



COMUNE DI SAN PIETRO IN GUARANO

(Prov. di COSENZA)

IV SETTORE: URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA / PUBBLICA – ATTIVITA' PRODUTTIVA -
TRASPORTI SCOLASTICI – PATRIMONIO – IGIENE URBANA – SERVIZI CIMITERIALI

Largo Municipio n°1 – 87047 San Pietro in Guarano (CS) – Tel. 0984.472524 - Fax 0984.472147 – P.I. 01040920785

E-mail : urbanistica@comune.sanpietroinguarano.cs.it – Sito Internet : www.comune.sanpietroinguarano.cs.it

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI IMPIANTI SPORTIVI IN LOCALITA' PADULA LOTT.NE "POGGIO AMENO".-

In esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n° 12 del 30/06/2015, per oggetto: "concessione in diritto di superficie di un'area di proprietà comunale finalizzata alla realizzazione e gestione di impianti sportivi in località Padula - Lott.ne "Poggio Ameno" e sulla base degli indirizzi ivi contenuti, nonché la propria Determina n° 63 del 23/07/2015 per oggetto "Determinazioni clausole a contrattare per l'affidamento della concessione . . .";

SI RENDE NOTO

Che il Comune di San Pietro in Guarano ha deciso di procedere all'assegnazione in **concessione in diritto di superficie** di un'area di terreno di proprietà comunale finalizzata alla **realizzazione e gestione di impianti sportivi** in località Padula Lott.ne "Poggio Ameno" .

1. OGGETTO, FINALITA' E DESCRIZIONE AREA DI INTERVENTO

Concessione in diritto di superficie di un'area di proprietà comunale finalizzata alla realizzazione e gestione di impianti sportivi in località Padula, Lott.ne "Poggio Ameno".

L'area è già dotata delle infrastrutture primarie (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e stradale) trovasi ad una distanza di ca. km 4 dalle città di Cosenza e Rende, poco distante da numerose ed importanti strutture commerciali poste nell'area urbana Cosenza – Rende - Castrolibero – Montalto, nonché a breve distanza dalle principali e più importanti arterie di comunicazione (A3, Autostrada Salerno – Reggio Calabria, Ferrovie dello Stato, SS 107 Superstrada Paola – Crotone, etc.). Vi si arriva agevolmente tramite una strada comunale che a breve distanza, ca. mt. 300, si innesta alla Strada Provinciale, SP 234, "Destra Crati". L'area ha una forma pressoché trapezoidale e confina a Nord con la predetta strada comunale, a Sud-Ovest con il Torrente Padula e a Sud ed Est con terreni di proprietà privata. Si presenta con pendenze poco accentuate nella parte superiore mentre la parte più a valle è completamente pianeggiante. L'area è contraddistinta in catasto terreni al Foglio n° 28, particelle n°438, 439, 440, 442, 443, 444, 445, 457, 458, 459, 460, 471, 472, 473 e 474 per una superficie complessiva di mq. 17.284.

L'area in oggetto è assoggettata ai seguenti vincoli, quali:

- a) Paesaggistico – Ambientale – D.Lgs 22/01/2004, n° 42 e s.m.i. sull'intera area interessata;
- b) Idrogeologico – "PAI" Delibera di C.R. n° 115 /2001- (Norme di Attuazione – Aree a Rischio esondazione) per circa la metà dell'area interessata;

e che pertanto, gli interventi proposti dai concorrenti, dovranno tener conto dei sopra elencati vincoli.

2. PROCEDURA DI SELEZIONE E DI AFFIDAMENTO DEL CONCESSIONARIO

L'aggiudicazione della procedura di selezione per l'affidamento al concessionario del diritto di superficie in oggetto avverrà con apposito esperimento di Asta Pubblica con procedura aperta, ai sensi dell'art 55 del Decreto Legislativo 12 Aprile 2006 n° 163, con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa e secondo i parametri meglio precisati negli articoli successivi che terranno conto del miglior progetto tecnico-costruttivo e gestionale anche in rapporto all'entità di investimento, dell'originalità dell'iniziativa, nonché del miglior canone annuale da corrispondere all'Amministrazione comunale sulla base di un canone annuo posto a base d'asta pari ad € 2.000,00 (duemilaeuro/00).

