

# BANDO DI GARA

**CUP F13E12003600007 - CIG 4821821490**

Il Comune di Lainate – Largo Vittorio Veneto, n. 12 - Tel. 02/935.98.220 - Fax 02/935.70.405 PEC  
comune.lainate@pec.regione.lombardia.it;

visti:

il D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., il D.M. Tesoro 06/07/1994, il D.P.R. n. 34/2000, il D.M. 145/2000 (Capitolato Generale d'Appalto dei Lavori Pubblici), la L. 55/90, il R.D. n. 2440/1923, il R.D. n. 827/1924, la L. n. 127/97, il D.P.R. n. 207/2010, il D. Lgs. n. 81/2008 e il D. Lgs. n. 196/2003

## RENDE NOTO

in esecuzione della determina a contrattare n. 2348 del 28/12/2012 è indetta una procedura aperta ai sensi dell'art. 3 comma 37, art. 55 comma 5 del d.lgs. n. 163/2006, per l'affidamento di appalto di lavori finalizzato alla realizzazione di una operazione di public private partnership, per la progettazione definitiva ed esecutiva, direzione lavori, realizzazione, finanziamento (in leasing) ed eventuale manutenzione per 20 anni dei centri sportivi comunali di via Cagnola e di via Circonvallazione Ovest coerentemente con la delibera della Corte dei Conti a sezioni riunite in sede di controllo n. 49/contr/11, la deliberazione della Corte dei Conti, sezione regionale di controllo della Lombardia, n. 10/pareti/2012, la decisione Eurostat 11 febbraio 2004 "Treatment of public-private partnerships".

### 1. OGGETTO DELL'APPALTO

Appalto lavori ex art. 160 bis D.Lgs. 163/2006 consistente in progettazione definitiva ed esecutiva, direzione lavori, finanziamento (con lo strumento del leasing) e realizzazione chiavi in mano dei lavori di riqualificazione dei centri sportivi comunali di via Cagnola e di via Circonvallazione Ovest ed eventuale manutenzione (ordinaria e straordinaria, ad eccezione del totale rifacimento dei campi sportivi) dell'immobile per tutta la durata del contratto.

In particolare il contratto sarà finalizzato al trasferimento all'ATI aggiudicataria, (costituita ai sensi dell'art. 160 bis del D.Lgs. 163/2006), fermo restando il principio di separazione delle responsabilità tra i membri dell'ATI, del rischio di progettazione, costruzione (tempi e costi), ritardo nell'esecuzione dell'opera, interruzione dell'opera, finanziamento ed eventuale disponibilità dei centri sportivi. (cfr. Comunicazione Eurostat 2004)

Saranno oneri a carico dell'aggiudicatario:

- la progettazione definitiva ed esecutiva dei centri sportivi, secondo le modalità indicate nel progetto preliminare e nei documenti tecnico amministrativi di gara, la direzione e la contabilità dei lavori, il coordinamento della sicurezza, attività di verifica e validazione ed ogni altro incarico attinente

l'architettura e l'ingegneria necessario alla realizzazione dei lavori ed all'ottenimento della disponibilità del bene (agibilità e collaudo); all'aggiudicatario verranno trasferiti attraverso il contratto i rischi di progettazione, a tal fine i concorrenti, con la presentazione dell'offerta, rinunciano all'applicazione di qualunque riserva durante l'esecuzione dei lavori. Il Direttore dei lavori è scelto dall'aggiudicatario, previa comunicazione del nominativo all'Amministrazione Comunale che potrà eventualmente porre il proprio veto in caso di incompatibilità;

