



FINANZA DI PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE E GESTIONE DI UN CENTRO IPPICO DISCIPLINARE DI GARA

(artt.153, comma 15, del D.Lgs. n.163/2006 - Codice)

OGGETTO: FINANZA DI PROGETTO CON DOPPIA GARA AI SENSI DELL'ART.153, COMMA 15, DEL D.LGS. N.163/2006 E S.M.I. (CODICE) PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA RISTRUTTURAZIONE E GESTIONE DEL CENTRO IPPICO POSTO IN VIA DELL'IPPODROMO N. 13. - CIG 0326642181

Il presente Disciplinare di gara, parte integrante e sostanziale del Bando di gara per la realizzazione tramite Finanza di Progetto dell'opera nello stesso Bando richiamata, è redatto ai sensi dell'art. 153, comma 7, del Codice, e contiene le norme integrative del bando in ordine all'ubicazione e descrizione dell'intervento da realizzare, la destinazione urbanistica, la consistenza, le tipologie del servizio da gestire, nonché in ordine alle modalità di partecipazione alla procedura, alle modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa ed alle procedure di nomina del promotore e di aggiudicazione del contratto.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Prato, Piazza Del Comune, 2 59100 Prato (Italia) - Servizio Sport, Telefono +3905741835038 – Telefax +3905741837325 - eMail v.pacini@comune.prato.it - Indirizzo Internet (URL) www.comune.prato.it

2. OGGETTO

2.1 DESCRIZIONE

Finanza di progetto con doppia gara ai sensi dell'art. 153, comma 15, del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i. (Codice) per l'affidamento in concessione della ristrutturazione e gestione del Centro ippico posto in via dell'Ippodromo n. 13, Comune di Prato. Procedura per l'individuazione del promotore (Prima gara).

La presente procedura non comporta l'aggiudicazione al promotore prescelto, ma l'attribuzione allo stesso del diritto di essere preferito al migliore offerente individuato con le modalità specificate all'art. 153, comma 15, lett. b) e seguenti del Codice (seconda procedura selettiva), ove il promotore prescelto intenda adeguare la propria offerta a quella ritenuta più vantaggiosa.

L'intervento sarà attuato tramite contratto di concessione di costruzione e gestione, di cui all'art.143 del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i. (Codice), avente ad oggetto:

- la progettazione definitiva ed esecutiva e l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del Centro Ippico

- la gestione, manutenzione ed adeguamento della struttura e dei relativi impianti per tutta la durata dell'affidamento.

La controprestazione a favore del concessionario consisterà nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente e per tutta la durata della concessione l'impianto, facendo propri i proventi della gestione. Al fine di contribuire al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario, è previsto un contributo da parte dell'amministrazione comunale fino ad un massimo di euro 1.500.000,00 oneri fiscali esclusi.

Il promotore verrà individuato mediante **procedura aperta**.

Le proposte presentate saranno valutate con il **criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa** secondo i criteri di valutazione comparativa indicati al successivo punto 6.2.

La procedura di gara è regolata dal Bando, dal presente Disciplinare di Gara e dallo Studio di Fattibilità dell'intervento. Gli interessati dovranno presentare offerte conformi ai contenuti previsti nei suddetti atti, con le modalità negli stessi specificate.

2.2 IMPORTO

Importo presunto complessivo dell'investimento per la realizzazione dell'opera: è stimato in €. 3.000.000,00, onnicomprensivi (oneri di progettazione, fiscali, previdenziali e per la sicurezza)

2.3 LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE INTERVENTI DA REALIZZARE, DESTINAZIONE URBANISTICA, CONSISTENZE E TIPOLOGIE DEL SERVIZIO DA GESTIRE:

La struttura da riqualificare e da gestire è il complesso destinato a impianto equestre cittadino situato in Prato, Via dell'Ippodromo, n. 13 (area dell'Ippodromo e del Parco della Liberazione).