La stazione appaltante si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione della concessione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente a suo insindacabile giudizio. Il presente bando non vincola la stazione appaltante la quale si riserva a suo insindacabile giudizio di annullare o revocare il presente avviso, dare corso o meno alle operazioni di gara, aggiudicare o meno l'affidamento della concessione senza che si costituiscano diritti e risarcimenti di sorta a favore dei partecipanti.

La stazione appaltante e la Commissione di Gara si riservano altresì la facoltà insindacabile, sia per la procedure nel suo complesso che per ciascuna delle singole fasi del procedimento, di non dare luogo alla procedura stessa, di rinviare le date fissate, di sospendere o aggiornare le operazioni, senza che i concorrenti possono accampare pretese.

Nessun compenso o rimborso spese spetta ai concorrenti per la compilazione dei progetti, relazioni e quanto altro necessario per la partecipazione alla gara. I progetti, le relazioni e quanto altro connesso, presentati per la partecipazione alla gara, non saranno restituiti.

3. STRUTTURA MINIMA RICHIESTA

La realizzazione degli impianti sportivi dovrà rispettare tutte le normative vigenti in materia.

L'area interessata dovrà essere suddivisa in zone atte all'attività sportiva, in zone relax ed in zone per servizi quali: parcheggi, manufatti da destinare ad uso spogliatoi, servizi igienici e vani tecnici ecc..

L'importo minimo dei lavori da realizzare, verificabile dal computo metrico estimativo accluso al Progetto-Offerta, dovrà essere di almeno € 35.000,00.

4. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA

Possono presentare istanza per la concessione dell'area in oggetto, esclusivamente, società o associazioni sportive dilettantistiche, Enti di promozione sportiva, discipline sportive associate, Federazioni sportive nazionali.

5. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è per un minimo di anni 15 (quindici) e per un massimo di anni 40 (quaranta), in rapporto all'entità dei lavori complessivi proposti, decorrenti dalla data di firma del contratto.

Al termine della concessione il diritto di superficie si estingue e l'amministrazione comunale tornerà la piena proprietaria dell'area ed altresì degli impianti realizzati dal concessionario, senza alcun onere e/o corrispettivo. Entro 180 giorni è possibile il rinnovo della concessione a seguito di nuovi accordi tra le parti, anche di carattere economico, previa presentazione di un nuovo progetto gestionale e/o di eventuale riqualificazione della struttura sportiva esistente, nel rispetto della normativa vigente e formale atto deliberativo da parte dell'Amministrazione Comunale;

La durata della concessione (da min. anni 15 a max. anni 40) in rapporto all'investimento proposto si ottiene applicando la seguente formula:

$\text{Durata Concessione} = \frac{\%Ip \times (Ac.max - Ac.min)}{100} + Ac.min$	$\%Ip = \frac{(Ip - I.min)}{(I.max - I.min)} \times 100$
<p>OVE:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Durata Concessione = Anni durata concessione (arrotondati per difetto);</i> ▪ <i>%Ip = percentuale d'investimento proposto;</i> ▪ <i>Ip = importo dei lavori proposto (da € 35.000,00 ad uguale o maggiore di € 250.000,00);</i> ▪ <i>I.min = importo lavori minimo (€ 35.000,00);</i> ▪ <i>I.max = importo lavori massimo (€ 250.000,00);</i> ▪ <i>Ac.min = anni concessione minimo (15);</i> ▪ <i>Ac.max = anni concessione massimo (40).</i> 	



6. CAUZIONI E POLIZZE

Dovrà essere costituita una cauzione provvisoria. In particolare in sede di presentazione dell'offerta dovrà essere prestata apposita cauzione provvisoria di importo garantito almeno pari al 2% dell'importo dei lavori minimi richiesti e cioè pari a € 700,00.

In sede di stipula del contratto, il concessionario si impegna a stipulare apposita polizza assicurativa a tutela degli impianti e fabbricati realizzati di importo non inferiore al valore dei lavori stessi ed avente durata pari al rapporto concessorio.

7. CRITERI DI VALUTAZIONE, DI SELEZIONE E DI AFFIDAMENTO DEL CONCESSIONARIO

La valutazione dei progetti-offerta, avverrà ad opera di apposita commissione di gara ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs. 163/2006 e dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, costituita da:

- a) numero tre dipendenti del Comune, di cui uno con funzione di Presidente, individuati tra quelli aventi funzioni dirigenziali;
- b) una unità operativa dipendente comunale con mere funzioni di segretario.