- **Pesecuzione dei lavori** sulla base del progetto esecutivo redatto dall'aggiudicatario, entro i termini stabiliti in sede di offerta, al fine di trasferire all'aggiudicatario il rischio di costruzione. I lavori verranno realizzati su un'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale, che sarà concessa in diritto di superficie all'aggiudicatario per anni trenta, salvo l'esercizio dell'opzione di riscatto da parte del Comune di Lainate;
- la **predisposizione di tutta la documentazione ed il pagamento di tutti gli oneri finalizzati all'ottenimento di tutte le autorizzazioni**, nulla osta, permessi o atti di assenso comunque denominati, necessari alla realizzazione dell'opera (es. parere di conformità antincendio, parere igienico sanitario, ecc.), all'accatastamento, al suo successivo utilizzo (es. omologazioni, certificato di agibilità, certificato di prevenzione incendi, autorizzazione allo scarico, ecc.) e per l'allacciamento ai pubblici servizi di acquedotto, fognatura, energia elettrica, gas, telefono, ecc., ove necessario;
- tutte le spese per le attività tecnico amministrative commesse alla **validazione** del progetto esecutivo, al **collaudo tecnico amministrativo** in corso d'opera e finale, al collaudo statico, al collaudo impianti, ecc.;
- al fine del trasferimento del rischio di disponibilità del bene per tutta la durata contrattuale saranno a carico dell'aggiudicatario o di un'associazione sportiva a cui l'ente si riserva di assegnare tramite apposita convenzione, la **manutenzione** dei centri sportivi fino all'esercizio dell'opzione di riscatto. La manutenzione comprenderà la manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per garantire l'efficienza dei plessi sportivi per tutta la durata contrattuale. L'Amministrazione Comunale, come meglio precisato all'articolo 7 del presente bando, si riserva di scegliere il gestore dei centri sportivi soltanto alla consegna dei centri sportivi stessi. Nel caso la scelta ricadesse sull'aggiudicatario il canone che verrà versato dall'Amministrazione sarà quello offerto in sede di gara dall'aggiudicatario stesso. Si ribadisce che l'affidamento della manutenzione dei centri sportivi è solo eventuale e dipenderà unicamente dalla scelta discrezionale che verrà effettuata dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto, la stazione appaltante, fermo restando il principio di separazione delle responsabilità tra i membri dell'ATI, in seguito all'aggiudicazione stipulerà:

- a) **un contratto principale**, avente per oggetto la progettazione, la realizzazione e il finanziamento in leasing dell'opera;  
**ed eventualmente**
- b) **un contratto accessorio**, inscindibilmente collegato al principale, avente per oggetto la manutenzione dell'immobile (meglio descritta al successivo art. 7) per tutta la durata della locazione finanziaria.

Conseguentemente il Comune corrisponderà i seguenti canoni:

- a) **un canone di locazione finanziaria** (meglio descritto al successivo art. 3.2) che non potrà essere

soggetto a decurtazione per effetto dell'applicazione di penali per tutta la durata contrattuale;

ed eventualmente

- b) un canone di manutenzione dell'immobile (meglio descritto al successivo art. 3.3), che potrà essere soggetto a decurtazione per effetto dell'applicazione di penali e sarà aggiornato annualmente in base alla variazione annuale dell'indice ISTAT – FOI a decorrere dal secondo anno.

## 2. AMMONTARE DELL'APPALTO

L'importo complessivo a base di gara oggetto dell'appalto, escluso oneri di prefinanziamento e I.V.A., è di complessivi € 3.400.000,00 dei quali € 3.100.000,00 è l'importo totale da finanziare con leasing e € 300.000,00 è l'importo totale dei canoni nell'eventualità in cui venisse affidata la manutenzione dell'opera, come di seguito meglio specificato :

- a) **Importo totale da finanziare con leasing** corrispondente alla somma delle voci di cui ai punti A e B.1 del quadro economico dell'opera, che dovrà essere adeguato dal concorrente in fase di offerta, e degli oneri di prefinanziamento che saranno definiti dal concorrente medesimo in fase di offerta. L'importo totale da finanziare con leasing a base d'asta (escluso iva e oneri di prefinanziamento) è il seguente:

A – Lavori a base d'asta	€ 2.800.000,00
B.1 Spese da finanziare con leasing	€ 300.000,00
<b>Totale da finanziare con leasing a base d'asta escluso oneri prefinanziamento (A + B.1)</b>	<b>€ 3.100.000,00</b>

- b) **Importo totale dei canoni di manutenzione** per tutta la durata contrattuale, come risultante dall'offerta economica presentata dal concorrente, che non è soggetto a finanziamento, ma sarà corrisposto eventualmente (v. art. 7) dalla Stazione Appaltante mediante corresponsione di un canone annuo pari ad 1/20 del costo complessivo.

L'importo totale dei canoni di manutenzione a base d'asta è il seguente:

M.1 - Costi per manutenzione immobili a corpo (Costo annuale € 14.500,00 x 20 anni)	€ 290.000,00
M.2 - Importo oneri per la sicurezza (Costo annuale € 500,00 x 20 anni)	€ 10.000,00
<b>Importo totale canoni di manutenzione a base d'asta (IVA esclusa)</b>	<b>€ 300.000,00</b>

Si riporta di seguito il quadro economico a base di gara, che dovrà essere adeguato dai concorrenti in base al progetto definitivo ed esecutivo ed agli sconti proposti dagli stessi in sede di offerta.