Gli interventi da attuare, per i quali si rimanda nel dettaglio allo Studio di Fattibilità composto dagli elaborati elencati al punto 5, consistono nelle operazioni di seguito elencate:

1) Realizzazione di nuove opere:

- A) n. 1 maneggio coperto da prova (per una superficie complessiva di 1.000 mq);
- B) n. 46 nuovi box (per una superficie complessiva di circa 700 mq);
- C) Eventuali ed ulteriori n. 15 nuovi box con relative scuderie (per una superficie complessiva massima di 200 mq), in alternativa ai quali potrà essere realizzato n. 1 fabbricato aggiuntivo (per una superficie massima di 200 mq e un'altezza massima di 5 m), da adibire a servizi sportivi;
- D) n. 1 fienile o fienili (per una superficie complessiva di circa 100 mq);
- E) Percorsi pedonali con relativi passaggi attraverso la recinzione, tali da mettere in connessione area sportiva e parco.
- F) ampliamento del parcheggio esistente a servizio del parco pubblico, dell'impianto sportivo e delle strutture attigue, ubicato in via del Purgatorio (per una superficie complessiva di circa 3.000 mq);

2) Recupero e messa a norma di impianti esistenti:

- G) n. 1 area campo gara all'aperto (per una superficie complessiva di circa 8.500 mq);
- H) n.1 area campo prova all'aperto (per una superficie complessiva di circa 5.200 mq);
- I) n.1 maneggio coperto per gare con servizi annessi (per una superficie complessiva di circa 1.800 mq);
- J) n. 23 box lignei addossati al maneggio coperto (per una superficie complessiva di circa 500 mq).

3) Ristrutturazione di fabbricati esistenti:

- K) n. 2 complessi edilizi in muratura destinati a servizi, ricezione, n. 51 box e scuderie (per una superficie complessiva di circa 2.000 mq).

4) Recupero e messa a norma ed eventuale ricollocazione di impianti esistenti:

- L) n.1 giostra per sgambatura dei cavalli (per una superficie di circa 100 mq);
- M) n.1 letamaia (per una superficie complessiva di circa 120 mq).

L'oggetto del contratto di concessione di costruzione e gestione comprende, oltre alla realizzazione e manutenzione di nuove strutture, alla ristrutturazione, recupero e manutenzione di quelle esistenti, anche la conduzione di una scuola di equitazione, la gestione di cavalli di proprietà di privati, l'organizzazione di attività agonistiche ed eventi e la gestione di un servizio di bar e ristorazione.

Per la gestione dei servizi si rimanda a quanto specificato nello Schema di Convenzione contenuto nello Studio di Fattibilità.

		CPV (ai sensi del Reg. CE n. 213/2008 della Comunità del 28 novembre 2007)
Lavori		45212000-6 Lavori di costruzione di centri ricreativi, sportivi, culturali, alberghi e ristoranti 45212210-1 Lavori di costruzione di impianti sportivi specializzati 45213242-1 Lavori di costruzione di stalle 45213241-4 Lavori di costruzione di fienili 45223300-9 Lavori di costruzione di parcheggi 45212290-5 Riparazione e manutenzione di impianti sportivi 45453000-7 Lavori di riparazione e ripristino 45454000-4 Lavori di ristrutturazione
Servizi	Categoria 26, Servizi ricreativi, culturali e sportivi Allegato IIB Codice	92000000-1 Servizi ricreativi, culturali e sportivi 92610000-0 Servizi di gestione di impianti sportivi

3. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA

Sono ammessi alla procedura i soggetti, indicati all'art. 153, comma 8, del D.Lgs. 163/2006, in possesso:

- dei requisiti d'ordine generale di cui all'art. 38 del Codice;
- dei seguenti requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale, previsti dal Regolamento D.P.R. n. 554/1999, art. 98, per il concessionario, anche associando o consorziando altri soggetti:
 - a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al dieci per cento dell'investimento previsto per l'intervento (€ 300.000,00);
 - b) capitale sociale non inferiore ad un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento (€ 150.000,00), effettivamente versato;
 - c) svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo medio non inferiore al cinque per cento dell'investimento previsto per l'intervento (€ 150.000,00);
 - d) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il due per cento dell'investimento previsto dall'intervento (€ 60.000,00);

Per "servizio affine" si intende la gestione di servizi afferenti all'ambito sportivo.

In alternativa ai requisiti previsti sub lett. c) e d), il concorrente può incrementare del doppio i

requisiti previsti sub lett. a) e b).

Per quanto riguarda i lavori, i concorrenti, se intendono eseguirli direttamente con la propria organizzazione di impresa, dovranno essere qualificati secondo quanto previsto all'art. 40 del D.Lgs. 163/2006 e dal DPR 34/2000. Se invece non li eseguiranno direttamente, dovranno affidare a terzi l'appalto, secondo la disciplina prevista dagli artt. 142, comma 4, 149-151 del Codice.