La scelta del Concessionario, cui affidare la concessione dell'area in diritto di superficie, la realizzazione degli impianti e la conseguenza gestione degli stessi, avverrà sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i criteri e punteggi di cui *infra*.

La concessione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato il Progetto-Offerta che otterrà il punteggio più elevato su un totale di **100 punti** complessivamente da attribuire, così suddivisi:

- A. Valutazione del soggetto proponente: punti 20**, di cui:
 - affidabilità societaria: **punti 10**
 - consistenza soci: **punti 10**
- B. Valutazione della proposta progettuale (progetto tecnico e di gestione) degli impianti: punti 70** di cui :
 - progetto tecnico/descrittivo di costruzione (opere, impianti e strutture proposte): **punti 40**
 - progetto di gestione degli impianti: **punti 25**
 - impiego soluzioni orientate al risparmio energetico e all'abbattimento dei costi gestionali: **punti 5**
- C. Canone annuale da riconoscere all'Amministrazione comunale in aumento sulla canone annuo a base d'asta pari ad € 2.000,00 (duemila euro/00): punti 10**

Nelle seguenti tabelle sono indicati i parametri di valutazione che saranno utilizzati dalla Commissione di gara per l'attribuzione dei punteggi.

A. valutazione del soggetto proponente:

Affidabilità societaria max. 10 punti	<ul style="list-style-type: none">- Punti 6 - <i>radicamento sul territorio: al soggetto con il maggior numero di <u>associati residenti sul territorio comunale</u> verrà assegnato il massimo punteggio; agli altri verrà assegnato il rispettivo punteggio in modo proporzionale;</i>- Punti 4 - <i>affiliazione, precedente la data del presente bando, a federazione sportiva o ente di promozione riconosciuti dal CONI;</i>- Punti 0 - <i>nessuna affiliazione;</i>
Consistenza dei soci max. 10 punti	<ul style="list-style-type: none">- Punti 10 - <i>al soggetto con maggiore esperienze gestionali di impianti sportivi e/o il maggior numero di associati che hanno ottenuto risultati di rilievo, almeno in ambito regionale, riconosciuti da Federazioni Sportive Nazionali; agli altri concorrenti verrà assegnato il rispettivo punteggio in modo proporzionale;</i>



B. Valutazione della proposta progettuale (progetto tecnico e di gestione) degli impianti:

<p><i>Progetto tecnico/descrittivo di costruzione</i></p> <p>Fino ad un max. di 40 punti</p>	<p><i>Verrà valutato il progetto tecnico in particolare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Punti 20 – dimensioni e costo dell'opera, qualità dei materiali adottati, tecnologie innovative previste e originalità dell'iniziativa; agli altri concorrenti verrà assegnato il rispettivo punteggio in modo proporzionale; - Punti 10 – area riservata ad attrezzature ludoco motorie per bambini; - Punti 10 – accessibilità a soggetti diversamente abili;
<p><i>Impiego soluzioni orientate al risparmio energetico e all'abbattimento dei costi gestionali</i></p> <p>Fino ad un max. di 5 punti</p>	<p><i>Saranno valutate i progetti con alta funzionalità e bassi consumi energetici, impiego di tecnologie pulite, di soluzioni ad alto risparmio energetico e di riduzione dell'impatto ambientale in particolare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Punti 5 – riscaldamento solare termico e/o impianto fotovoltaico;
<p><i>Progetto di gestione degli impianti</i></p> <p>Fino ad un max. di 25 punti</p>	<p><i>In particolare il progetto gestionale dovrà evidenziare e precisare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Punti 10 – professionalità tecniche specifiche e competenze impiegate nella gestione degli impianti; - Punti 15 – al soggetto con maggiori proposte specifiche di servizi ed attività che si intendano realizzare presso gli impianti, riservate all'Amministrazione comunale, scuole, alla promozione sociale, al settore dell'infanzia, ai giovani, agli anziani, ai diversamente abili compreso l'organizzazione di eventuali altre attività ricreative, sociali e del tempo libero di interesse pubblico, compatibili con l'attività esercitata negli impianti e negli spazi pertinenziali ai medesimi; agli altri concorrenti verrà assegnato il rispettivo punteggio in modo proporzionale;

