25 e ss + 35 e ss dpr 554/99, con relativa validazione a' sensi dell'art.112, d.lg.163/06 e degli artt.47 e 48 del dpr 554/99, in contraddittorio con il responsabile del procedimento.

2. **realizzare l'intervento** sulla base del progetto esecutivo validato dall'Ente, il cui costo stimato complessivo (valore dell'investimento) a base di gara è indicato al punto 3.b) del bando di gara.
3. **gestire** l'area Casone Montelame per scopi turistico ricettivi e per attività agricole come da progetto preliminare presentato dal promotore, modificato sulla base delle determinazioni dell'Ente e sulla base delle risultanze delle procedure di gara ex art.155, comma 1, lett. a) e b), d.lg.163/06.

3.1 **l'intervento** dovrà essere ultimato entro 450 giorni naturali e consecutivi (o termine inferiore indicato in sede di offerta) da verbale consegna e collaudato a' sensi di legge ex art.141, d.lg.163/06; esso dovrà essere gestito per il periodo di anni 20 (o periodo inferiore indicato in sede di offerta). A partire dall'inizio del 3° anno in poi, il concessionario sarà tenuto fino al termine del periodo di gestione a versare all'Ente un canone annuale. Detto canone sarà annualmente revisionato secondo l'indice Istat FOI a partire dal 4° anno in poi.

### 3.c) **LOTTI**

La concessione non è suddivisa in lotti.

### 3.d) **FINALITA' DELL'INTERVENTO**

L'area in oggetto rappresenta, per valenza storica, archeologica e naturalista, una delle più belle zone dell'intera area del Parco del Ticino e la sua acquisizione da parte di un soggetto pubblico, contribuisce sicuramente a salvaguardare la stessa e nel contempo consente di destinarla ad una pubblica fruizione attentamente regolamentata. Non avendo la possibilità di dar corso all'integrale ristrutturazione e gestione dell'area, le finalità della concessione riguardano l'affidamento di costruzione e gestione dell'area Casone Montelame con mantenimento di alcune aree e strutture nella disponibilità del Parco.

## 4. **TERMINE PER L'ESECUZIONE DELL'OPERA**

Il termine per l'esecuzione dell'opera è di giorni 450 calendariali al lordo della

riduzione offerta, dal momento della redazione del verbale di consegna di cui all'art.129 del dpr 554/99.

## **5. EVENTUALE FORMA GIURIDICA CHE POTRA' ASSUMERE IL CONCESSIONARIO**

5.1 Tenuto conto che i concorrenti alla gara sono individuati dagli artt.34-37 del d.lg.163/06 e dalle connesse norme del dpr 554/99 s.m.i. (vedansi artt.95-97 del dpr 554/99 s.m.i.) e tenuto conto che, se il concessionario non esegue direttamente i lavori oggetto della concessione sarà applicabile l'art. 98/3 del citato testo normativo, il concessionario aggiudicatario potrà, nella fase di esecuzione dell'opera, costituire – nell'ipotesi di soggetto plurimo – la società di cui all'art. 96 del dpr 554/99 s.m.i.

5.2 Per l'attività di progettazione a' sensi della vigente normativa pubblica, il concessionario dovrà attenersi alle disposizioni di cui al punto 11.3. del bando di gara, requisiti specifici - *progettazione*, ferma la facoltà di costituire una società di progetto di cui al punto 5.3 che segue.

5.3 Il concessionario potrà, per la progettazione, la costruzione e la gestione, ovvero anche solo per una delle dette tre fasi, costituire una società di progetto di cui all'art.156, d.lg.163/06. In tal caso e qualora detta società venga costituita per progettare e/o per realizzare l'intervento e/o per gestirlo, dovrà assumere la forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, con capitale sociale minimo per srl di €. 10.000,00 e spa di € 120.000,00. In caso di concorrente costituito da più soggetti (raggruppamento temporaneo di imprese, consorzio ex art.2602 e ss. cod.civ. e geie) nell'offerta deve essere indicata la quota di partecipazione al capitale sociale.