Il possesso dei requisiti, così richiesti, dovrà essere attestato con dichiarazione sostitutiva, resa nelle forme di legge con allegazione di fotocopia del documento di identità del dichiarante. Per le imprese stabilite in altri paesi della Unione Europea il possesso dei requisiti per la partecipazione sarà accertato in base alla documentazione prodotta secondo le norme vigenti nei relativi paesi (art. 47 e 38, comma 5 Codice). I concorrenti, a pena di esclusione, dovranno presentare, nei termini assegnati dall'Amministrazione (non inferiori a 5 giorni), idonea documentazione a comprova dei requisiti dichiarati, quale, ad esempio, bilanci, dichiarazioni IVA, certificazione notarile, certificazione camerale, certificati di esecuzione"

Alla presente procedura si applica il Codice Deontologico degli appalti comunali, approvato con D.G.C. n. 726/2005, consultabile all'indirizzo <http://www.comune.prato.it/economia/codice>. L'accettazione delle disposizioni contenute nel medesimo, mediante dichiarazione sostitutiva da parte del soggetto partecipante, è condizione di ammissione alla gara.

Ai fini della presentazione della proposta è obbligatoria la preventiva presa visione dei luoghi di intervento da parte del legale rappresentante o di delegato munito di apposita procura, che sarà accordata e certificata dall'Amministrazione, previa richiesta degli interessati da inoltrare a mezzo fax indirizzato al numero +3905741836692 (Comune di Prato - Servizio Patrimonio); referente arch. Caterina Bruschi (tel. +390574836643 -.. - e.mail c.bruschi@comune.prato.it).

Per i raggruppamenti di imprese si richiama quanto stabilito dagli artt. da 34 a 37 del Codice.

I requisiti soggettivi di ordine generale devono essere posseduti in caso di raggruppamento o consorzio ordinario da tutti i membri; in caso di consorzio di cooperative o di imprese artigiane o di consorzio stabile dal consorzio e anche dalle esecutrici designate. I requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale sub a) e b) devono essere posseduti, in caso di raggruppamento o consorzio ordinario, dalla capogruppo, dalle mandanti o dalle consorziate nella misura prevista dall'articolo 95 del D.P.R. 21-12-1999 n. 554.

4. PROCEDURA DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

4.1 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Per la presentazione della proposta, il concorrente dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni, a pena di esclusione.

La proposta dovrà essere contenuta in un **PLICO PRINCIPALE, chiuso e sigillato** in modo da garantirne l'integrità ((intendendosi con detta ultima espressione la necessità che sia apposta un'impronta, timbro o firma sui lembi di chiusura del plico medesimo tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto). Sull'esterno dovranno essere indicati:

a) la ragione sociale del concorrente con relativo recapito, partita IVA, telefono, fax ed e-mail; per i concorrenti raggruppati o consorziati la ragione sociale almeno del mandatario;

b) il seguente indirizzo di destinazione:

Comune di Prato - Servizio Sport . c/o Ufficio Protocollo Generale del Comune di Prato, Piazza del Pesce n. 9, 59100 Prato

c) la dicitura: : " *Non aprire. Contiene proposta di finanza di progetto per la ristrutturazione e gestione del Centro Ippico posto in via dell'Ippodromo n. 13, Comune di Prato . Scadenza ore 13*

del 09/09/2009"

All'interno del plico principale dovranno essere inseriti due buste separate, a loro volta debitamente chiuse e sigillate in modo da garantirne l'integrità, da denominare:

"Busta A - Documenti"

"Busta B - Proposta".

4. 2 CONTENUTO BUSTA A

Nella busta A dovranno essere inserite, a pena di esclusione:

1. istanza e dichiarazione sostitutiva comprovante il possesso dei requisiti generali richiesti dall'art. 38 del D.Lgs. 163/2006 e di quelli previsti al punto 3 del presente disciplinare per la presentazione della proposta stessa;

L'Amministrazione ha predisposto all'uopo apposita modulistica (Allegato A), che costituisce documentazione integrativa del presente disciplinare. Si precisa che l'utilizzo del predetto Modello A non è obbligatorio, a condizione che siano ugualmente trasmesse tutte le dichiarazioni in esso richieste. L'omissione anche di una sola delle dichiarazioni previste nel modello costituirà motivo di esclusione dalla gara.

Detto Allegato deve essere corredato, sempre a pena di esclusione, da copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore ai sensi del D.P.R. 445/2000.

In caso di riunione di imprese, l'istanza e la dichiarazione devono, a pena di esclusione, essere redatte e sottoscritte da ogni singola impresa; in caso di raggruppamento non ancora costituito deve essere contenuto l'impegno, in caso di successiva aggiudicazione della gara, a conformarsi a quanto previsto dall'art. 37 del Codice.