C. Canone annuale da riconoscere all'Amministrazione Comunale:

<p><i>Canone annuale da riconoscere all'Amministrazione comunale sulla base di un canone annuo posto a base d'asta pari ad € 2.000,00 (duemila euro/00)</i></p> <p>Fino ad un max. di 10 punti</p>	$P = \frac{(Op \times P.max)}{Om}$ <p><i>OVE:</i> <i>P = punti da assegnare a ciascun partecipante (arrotondati per difetto);</i> <i>Op = offerta presentata dal concorrente (minimo € 2.000,00);</i> <i>P.max = punti massimi assegnabili (10);</i> <i>Om = migliore offerta dei partecipanti;</i></p>
---	---

La Commissione giudicatrice ha la facoltà, nel corso dell'esame della documentazione e/o delle offerte, di richiedere ai concorrenti ulteriori chiarimenti e delucidazioni sulle stesse, allo scopo di formulare giudizi meglio approfonditi e documentati.

Piano Economico – Finanziario

Il concorrente, a corredo del Progetto-Offerta, dovrà presentare dettagliato **"Piano Economico - Finanziario"** dell'investimento e della connessa gestione per tutto l'arco temporale.

Il Piano Economico – Finanziario non sarà oggetto di attribuzione di punteggio ma elemento di verifica della fattibilità dell'intervento e dell'offerta proposta. Saranno escluse quelle offerte per cui il piano economico finanziario non dimostrerà almeno la copertura dell'investimento iniziale nell'arco della gestione. Il piano economico e finanziario dovrà essere prodotto, nel rispetto delle sopradette indicazioni e formalità, a **pena di esclusione**.



8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

E' consentita la partecipazione alla presente procedura esclusivamente a: società o associazioni sportive dilettantistiche, Enti di promozione sportiva, discipline sportive associate, Federazioni sportive nazionali.

I soggetti partecipanti devono possedere i seguenti requisiti:

- a) Avere una delle forme associative previste dal presente bando;
- b) Inesistenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alle gare di appalto previste dall'art. 38 del D.Lgs n.163/2006 e s.m.i.;
- c) Inesistenza di alcun rapporto di controllo di cui all'art.2359 del C.C. con altri concorrenti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 38, comma 2, del D.Lgs n.163/2006 e s.m.i.;
- d) Avere effettuato un sopralluogo prendendo visione della consistenza di quanto forma oggetto del presente atto e dello stato dei luoghi e dei vincoli di cui l'area interessata è assoggettata nulla avendo da rilevare e riguardo;
- e) Avere preso integrale e accurata visione di tutta la documentazione di gara e di accettare tutte le clausole e prescrizioni ivi contenute.

9. TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire in **Busta Chiusa e sigillata a ceralacca** (o altro mezzo analogo) e **controfirmata sui lembi di chiusura** entro e non oltre le **ore 13:00 del giorno 07 / 09 / 2015** all'indirizzo in epigrafe (Comune di San Pietro in Guarano, c/o IV Settore – Patrimonio . . . , Largo Municipio n. 1 - 87047 S. Pietro in G. - CS).

Nella parte esterna della busta dovrà essere indicato il seguente riferimento **"Offerta per concessione in diritto di superficie di un'area comunale finalizzata alla realizzazione e gestione di impianti sportivi"**.

La busta, sigillata a ceralacca (o altro mezzo analogo) e controfirmata sui lembi di chiusura, al suo interno deve contenere 3 plichi sigillati e controfirmati, riportanti le seguenti diciture:

- A. PLICO 1** "Documenti di Partecipazione";
- B. PLICO 2** "Progetto Tecnico e di Gestione degli Impianti";
- C. PLICO 3** "Offerta Economica".

10. DOCUMENTI DA PRODURRE (A PENA L'ESCLUSIONE)

A. PLICO 1 – Documenti di partecipazione –

- a) DICHIARAZIONE POSSESSO DEI REQUISITI

Tale dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante dell'Associazione/Ente con allegata fotocopia del documento di identità (a pena di esclusione), da predisporre secondo il fac-simile - da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso (disponibile sul sito internet del Comune: www.comune.sanpietroin guarano.cs.it nella pagina relativa alla gara in oggetto, dove è direttamente scaricabile: "**Modello_1 - Dichiarazione possesso requisiti**");

- b) CAUZIONE PROVVISORIA

Pari al 2% dell'importo minimo presunto dei lavori proposti e cioè pari ad € 700,00. La cauzione è posta in garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la partecipazione alla procedura e dal risarcimento dei danni che possono derivare all'amministrazione dall'inadempimento.