<b>A - Lavori a base d'asta</b>		<b>€ 2.800.000,00</b>
A.1	importo lavori a base d'asta	€ 2.725.000,00
A.2	oneri per la sicurezza	€ 75.000,00
<b>B - Somme a disposizione dell'amministrazione:</b>		<b>€ 681.000,00</b>
<b>B.1</b>	<b>Spese da finanziare con leasing</b>	<b>€ 300.000,00</b>
B.1.1	spese tecniche (progettazione definitiva ed esecutiva, direzione lavori, attività di verifica e validazione, oneri assicurativi) incluso contributo	€ 280.000,00

	previdenziale			
B.1.2	spese per collaudi incluso contributo previdenziale	€ 20.000,00		
<b>B.2</b>	<b>I.V.A. a carico dell'appaltatore</b>		<b>€ 343.000,00</b>	
B.2.1	I.V.A. 10% su totale lavori a base d'asta	€ 280.000,00		
B.2.2	I.V.A. 21% su altre spese da finanziare con leasing	€ 63.000,00		
<b>B.3</b>	<b>Spese direttamente sostenute dall'amministrazione comunale</b>		<b>€ 38.000,00</b>	
B.3.1	Spese per pubblicità	€ 5.000,00		
B.3.2	Compenso art. 92 D.Lgs 163/2006	€ 20.000,00		
B.3.3	Costituzione diritto di superficie	€ 5.000,00		
B.3.4	Spese amministrative, imprevisti e accantonamenti	€ 8.000,00		
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>€ 3.481.000,00</b>	

Precisazioni per la formulazione dell'offerta:

- nella formulazione dell'offerta **saranno soggette a sconto** esclusivamente le seguenti voci di spesa del quadro economico dell'opera e del prospetto riepilogativo relativo alla manutenzione dell'immobile: A.1- importo lavori, B.1.1 spese tecniche, M.1-Costi per eventuale manutenzione immobili a corpo;
- **non saranno soggetti a sconto** gli oneri per la sicurezza di cui al punto A.2 del quadro economico e gli oneri per la sicurezza di cui al punto M.2 del prospetto riepilogativo relativo alla manutenzione degli immobili;
- le voci di spesa accessorie, da finanziare con leasing, relative a spese per collaudi (B.1.2) **saranno fisse nella formulazione dell'offerta** e verranno aggiornate in base alle spese per il collaudo effettivamente sostenuti dall'aggiudicatario e preventivamente autorizzati dalla stazione appaltante;
- nella formulazione dell'offerta i concorrenti dovranno determinare gli eventuali oneri di prefinanziamento, come meglio indicato al successivo art. 3.2.

### 3. MODALITÀ DI FINANZIAMENTO

#### 3.1 – Importo massimo dei canoni annuali

In sede di offerta la somma annuale dell'eventuale canone di manutenzione dell'immobile e del canone annuale di locazione finanziaria non potrà superare l'ammontare complessivo di € 280.000,00 IVA esclusa.

Il canone di locazione finanziaria definitivo verrà determinato, prima della consegna dell'immobile ultimato al Comune, in base ai tassi di riferimento indicati al successivo art. 3.2 per il calcolo degli oneri di prefinanziamento e dei canoni di locazione finanziaria; il canone di manutenzione offerto in sede di gara non potrà subire variazioni, salvo quanto previsto al successivo art. 3.2.

#### 3.2 – Finanziamento della realizzazione dell'immobile

I lavori verranno progettati e realizzati "chiavi in mano" a cura e spese dell'ATI aggiudicataria e verrà concesso in locazione finanziaria ai sensi dell'art. 160/bis del D.Lgs. 163/2006 al Comune di Lainate.

La locazione finanziaria decorrerà dalla data di consegna dell'immobile al Comune di Lainate ed avrà una

durata di 20 anni; l'immobile verrà consegnato "chiavi in mano" al Comune di Lainate entro 30 giorni dall'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo e previo rilascio delle certificazioni di legge.