2. attestato di sopralluogo rilasciato dalla Amministrazione;
3. garanzia pari al due per cento dell'investimento stimato nello studio di fattibilità (€ 60.000,00), sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente. Si richiamano in proposito le disposizioni di cui all'art. 75 del Codice. Nel caso di raggruppamento o consorzio non ancora costituiti la garanzia deve essere intestata a tutte le imprese raggruppate; nel caso di raggruppamento o consorzio già costituiti la garanzia deve essere intestata all'impresa individuata quale capogruppo. La garanzia deve avere validità per almeno 360 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e deve essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia per ulteriori 180 giorni, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione, su richiesta dell'Amministrazione nel corso della procedura. Essa deve essere inoltre corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore a rilasciare la cauzione definitiva in caso di aggiudicazione;
4. attestazione del versamento del contributo di €. 70,00 a titolo di contributo dovuto alla Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture, previsto dalla deliberazione dell' Autorità stessa del 01/03/2009 "*Attuazione dell'art.1 commi 65 e 67 della legge 23.12.2005 n. 266 per l'anno 2009*" pubblicata nella G.U. 18/4/2009 n. 90. La mancata dimostrazione dell' avvenuto pagamento di tale contributo e/o il versamento in misura ridotta rispetto a quella indicata costituisce motivo di esclusione dalla partecipazione alla procedura. Le modalità di pagamento sono quelle previste dalla predetta delibera dell'Autorità di Vigilanza. Qualora il concorrente non fornisca, fra la documentazione di gara, la prova dell'avvenuto versamento del contributo, il versamento verrà considerato correttamente effettuato solo se risulti contabilizzato sul SIMOG mediante verifica da effettuarsi prima dell'apertura del plico B, contenente la proposta.

4.3 CONTENUTO BUSTA B

Nella busta B dovranno essere inseriti, a pena di esclusione, la proposta e tutti gli altri elaborati a corredo della proposta medesima e costituenti parte integrante di essa.

Nel caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo o consorzio non ancora costituito, la proposta deve essere presentata e sottoscritta a pena di esclusione da tutti i soggetti che costituiranno il predetto raggruppamento o consorzio. Nel caso di raggruppamento già costituito, la proposta deve essere sottoscritta dal soggetto capogruppo mandatario, che la presenta in nome e per conto proprio e dei mandanti.

In conformità con quanto disposto dall'art. 153 del D.Lgs. n. 163/2006, le proposte dovranno essere corredate, pena l'esclusione, dalla seguente documentazione:

1. progetto preliminare dei lavori, sviluppato sulla base delle indicazioni minime contenute nello studio di fattibilità, in accordo all'art. 93, terzo comma del D.Lvo 163/2006 e gli art. 18 e segg. del DPR 554/1999; devono in particolare essere evidenziate le eventuali varianti apportate, nei limiti consentiti dallo studio di fattibilità stesso.

Ai fini di consentire un'omogenea valutazione comparata delle offerte, i documenti componenti il Progetto Preliminare dovranno evidenziare le caratteristiche elencate nel criterio di valutazione n. 2) di cui al successivo punto 6.2. e dovranno essere almeno i seguenti, a pena di esclusione:

- I) analisi del contesto e studio di inserimento urbanistico;
- II) relazione illustrativa delle ragioni della scelta della soluzione prospettata;
- III) capitolato prestazionale, contenente le necessità funzionali, i requisiti e le specifiche prestazioni dell'intervento, la specificazione delle opere generali e delle eventuali opere specializzate con i relativi importi e una tabella degli elementi e sub-elementi in cui l'intervento è suddivisibile;
- IV) relazione tecnica;
- V) planimetria generale ed elaborati grafici;
- VI) calcolo estimativo e quadro economico sommario dell'intervento;
- VII) prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza, con l'indicazione degli oneri per la sicurezza.

Nello specifico gli elaborati grafici di cui al punto V) sono i seguenti:

- planimetria generale;
- suddivisione dell'intervento in lotti funzionali (se previsti);
- schemi funzionali e percorsi;
- piante;
- prospetti;
- sezioni.

Nel caso in cui il Progetto Preliminare preveda un'articolazione in lotti funzionali, tale suddivisione dovrà essere descritta nella relazione illustrativa, rappresentata con elaborati grafici dedicati e analizzata nel capitolato prestazionale, individuando le funzioni e le prestazioni connesse ai singoli lotti, nonché evidenziata nel calcolo estimativo e nel quadro economico.