## **6. DATA LIMITE DI RICEVIMENTO DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE**

a) Le domande di partecipazione dovranno pervenire in plico chiuso, entro e non oltre le **ore 12.00 del 19 Aprile .2010, a pena di esclusione**, a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.a. o consegna diretta o a mezzo di terze persone.

b) Le domande di partecipazione dovranno pervenire al seguente indirizzo: Ente di Gestione Parco del Ticino, Valle del Ticino, località Villa Picchetta, 28062 Cameri (NO).

c) Le domande di partecipazione dovranno essere redatte in lingua italiana o in lingua straniera accompagnata da traduzione giurata in italiano.

## **7. TERMINE ULTIMO DI SPEDIZIONE DEGLI INVITI A PRESENTARE LE OFFERTE**

La stazione appaltante spedisce l'invito di cui al combinato disposto degli artt.121, 122 e 152 del d.lg.163/06 entro 60 gg dal giorno successivo a quello di cui al precedente punto 6., sub lett.a).

## **8. CAUZIONE E GARANZIE RICHIESTE**

8.1. **cauzione provvisoria** pari al 2% del valore dell'investimento come desumibile dal piano economico finanziario del promotore: €. 59.040,22 a' sensi combinato disposto artt.75 e 155, comma 3, d.lg.163/06;

8.2. **cauzione ex art.155, comma 3** pari al 2,5% del valore dell'investimento come desumibile dal piano economico finanziario del promotore: €. 73.800,28.

8.3. **cauzione definitiva** pari al 10% dell'importo lavori dedotto dal piano economico finanziario asseverato del concessionario, **oltre polizze a' sensi artt.129, comma 1, d.lg.163/06 e 103, dpr 554/99** (somme assicurate per danni stazione appaltante: pari importo lavori dedotto dal piano economico finanziario asseverato del concessionario; per danni opere preesistenti: € 3.500.000,00; per danni a terzi 5% della somma assicurata per opere).

8.4. **polizza RCP** progettazione a' sensi artt. 111, d.lg.163/06 e 86, comma 1, lett. o), dpr 554/99: massimale pari a 10% importo lavori della progettazione esecutiva del concessionario.

8.5. **polizza** art.86, lett. o) dpr 554/99 pari 10% del costo annuo operativo di esercizio dedotto dal piano economico finanziario asseverato del concessionario: è dovuta dalla data di inizio di esercizio del servizio, a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'intervento.

## **9. MODALITA' DI FINANZIAMENTI E PAGAMENTI**

9.1. prezzo (a' sensi art.143, comma 4, d.lg.163/06) €. 2.200.000,00 compresa iva da destinare agli interventi di sistemazione delle strutture e dell'area abbattuto del ribasso d'asta.. Prezzo pagabile in quattro rate:

- la prima rata, da versarsi al raggiungimento del 30% delle opere, attestato da regolare stato avanzamento lavori,
- la seconda rata, da versarsi al raggiungimento del 50% delle opere, attestato da regolare stato avanzamento lavori,
- la terza rata, da versarsi all'emissione dello stato avanzamento lavori corrispondente al Finale,

- l'ultima rata, detratte le spese sostenute direttamente dall'Ente, da versarsi all'emissione del certificato finale di collaudo comprensivo anche della fornitura degli arredi.

L'importo della rata da corrispondere sarà calcolato sulla base della seguente formula:

importo rata = importo sal x (contributo pubblico/importo totale progetto) x 100

9.2. La parte di controprestazione non coperta dal prezzo di cui al punto 9.1, è costituita dal diritto di gestire l'opera per un periodo di 20 anni al lordo dell'eventuale riduzione indicata in sede di offerta a decorrere dalla sottoscrizione del contratto di concessione. Il diritto di gestire consiste nella realizzazione degli interventi previsti nel progetto esecutivo e nella gestione di tutte le attività previste nella relazione gestionale definitiva, in conformità alla normativa commerciale e alle norme urbanistico-edilizie in vigore durante tutto il periodo gestorio.