La cauzione può essere costituita alternativamente:

- da quietanza del versamento in contanti o in titoli del debito pubblico presso Tesoreria Comune di San Pietro in Guarano – **BCC Banca Credito Cooperativo Mediocrati di Rende (CS) - IBAN IT 11 0 07062 80820 000000003531**, corredata, a pena esclusione, da impegno di un istituto assicurativo a rilasciare, in caso di aggiudicazione dell'appalto, una polizza assicurativa sul valore degli immobili ed impianti proposti per un periodo pari alla durata della concessione;
- da fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art.n.106, D.Lgs n.385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società iscritta nell'albo previsto dall'art. 161, del D.Lgs. n. 58/1998.



La cauzione provvisoria deve avere validità temporale di almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza della presentazione dell'offerta.

E' da produrre dalla ditta offerente, in ogni caso ed in qualunque forma venga presentata la cauzione provvisoria, l'impegno di un una polizza assicurativa sul valore degli immobili ed impianti proposti per un periodo pari alla durata della concessione;

Non saranno in alcun caso accettati assegni bancari o circolari. Nel caso di fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà essere prodotto, in originale, il relativo atto rilasciato dall'istituto bancario o dalla compagnia di assicurazioni.

Nel caso di costituzione della cauzione mediante versamento presso il Tesoriere comunale, la documentazione da produrre consisterà nella ricevuta di versamento (oltre a l'impegno di un una polizza assicurativa sul valore degli immobili ed impianti proposti per un periodo pari alla durata della concessione);

In seguito all'aggiudicazione definitiva la cauzione verrà restituita ai non aggiudicatari, mentre verrà svincolata automaticamente, nei confronti del soggetto aggiudicatario, all'atto della sottoscrizione del contratto di concessione del diritto di superficie di che trattasi.

c) STATUTO E/O DELL'ATTO COSTITUTIVO DELL'ASSOCIAZIONE

Dovrà essere presentata copia dello Statuto e/o dell'Atto costitutivo dell'associazione/Ente, anche ai fini di verificare il possesso dei requisiti di partecipazione.

Tale documentazione **a) + b) + c)** deve essere inserita in apposito plico chiuso chiamato **PLICO 1** "documenti di partecipazione", controfirmato sui lembi di chiusura. Tale **plico 1** dovrà essere inserito, unitamente al **plico 2** e al **plico 3**, all'interno della busta sigillata e controfirmata di cui sopra.

B. PLICO 2 - Progetto tecnico e di gestione degli impianti -

La documentazione da produrre a riprova del Progetto Tecnico e di gestione degli impianti è quella di seguito indicata. Tutti i documenti, costituenti il Progetto Tecnico Organizzativo, dovranno essere debitamente sottoscritti dal legale rappresentante dell'Associazione/Ente partecipante.

a) DOCUMENTI COMPROVANTI LA VALUTAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE

Dovrà essere compilata la scheda - da predisporre secondo il fac-simile - da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso (disponibile sul sito internet del Comune: www.comune.sanpietroinguarano.cs.it nella pagina relativa alla gara in oggetto, dove è direttamente scaricabile: "**Modello_2** - Dichiarazione per la valutazione del soggetto proponente"). Tale documento dovrà essere debitamente sottoscritto dal legale rappresentante dell'Associazione/Ente.

b) DOCUMENTI COMPROVANTI LA VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Dovrà essere predisposto un progetto avente caratteristiche di "Progetto Definitivo" dell'intervento, composto almeno dai seguenti documenti:

- Relazione generale;
- Relazioni specialistiche;
- Elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture e degli impianti;
- Computo metrico estimativo utilizzando il "*Prezzario Regionale Settore Lavori Pubblici - Edizione 2013*".

Il progetto dovrà essere predisposto, redatto e sottoscritto da uno o più tecnici abilitati, e firmato anche dal legale rappresentante dell'associazione/Ente a pena di esclusione.

Dovrà essere presentata, inoltre, un'ulteriore relazione dalla quale si evincano in modo completo e dettagliato le caratteristiche offerte per il progetto.