2. bozza di convenzione da stipulare tra il Comune di Prato ed il promotore, regolante la

costruzione delle opere e la gestione del servizio, secondo i contenuti minimi dello schema predisposto dall'Amministrazione e contenuto nello Studio di Fattibilità, e crono programma tecnico – amministrativo relativo alla articolazione delle varie fasi di attività (tempi di redazione della progettazione definitiva ed esecutiva, del relativo iter autorizzativo, tempi di inizio ed esecuzione lavori ed attivazione del servizio);

3. piano economico finanziario asseverato da un istituto di credito. Il piano deve contenere, a pena di esclusione:
 - la specificazione del valore residuo al netto degli ammortamenti annuali, nonché l'eventuale valore residuo dell'investimento non ammortizzato al termine della concessione, per il quale non è previsto alcun corrispettivo da parte dell'Amministrazione;
 - l'evidenziazione del contributo richiesto;
 - la durata della concessione;
 - quantificazione documentata dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della documentazione, compresa la somma corrispondente ai diritti sulle opere dell'ingegno di cui all' art. 2578 del codice civile (tale importo non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal piano economico-finanziario stesso);
 - relazione integrativa che illustri in maniera chiara il contenuto del piano economico finanziario nonché i presupposti delle condizioni alla base dello stesso.
4. relazione descrittiva contenente la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione con particolare riguardo a servizi obbligatori e attività connesse; modalità di determinazione delle tariffe, livello delle qualità di gestione del servizio e relative modalità.

La proposta dovrà essere redatta sulla base delle indicazioni di cui al successivo paragrafo 5.

4. 4 TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

Le proposte, debitamente sottoscritte e redatte con le modalità sopra indicate in lingua italiana, dovranno pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre il termine indicato nel bando, ad esclusivo rischio ed onere del concorrente, e, quindi, a sua scelta, a mezzo postacelere del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, all'Ufficio Protocollo della Stazione Appaltante – Comune di Prato. Il plico deve essere indirizzato a: COMUNE DI PRATO – SERVIZIO SPORT – c/o Ufficio Protocollo Generale del Comune di Prato, Piazza del Pesce n. 9, 59100 PRATO..

E' altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi all'Ufficio Protocollo della stazione appaltante, , che ne rilascerà - su specifica richiesta - ricevuta su fotocopia del plico predisposta dall'offerente. **Ai fini dell'arrivo dei plichi, a prescindere dalla modalità di consegna prescelta, farà fede esclusivamente il timbro e l'orario apposti dall'Ufficio Protocollo** (tel. 0574/1836060). Si precisa che l'Ufficio medesimo osserva il seguente orario: lunedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 17.00; martedì, mercoledì, venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00; sabato e festivi chiuso

Trascorso il termine fissato per la scadenza della presentazione della proposta non è riconosciuta valida alcuna altra proposta anche se sostitutiva od aggiuntiva a proposta precedente.

L'invio della proposta, comunque, si intende fatto ad esclusivo rischio del concorrente. Sarà pertanto considerato inaccettabile qualsiasi reclamo per mancato o ritardato arrivo della proposta e, conseguentemente, saranno prese in considerazione solo le proposte pervenute all'Ufficio Protocollo Generale entro il termine stabilito e sulle quali è stata apposta l'indicazione dell'oggetto

5. LINEE GUIDA PER IL PROMOTORE

Le proposte dovranno essere redatte nel rispetto degli obiettivi, dei criteri e dei contenuti illustrati nello Studio di Fattibilità.

Tale studio di fattibilità è costituito da:

- 1) Relazione tecnica e stima dei costi;
- 2) Planimetria generale, contenente la delimitazione dell'area d'intervento (scala 1:1000);
- 3) Analisi economico finanziaria ...
- 4) Schema di convenzione.

I suddetti elaborati sono pubblicati e disponibili gratuitamente sul sito INTERNET del Comune di Prato <http://www.comune.prato.it/servizicomunali/gare>.

Le esigenze e le valutazioni espresse nel bando, nel disciplinare e nella documentazione tecnica richiamata non precludono al promotore di presentare proposte migliorative, integrative o che prevedano l'attivazione di particolari servizi connessi alla realizzazione dell'intervento.

Non saranno prese in considerazione proposte prive degli elementi e dei contenuti essenziali indicati ai precedenti paragrafi 4.2. e 4.3. mentre potranno essere richiesti al soggetto aspirante promotore eventuali chiarimenti e delucidazioni su ogni aspetto contenuto nella proposta.