#### **10. INDICAZIONI RIGUARDANTI LA SITUAZIONE PROPRIA DI IMPRENDITORI, NONCHE LE INDICAZIONI MINIME DI CARATTERE ECONOMICO E TECNICO CHE QUESTI DEVONO SODDISFARE**

10.1. Possono concorrere alla gara tutti gli operatori economici di cui agli artt. 34-37 del d.lg.163/06, nonché degli artt. 95 – 98 dpr 554/99. Sono ammessi i concessionari concorrenti di cui all'art. 98/3 del dpr 554/99. Possono concorrere alla gara gli operatori economici stranieri a' sensi art.47, d.lg.163/06.

10.2. (a) I requisiti di carattere generale sono quelli di cui all'art. 38, lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), del d. lg.163/06, nonché gli ulteriori seguenti: (b) osservanza della normativa antimafia; (c) osservanza di cui all'art. 71/2 dpr 554/99; (d) osservanza della facoltà di eseguire lavori direttamente o con imprese collegate ex art.149, commi 4 e 5, d.lg.163/06 e/o dichiarazione ex art.146, commi 1, lett. b), d.lg.163/06 nell'offerta della percentuale, ove sussista, del valore globale dei lavori che si intende affidare a terzi. L'eventuale elenco completo delle imprese collegate andrà unito alla candidatura; (e) osservanza di norme analoghe per Paesi stranieri. Nell'ipotesi in cui il concorrente concessionario intenda o debba appaltare a terzi i lavori oggetto della concessione o parte di essi, sarà tenuto ad applicare la normativa vigente in materia di lavori pubblici (art.142, d.lg.163/06).

10.2.1. I requisiti di cui al punto 10.2, sub (a), (b) in sede di domanda di partecipazione alla gara, sono tutti autocertificabili ex dpr 445/00 in un unico atto sottoscritto dal concorrente singolo, con in allegato fotocopia di un documento d'identità. Per i soggetti plurimi (raggruppamenti temporanei di imprese, consorzi

a' sensi degli artt. 2602 cod.civ. e GEIE) i medesimi requisiti sub (a) e (b) andranno autocertificati con le stesse modalità da ciascun soggetto membro del soggetto plurimo. I requisiti sub (a), lett.b) e c), d.lg.163/06 andranno autocertificati da tutti i soggetti-persone fisiche elencati alle lett. b) e c) della norma precitata. Per i consorzi a' sensi degli artt. 2602 e seguenti cod.civ. e per i GEIE i requisiti sub (a), lett.b) e c), d.lg.163/06 andranno riferiti ai legali rappresentanti del consorzio e del GEIE, e a tutti i soggetti-persone fisiche elencati alla lett. b) e c) della norma precitata dell'impresa assegnataria che verrà individuata in sede di offerta come concessionaria e dichiarati da ciascun di essi ex dpr 445/00 con in allegato fotocopia di un documento di identità. I requisiti sub (a), lett.b) e c), d.lg.163/06 sono altresì certificabili tenendo conto dell'art.47/2, dpr 445/00.

10.3. I requisiti di carattere speciale inerenti la esecuzione dei lavori sono documentati attraverso: (a) certificazioni SOA; (b) applicando, per le classifiche 3<sup>a</sup> in poi l'art. 4 del dpr 34/00 in relazione all'allegato B di tale testo normativo qualora il concorrente concessionario intenda eseguire tutti o parte dei lavori mediante la propria organizzazione di impresa.

10.3.1. I requisiti di cui al punto 10.3, in sede di domanda di partecipazione possono essere autocertificabili ex dpr 445/00 con atto a parte, tenendo conto delle norme di cui agli artt. 37, d.lg.163/06 e 95 dpr 554/99 in relazione al fatto che l'importo dei lavori dell'intervento a base di gara è indicato al punto 3.b) del bando di gara.