La relazione dovrà essere suddivisa in punti per ciascun elemento di valutazione:

- dimensioni e costo dell'opera, qualità dei materiali adottati, tecnologie innovative previste e originalità dell'iniziativa;
- area riservata ad attrezzature ludico motorie per bambini;
- accessibilità a soggetti diversamente abili;
- riscaldamento solare termico e/o impianto fotovoltaico;
- professionali tecniche specifiche e competenze impiegate nella gestione degli impianti;



- proposte specifiche di servizi ed attività che si intendano realizzare presso gli impianti, riservate: all'Amministrazione comunale, a scuole, alla proporzione sociale, al settore dell'infanzia, ai giovani, agli anziani, ai diversamente abili compreso l'organizzazione di eventuali altre attività ricreative, sociali e del tempo libero di interesse pubblico compatibili con l'attività esercitata negli impianti e negli spazi pertinenziali ai medesimi.

Si ricorda che tutti i documenti sopra indicati **a) + b)** dovranno essere debitamente sottoscritti dal legale rappresentante. A tale sottoscrizione si applica quanto previsto dall'art. 76 del D.P.R. n.445/2000 secondo il quale "chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal presente testo unico è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia."

La documentazione (*progetto tecnico e di gestione degli impianti*) di cui sopra deve essere inserita in apposito plico chiuso chiamato **PLICO 2** – "Progetto Tecnico e di Gestione degli impianti" controfirmato sui lembi di chiusura. Tale **plico 2** dovrà essere inserito, unitamente al **plico 1** e al **plico 3**, all'interno della busta sigillata e controfirmata di cui sopra.

C. PLICO 3 – Offerta Economica –

a) DICHIARAZIONE DI OFFERTA IN BOLLO

L'offerta deve indicare il canone annuale da riconoscere all'Amministrazione Comunale, in aumento rispetto al canone annuo posto a base d'asta pari ad € 2.000,00. Il concorrente dovrà indicare in sede di offerta l'importo del canone annuo che è disponibile a riconoscere al Comune di San Pietro in Guarano, che verrà annualmente indicizzato all'indice ISTAT, indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Tale offerta economica dovrà essere debitamente sottoscritta dal legale rappresentante dell'Associazione/Ente.

A tal fine dovrà essere compilata l'offerta economica - da predisporre secondo il fac-simile da intendersi parte integrante e sostanziale del presente avviso (disponibile sul sito internet del Comune: www.comune.sanpietroinguarano.cs.it nella pagina relativa alla gara in oggetto, dove è direttamente scaricabile: "**Modello_3 – Offerta Economica**").

b) PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO

Il concorrente, a corredo dell'offerta, dovrà presentare dettagliato "Piano Economico Finanziario" dell'investimento e della connessa gestione per tutto l'arco temporale della concessione. Il Piano economico-finanziario non sarà oggetto di attribuzione di punteggio ma elemento di verifica della fattibilità dell'intervento e dell'offerta proposta. Saranno escluse quelle offerte per cui il piano economico finanziario non dimostrerà almeno la copertura dell'investimento iniziale nell'arco della gestione. Il piano economico e finanziario dovrà essere prodotto, nel rispetto delle sopradette indicazioni e formalità, a **pena di esclusione**.

Tali documenti **a) + b)** devono essere inseriti in apposito plico chiuso chiamato **PLICO 3** – "Offerta economica" controfirmato sui lembi di chiusura. Tale **plico 3** dovrà essere inserito, unitamente al **plico 1** e al **plico 2**, all'interno della busta sigillata e controfirmata di cui sopra.

11. DATA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA

Nella data del **9 Settembre 2015, alle ore 10.00** negli uffici comunali, la Commissione, procederà come segue:

- a) in seduta pubblica, all'esame della regolarità della presentazione della busta contenente n. 3 plichi, all'apertura e alla verifica del contenuto della busta e all'apertura del **plico 1** contenente i documenti di partecipazione, ammettendo alla fase successiva tutti i concorrenti che avranno presentato regolare documentazione e all'esame del **plico 2** contenente il Progetto Tecnico e di Gestione degli Impianti di cui verrà verificata la sola completezza;
- b) in seduta segreta, il Progetto Tecnico e di Gestione degli Impianti verrà valutato sulla base del merito tecnico organizzativo e sulla qualità dello stesso, attribuendo il relativo punteggio in base ai parametri di valutazione contenuti nel presente Avviso;
- c) in seduta pubblica, in data da programmare in base ai lavori della commissione di gara e da comunicare ai partecipanti, all'apertura del **plico 3** contenente l'offerta economica, all'attribuzione dei punteggi complessivi e, in base alle risultanze, alla determinazione dell'offerta qualitativamente ed economicamente più vantaggiosa e all'aggiudicazione provvisoria della gara.

12. REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E ATTIVAZIONE DEGLI IMPIANTI

Spetta al concessionario redigere tutti progetti esecutivi ed ottenere le relative autorizzazioni, i titoli abilitativi e ogni altro atto di assenso da parte dell'Autorità amministrativa competenti per realizzare l'intervento.

Il concessionario si impegna alla realizzazione degli impianti compresi i servizi accessori e ad attivare la relativa gestione entro un termine massimo di **18 mesi dalla stipula del contratto** fatta salva la possibilità di prorogare detto termine, su accordo delle parti, per fatto non imputabile al concessionario.

E' prevista l'applicazione di una penalità di **Euro 25,00** per ogni giorno di ritardo nell'attivazione dell'impianto fino ad un **massimo del 10% del valore** complessivo dell'investimento.

Il concessionario si impegna a gestire gli impianti per la durata pattuita con le modalità indicate nel progetto di gestione presentato in sede di offerta e/o con quelle concordate con l'amministrazione comunale. In caso di inadempienza da parte del Concessionario nella gestione dell'impianto, l'Amministrazione comunale potrà previo contraddittorio, applicare le sanzioni pecuniarie da un minimo di **Euro 100,00 ad un massimo di Euro 1.000,00** e nei casi più gravi e reiterati dopo **6 mesi di inattività potrà esercitare il potere di revoca della concessione** senza possibilità di riverse economiche da parte del contraente.

13. COLLAUDO

Il collaudo ha il fine di constatare che i lavori e gli impianti eseguiti siano in grado di svolgere le funzioni richieste e che presentino le caratteristiche tecniche costruttive dichiarate dal concessionario sulla base della documentazione tecnica fornita in sede di gara. I risultati del collaudo devono essere rilevabili da specifico verbale redatto dal tecnico abilitato nominato dall'Ente eventualmente anche in corso d'opera entro e non oltre **30 giorni** dalla data di fine lavori comunicata al comune dal concessionario. A collaudo avvenuto, il Concessionario dovrà presentare al comune la prevista Polizza Assicurativa sul valore degli immobili ed impianti realizzati per un periodo pari alla durata della concessione del diritto di superficie entro e non oltre **30 giorni** dalla data dell'avvenuto collaudo.

14. ULTERIORI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario dovrà provvedere a:

- a) nominare prima dell'inizio della gestione e per la gestione stessa un referente generale per i rapporti con l'Amministrazione Comunale;
- b) gestire funzionalmente ed economicamente l'intero impianto compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli eventuali adeguamenti alle normative impiantistiche dei locali e dei campi di cui si compone l'intero impianto sportivo;
- c) svolgere tutte le attività ed iniziative previste nella proposta di gestione presentata in sede di gara;
- d) provvedere a tutte le spese di gestione e funzionamento, ivi comprese il pagamento delle utenze che garantiscono il funzionamento dell'impianto;
- e) consentire all'Amministrazione comunale di effettuare tutte le verifiche necessarie al fine di accertare l'adempimento degli obblighi assunti con il presente atto sia in ordine alla tenuta in buono stato della manutenzione dell'impianto sia con riguardo alla gestione amministrativa dello stesso;
- f) consentire all'Amministrazione comunale, a titolo gratuito, compatibilmente alle attività precedentemente programmate, per almeno n° 6 giorni all'anno e previo accordi con il concessionario, l'utilizzo delle strutture per lo svolgimento di attività sportive e di aggregazione sociale;
- g) organizzare corsi di formazione e promozione sportiva rivolte soprattutto ai giovani nonché a persone diversamente abili.

15. FORMA DEL CONTRATTO

Il contratto per la definizione della concessione del diritto di superficie, oggetto del presente avviso, sarà stipulato in forma pubblica amministrativa, a seguito di verifica dei requisiti previsti e successiva aggiudicazione definitiva, entro il termine massimo di **30 giorni** decorrenti dalla stessa aggiudicazione definitiva.