Eventuali chiarimenti, integrazioni, regolarizzazioni richiesti dalla Commissione di Gara dovranno pervenire a pena di esclusione entro il termine perentorio assegnato, che non potrà essere inferiore a 5 giorni lavorativi.

6. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

6.1. PROCEDURA DI VALUTAZIONE

Le proposte, ai fini della individuazione del promotore avente diritto di prelazione nella seconda fase della procedura, saranno oggetto di insindacabile valutazione nei termini e nei tempi di seguito indicati, ai sensi dell'art. 153, comma 15 del Codice:

- esame delle offerte pervenute nei termini indicati nel bando in base ai criteri elencati nel paragrafo che segue;
- redazione della graduatoria e nomina come promotore del soggetto che ha presentato la migliore offerta; la nomina avverrà anche in presenza di una sola offerta;
- approvazione del progetto preliminare presentato dal promotore, che ha l'onere di procedere alle modifiche progettuali richieste e necessarie ai fini dell'approvazione del progetto, senza che ciò comporti alcun compenso aggiuntivo o incremento dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte indicato nella proposta.

La Commissione Giudicatrice, individuata ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i nel giorno ed all'ora indicati nel bando di gara, si riunirà in una sala del Comune di Prato in prima seduta pubblica. Durante tale fase procederà:

- a) alla verifica della conformità di ciascun plico pervenuto, relativamente al termine di arrivo ed ai requisiti esterni richiesti dal presente disciplinare;
- b) all'apertura dell'unico plico contenitore ed alla verifica dei requisiti esterni richiesti dal presente atto delle buste A "Documenti" e B "Proposta";
- c) all'esame della documentazione amministrativa contenuta nella busta A, ed all'ammissione o esclusione dei concorrenti, anche previa richiesta di chiarimento e/o integrazioni ai soggetti interessati con obbligo di risposta, pena l'esclusione, nei termini fissati dal presente disciplinare;
- d) all'apertura della busta B, al solo fine di verificare la documentazione prodotta.

Il Presidente della Commissione si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo alla seduta o di prorogarne le date, comunicandolo agli offerenti con avviso da pubblicarsi esclusivamente sul sito Web del Comune, senza che essi possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

In una o più sedute riservate la Commissione Giudicatrice procederà quindi all'esame delle varie buste B "Proposta" per la valutazione delle stesse, ed all'attribuzione del punteggio ad ogni offerente sulla base dei criteri stabiliti nel bando e nel presente disciplinare.

Infine, al termine del procedimento di valutazione, l'Amministrazione procederà a rendere noti i risultati della valutazione effettuata, alla formazione della graduatoria e alla nomina come promotore del soggetto che ha presentato la migliore offerta, fatto salvo quanto previsto dal successivo punto 7.1.

Nel caso in cui pervengano più proposte, il Comune procederà alla loro valutazione compiendo un esame comparativo. Ai fini di un'adeguata ponderazione delle proposte, potranno essere richiesti i chiarimenti ritenuti opportuni. Parimenti, saranno sentiti i proponenti se ne facciano richiesta. Sarà verificata, inoltre, l'assenza di elementi ostativi alla realizzazione delle proposte medesime.

L'Amministrazione si riserva il diritto insindacabile di non procedere all'individuazione del promotore, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, qualora le proposte pervenute non siano ritenute idonee e conformi al pubblico interesse.

L'Amministrazione si riserva di non procedere all'operazione di finanzia di progetto per qualsiasi motivo o sopravvenuta ragione di interesse pubblico.

La presentazione delle proposte non vincola il Comune, che potrà decidere di realizzare diversamente gli interventi proposti, qualora nessuna proposta sia ritenuta idonea in esito alla valutazione.

In tutte queste ipotesi, nulla potranno richiedere i soggetti proponenti, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale di cui all'art. 1337 del codice civile.