10.4. I requisiti di carattere speciale inerenti la progettazione dei lavori di cui al punto 11.3 sub (i), o (ii), o (iii) del bando di gara sono autocertificabili ex dpr 445/00 con atto a parte in sede di domanda di partecipazione da parte del concorrente concessionario singolo o plurisoggettivo.

10.5. I requisiti di carattere speciale di cui all'art.98, comma 1, lett. a), b), c), d), dpr 554/99 [o in alternativa art.98/2: requisiti a) e b) pari al doppio], inerenti la gestione dell'intervento di cui al punto 11.1 del bando di gara, sono autocertificabili ex dpr 445/00 con atto a parte in sede di domanda di partecipazione da parte del concorrente concessionario singolo o plurisoggettivo.

I requisiti dovranno essere provati in sede di offerta secondo quanto verrà richiesto nella lettera di invito.

## **11. CRITERI UTILIZZATI PER L'AGGIUDICAZIONE**

11.1. I criteri utilizzati per l'aggiudicazione sono quelli previsti dagli artt. 83, d.lg.163/06 e 91 dpr 554/99.

11.2. Il periodo di gestione a base di gara è di anni 20 al lordo del ribasso offerto, alle condizioni di cui al precedente punto 9.2.

11.3. Il concessionario potrà apportare varianti solo nella redazione del progetto definitivo in esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato dell'area Casone-Montelame, previa espressa autorizzazione dell'Ente.

11.4. Gli elementi e i punteggi sono i seguenti:

11.4.1. Ribasso percentuale unico, espresso con tre cifre decimali, su prezzo art.143, comma 4, d.lg.163/06 stabilito a base di gara in misura pari a € 2.200.000,00 iva compresa : max punti 20

11.4.2. Livello minimo di qualità di gestione del servizio nonché delle relative modalità: max punti 30

11.4.3. Riduzione del tempo di esecuzione rispetto a quelli prospettati (di giorni naturali consecutivi 450 a partire dal verbale di consegna dei lavori): max punti 15

11.4.4. Riduzione della durata della concessione rispetto ai 20 anni previsti dal bando di gara a partire dalla sottoscrizione del contratto di concessione.: max punti

11.4.5. Aumento percentuale unico, espresso con due cifre decimali, su canone annuale a base di gara pari a € 30.000,00 + iva da versare alla stazione appaltante per l'intera durata della concessione, a partire dall'inizio del 3° anno del periodo di gestione (revisionabile indice ISTAT F.O.I. a partire dal 4° anno): max punti 20.

La valutazione avverrà con il metodo aggregativo compensatore a' sensi degli allegati A) e B) sub a) elemento qualitativo "confronto a coppie", seguendo le linee guida di cui all'allegato A, e sub b) elementi quantitativi del dpr 554/99.

## **12. CLAUSOLA**

12.1 Qualora, per qualsiasi causa, nessuna esclusa, l'Ente si trovasse nella condizione di non potere stipulare il contratto di cui all'art.86 del dpr 554/99, l'Ente non sarà tenuto ad alcun indennizzo nei confronti dell'affidatario, nemmeno a' sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c.

## **13. ALTRE INFORMAZIONI**

13.1 E' obbligatorio effettuare, secondo le modalità che saranno precisate nella lettera di invito, il sopralluogo previsto dall'art. 71/2 dpr 554/99, pena la non ammissione

dell'offerta. Tale sopralluogo, per la serietà delle dichiarazioni previste dal citato articolo da produrre in sede di offerta, dovrà avvenire nei termini e modi che saranno precisati nella lettera di invito.

13.2 Responsabile del Procedimento: Dr. Benedetto Franchina

Allegato A: Progetto Preliminare

Allegato B: Estratto Piano Economico Finanziario

Allegato C: Verbale Conclusivo Conferenza dei Servizi

Allegato D: Piano esecutivo Convenzionato dell'area Casone-Montelame, Pombia

**Cameri, 17 Marzo 2010**

**IL DIRETTORE**

**(dr. Benedetto Franchina)**