16. SPESE DEL CONTRATTO

Tutte le spese relative alla stipula del contratto - in forma pubblica amministrativa - ed alle successive formalità sono a totale carico del soggetto concessionario. Le spese contrattuali sono le seguenti:

- diritti di rogito del segretario comunale e annesse spese contrattuali (marche da bollo, ecc.);
- spese ed imposte relative alla registrazione dell'atto;
- spese per la trascrizione dell'atto (per la costituzione del diritto di superficie).

17. ESTINZIONE E/O REVOCA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il diritto di superficie può estinguersi:

- a) per scadenza del termine della concessione - Alla scadenza naturale del termine di concessione tutti gli impianti sportivi realizzati dal concessionario con i relativi impianti accessori, compresi gli arredi,



passeranno nella piena ed esclusiva proprietà del comune di San Pietro in Guarano, senza che sia dovuto al concessionario nessun rimborso e/o corrispettivo;

- b) per perimento delle costruzioni - Il superficiario ha in linea di principio la facoltà di ricostruire i manufatti, salvo che la concessione disponga diversamente, in conformità e con le stesse modalità della costruzione originaria;
- c) anticipatamente da parte del concessionario senza avere diritto ad indennizzi o risarcimenti economici;
- d) per condizione risolutiva - Il verificarsi della condizione risolutiva determina l'estinzione del diritto di superficie; ne consegue l'estinzione di ogni diritto costituito dal superficiario, salvo il disposto dell'art. 1606 c.c. in materia di locazione.

Il Comune di San Pietro in Guarano provvederà alla revoca della concessione, previo contraddittorio tra le parti, qualora venga accertato il sussistere di una delle seguenti fattispecie:

- a) mancata gestione degli impianti per un periodo continuativo **superiore a 18 mesi** (salvo cause non imputabili al concessionario);
- b) grave difformità nella realizzazione degli impianti o nella gestione degli stessi, rispetto a quanto pattuito e concordato con l'amministrazione comunale;
- c) ripetute violazioni di specifici obblighi;
- d) mancata presentazione al comune della prevista Polizza Assicurativa sul valore degli immobili ed impianti realizzati per un periodo pari alla durata della concessione;
- e) necessità da parte del Comune di realizzare sul terreno oggetto del diritto di superficie opere di pubblica utilità ritenute indispensabili dall'Amministrazione Comunale; in tal caso ai sensi della legge n. 241/90 è dovuto un indennizzo al concessionario rispetto alle spese sostenute in relazione alla minore durata della concessione da quantificare con apposita perizia tecnica;

18. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

L'aggiudicatario può svolgere parte dell'attività avvalendosi di altri soggetti, previa autorizzazione del Comune di San Pietro in Guarano. E' fatto divieto al concessionario di cedere, anche parzialmente, il contratto in oggetto salvo espressa autorizzazione del Comune. In caso di inottemperanza a tale divieto il contratto deve intendersi risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

19. ALTRE INFORMAZIONI

- a) tutela dei dati personali (D.Lgs.196/2003): i dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse alla procedura aperta e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto, saranno trattati dall'Ente appaltante conformemente alle disposizioni del D.Lgs.196/2003. I concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art.7 del Decreto stesso.
- b) **Pubblicazioni: il presente avviso è pubblicato per 45 (quarantacinque) giorni sul sito internet del Comune di San Pietro in Guarano: www.comune.sanpietroin guarano.cs.it ed all'albo pretorio On-Line.**

20. RESPONSABILE DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Funzionario Tecnico, Responsabile del IV Settore - Arch. jr. Luigino Pugliese, tel. 0984.472524; Fax. 0984.472147; e-mail: patrimonio@comune.sanpietroin guarano.cs.it.

21. DOCUMENTAZIONE E MODULISTICA:

Il presente Avviso e tutta la documentazione, nonché i fac-simili della modulistica per la partecipazione alla procedura di affidamento, sono disponibili in formato elettronico e scaricabili sul sito internet del Comune: www.comune.sanpietroin guarano.cs.it nell'apposita sezione Bandi e Avvisi.

Nel corso della procedura questa stazione appaltante utilizzerà, per comunicazioni e risposte a quesiti, lo stesso strumento sito web del comune; si invitano pertanto i concorrenti a visionare periodicamente tale sito.

Dalla Residenza Municipale 23 LUG, 2015

**IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE
(Arch. jr. Luigino PUGLIESE)**