6.2. CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione delle proposte pervenute sarà effettuata sulla base dei seguenti criteri di valutazione, per un punteggio massimo complessivo pari a **100**, composto come segue:

N.	DESCRIZIONE CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
1)	Qualità del progetto di gestione del servizio e contenuto bozza di convenzione	35
2)	Qualità del progetto preliminare	30
3)	Qualità del piano economico finanziario	10
4)	Valore dell'investimento	9
5)	Entità del contributo richiesto	9
6)	Durata della concessione	7
TOTALE PUNTI		100,00

Con riferimento al criterio 1, l'attribuzione del punteggio avverrà a discrezione della Commissione, che valuterà: la completezza dell'analisi del contesto operativo, del mercato di riferimento e delle sue caratteristiche (esaustività analisi domanda offerta), la qualità del piano di gestione (modalità erogazione del servizio sportivo, diversificazione dei destinatari, qualificazione degli operatori, forme di collaborazione con le istituzioni e gli organi associativi presenti sul

territorio, elementi innovativi ed eventuali servizi aggiuntivi), la fruibilità dell'impianto (orari e periodo di apertura dell'impianto, garanzie d'accesso all'impianto per la cittadinanza, integrazione con il territorio circostante); la coerenza ed equità del sistema tariffario ed i criteri di aggiornamento; la completezza e la qualità del piano di manutenzione dell'impianto e del sistema dei controlli; gli elementi di miglioramento rispetto ai contenuti minimi previsti nella bozza di convenzione

Con riferimento al criterio 2, l'attribuzione del punteggio avverrà a discrezione della Commissione. Saranno valutati in particolare il grado di approfondimento e l'eshaustività dell'analisi del contesto, la corrispondenza delle opere previste e del relativo capitolato prestazionale alle esigenze indicate nello Studio di Fattibilità e le relative varianti migliorative, la correttezza del calcolo estimativo e la qualità del quadro economico di progetto, la chiarezza e la completezza degli elaborati grafici e descrittivi e la qualità architettonica delle soluzioni proposte.

Con riferimento al criterio 3, l'attribuzione del punteggio avverrà a discrezione della Commissione, valutando: la completezza e la coerenza del piano economico-finanziario (analisi voci di costo e di ricavo, fonti di finanziamento); la sostenibilità del piano economico finanziario con particolare riferimento ai flussi di cassa e al livello di redditività della gestione.

Con riferimento al criterio 4, il valore dell'investimento dovrà essere compreso tra i valori (onnicomprensivi) indicati nello studio di fattibilità e l'attribuzione del punteggio avverrà mediante l'applicazione della seguente formula:

$$P_x = q * X - k$$

Dove P_x è il punteggio da assegnare alla proposta da valutare;

X è il costo complessivo dell'investimento come risultante dal progetto preliminare;

q è un quoziente pari a $(PM - pm) / (O_{max} - O_{min})$, dove PM è il punteggio massimo previsto per il sub criterio, pm il punteggio minimo (0), O_{max} è l'offerta massima consentita e O_{min} l'offerta minima consentita;

k è un parametro direttamente proporzionale all'importo minimo di investimento previsto, pari $q * O_{min}$

Importi inferiori al minimo indicato nello studio di fattibilità (€ 2.250.000,00) comportano l'esclusione dell'offerta; importi superiori al massimo (€ 3.750.000,00) sono ammessi, ma non comportano incremento del punteggio rispetto al massimo previsto per il criterio.

Con riferimento al criterio 5, l'entità del contributo richiesto non potrà superare il massimo previsto nello studio di fattibilità (€ 1.500.000,00 complessivo e 5% annuo; gli importi sono indicati al netto degli oneri fiscali), pena esclusione, e l'attribuzione del punteggio avverrà mediante l'applicazione della seguente formula:

$$P_x = PM - q * X$$

Dove P_x è il punteggio assegnato alla proposta da valutare;

PM è il punteggio massimo;

X è l'offerta da valutare

q è un quoziente pari a $(PM - pm) / (O_{max} - O_{min})$, dove PM è il punteggio massimo previsto per il sub criterio, pm il punteggio minimo (0), O_{max} è l'offerta massima consentita e O_{min} l'offerta minima consentita;

Con riferimento al criterio 6, la durata della concessione non potrà essere superiore a 30 anni e l'attribuzione del punteggio avverrà mediante l'applicazione della seguente formula:

$$P_x = PM - (q * X + k)$$

Dove P_x è il punteggio da assegnare alla proposta da valutare;

X è il tempo dichiarato per la durata della Concessione;

PM è il punteggio massimo previsto per il sub criterio;

q è un quoziente pari a $(PM-pm)/(Omax-Omin)$, dove PM è il punteggio massimo previsto per il sub criterio, pm il punteggio minimo (0), $Omax$ è l'offerta massima consentita e $Omin$ l'offerta minima consentita;

k è un parametro direttamente proporzionale alla durata minima della concessione, pari a $q \cdot Omin$

Durate superiori al massimo indicato nello studio di fattibilità (30 anni) comportano l'esclusione dell'offerta; durate inferiori a 20 anni sono ammesse ma non comportano incremento del punteggio rispetto al massimo previsto per il sottocriterio.

I calcoli per i singoli punteggi dei criteri quantitativi 4), 5) e 6) verranno arrotondati alla 3^a cifra decimale.

Gli elementi per la valutazione in riferimento a ciascun criterio saranno desunti dal complesso dei documenti costituenti la proposta e contenuti nella busta B.

L'Amministrazione si riserva in ogni caso la valutazione della congruità complessiva dell'offerta.

Resta stabilito che l'Amministrazione si riserva di procedere a richieste di chiarimenti od integrazioni, con riguardo esclusivamente alle proposte complete della documentazione richiesta.

7. SECONDA FASE DELLA PROCEDURA

7.1. APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE

A seguito della redazione della graduatoria e della nomina come promotore del soggetto che ha presentato la migliore offerta, l'Amministrazione pone in approvazione il progetto preliminare presentato dal promotore. A tale fine ha la facoltà di richiedere al promotore medesimo, adeguamenti, modifiche e /o integrazione degli elaborati costituenti la proposta necessarie al fine di garantire nel miglior modo il pubblico interesse.

Il promotore ha l'onere di procedere alle modifiche richieste e l'Amministrazione può assegnargli un termine perentorio per l'accettazione; qualora non aderisca, l'Amministrazione ha facoltà di modificare d'ufficio il progetto e gli atti ad esso collegati, utilizzando il progetto modificato per proseguire la seconda fase della procedura o per avviare una nuova gara, senza che il promotore abbia nulla a che pretendere e senza poter avvalersi nella prosecuzione della procedura di diritto di prelazione .

7.2. SECONDA PROCEDURA SELETTIVA

L'Amministrazione provvederà, entro sei mesi dall'avvenuta approvazione del progetto preliminare, all'indizione di una nuova procedura selettiva (153, comma 15, lett. c) e seguenti), ponendo a base di gara il progetto preliminare approvato e le condizioni economiche e contrattuali offerte dal promotore, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il promotore non può partecipare alla gara.

La proposta del promotore, posta a base di gara è vincolante per lo stesso, qualora non vi siano altre offerte o offerte più vantaggiose nella gara, ed è garantita dalla cauzione di cui al precedente par. 4.2, punto 3.

Pertanto, ove nella seconda gara non siano presentate offerte valutate economicamente più vantaggiose di quella del promotore posta a base di gara, il contratto è aggiudicato a quest'ultimo.

Qualora invece nella seconda gara siano presentate offerte valutate economicamente più vantaggiose, quest'ultimo può, entro quarantacinque giorni dalla comunicazione dell'amministrazione aggiudicatrice, previa prestazione obbligatoria della cauzione pari al 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dallo studio fattibilità posto a base di gara,

adeguare la propria proposta a quella del migliore offerente, aggiudicandosi il contratto. In questo caso l'amministrazione aggiudicatrice rimborsa al migliore offerente, a spese del promotore, le spese sostenute per la partecipazione alla gara, nella misura massima di cui al precedente paragrafo 4.3., punto 3.

Ove il promotore non adegui nel termine indicato la propria proposta a quella del miglior offerente individuato in gara, o non presti la cauzione del 2,5%, quest'ultimo è aggiudicatario del contratto e l'amministrazione aggiudicatrice rimborsa al promotore, a spese dell'aggiudicatario, le spese sostenute nella misura massima di cui al precedente paragrafo 4.3., punto 3.

Il concessionario avrà l'obbligo, dopo l'aggiudicazione, di costituire e produrre in favore del Comune, quale condizione necessaria per la stipula della convenzione, cauzione definitiva a garanzia dell'esatto adempimento contrattuale. Si richiamano in proposito le disposizioni di cui all'art. 113, commi 2, 4 e 5 del Codice,.

Dalla data di inizio dell'esercizio del servizio, da parte del concessionario è dovuta altresì una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione del servizio, nonché della continuità della gestione stessa, ed in particolare per coprire eventuali diseconomie o danni causati dall'interruzione del rapporto contrattuale per causa del gestore, da prestarsi nella misura del 10 per cento del costo annuo operativo di esercizio relativo all'ultimo anno indicato in sede di offerta, da aggiornarsi secondo i bilanci annuali di gestione, e con le modalità di cui all'articolo 113 sopra citato. La mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale.

Sono altresì dovute tutte le altre garanzie previste dallo Schema di Convenzione.

Prato, li 29/05/2009

Il Dirigente del Settore Cultura, Sport ed Educazione

(dott.ssa Rosanna Tocco)