Caratteristiche della locazione finanziaria oggetto dell'appalto:

- **Importo da finanziare con leasing:** l'importo da finanziare è indicato al precedente art. 2 lettera a)
- **Durata della locazione finanziaria:** 20 anni
- **Canoni di leasing:** 40 rate semestrali anticipate
- **Pagamento prima rata:** la prima rata di leasing verrà corrisposta entro il mese successivo al verbale di consegna degli immobili "chiavi in mano" al Comune di Lainate, che dovrà avvenire entro 30 giorni dall'approvazione del collaudo tecnico-amministrativo e previo rilascio delle certificazioni di legge.
- **Riscatto finale:** opzione esercitabile dal Comune di Lainate, pari all'5% dell'importo totale da finanziare con leasing.
- **Oneri di prefinanziamento:** gli oneri di prefinanziamento dovranno essere inclusi nell'importo da finanziare con leasing e concorreranno alla determinazione dell'offerta economica di cui al successivo art. 15; nell'offerta economica i concorrenti, al fine della determinazione degli oneri di prelocazione da finanziare con leasing, dovranno stabilire **gli importi dei pagamenti che prevedono di effettuare per la realizzazione dell'opera, il tempo intercorrente tra ciascun pagamento e la decorrenza del contratto di leasing e lo spread offerto per il calcolo degli oneri di prefinanziamento, tali dati proposti in sede di offerta economica non potranno variare successivamente alla stipula del contratto**, salvo che per cause non dipendenti dall'aggiudicatario e preventivamente riconosciute dal Comune; non verranno riconosciuti dalla stazione appaltante all'aggiudicatario eventuali maggiori oneri di prefinanziamento e/o aumento del tasso di riferimento, causati dallo sfioramento dei tempi proposti in sede di offerta dal concorrente, per responsabilità imputabile solamente all'aggiudicatario.  
Gli oneri di prelocazione verranno determinati in base al parametro EURIBOR 365/6 mesi che sarà in vigore al momento di ciascun pagamento previsto dall'offerta economica, più lo spread offerto dal concorrente.  
Ai soli fini della formulazione dell'offerta economica, per la determinazione degli oneri di prelocazione, i concorrenti dovranno utilizzare come tasso di base a cui sommare lo spread offerto un tasso di riferimento EURIBOR 365/6 mesi cui sommare lo spread offerto.
- **Tasso di riferimento per la locazione finanziaria:** i canoni di locazione finanziaria verranno determinati in base al parametro EURIBOR 365/6 mesi rilevato dal quotidiano "Il sole 24 ore" 10 giorni lavorativi bancari antecedenti la data di decorrenza del contratto di locazione finanziaria (data di consegna dell'immobile al Comune di Lainate), più lo spread offerto dal concorrente.  
Ai soli fini della formulazione dell'offerta economica, per la determinazione dei canoni di locazione finanziaria i concorrenti dovranno utilizzare come tasso di base a cui sommare lo spread offerto, un tasso di riferimento EURIBOR 365/6 mesi
- **Spread:** non è previsto uno spread massimo per il calcolo degli oneri di prefinanziamento e dei canoni di locazione, in quanto al precedente punto 3.1 viene stabilito il tetto massimo che in sede di offerta la somma dei canoni annui non potrà superare; i concorrenti dovranno indicare nell'offerta economica lo

spread per la determinazione dei canoni di locazione e lo spread per la determinazione degli oneri di prelocazione.

- **Rimborso parziale anticipato o riscatto anticipato:** il contratto di locazione finanziaria dovrà prevedere la possibilità di rimborso parziale anticipato del finanziamento o riscatto anticipato, senza applicazione di penali e quindi rimborsando il puro capitale residuo. Pertanto saranno pagati tutti i canoni scaduti e non ancora pagati e tutti i canoni a scadere, attualizzati al tasso di finanziamento offerto in gara.
- **Ritardi nel pagamento dei canoni:** in caso di ritardato pagamento di uno o più canoni di locazione finanziaria, la Stazione appaltante riconoscerà al Soggetto Finanziatore gli interessi di mora nella misura di legge.

I canoni di locazione finanziaria dovranno essere comprensivi dell'ammortamento dei lavori, degli oneri di prefinanziamento, degli interessi per la dilazione di pagamento negli anni, delle necessarie assicurazioni, di tutte le spese contrattuali che l'offerente sosterrà; non saranno incluse nel canone di locazione le imposte (es. registro, ipocatastale, ici, ecc.) che qualora fossero sostenute dall'aggiudicatario saranno rifatturate alla stazione appaltante.

### **3.3 – Canoni di manutenzione dell'immobile**

L'eventuale corrispettivo per la manutenzione dell'immobile, comprensivo di tutte le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria e di tutti gli oneri per il rinnovo delle autorizzazioni necessarie all'utilizzo degli immobili per tutta la durata contrattuale meglio descritti al successivo art. 7, verrà corrisposto dal Comune in rate annuali, dietro emissione delle relative fatture che dovranno pervenire al protocollo del Comune almeno 30 giorni prima della scadenza.

Il canone annuo risultante dall'offerta economica presentata in sede di gara dall'aggiudicatario sarà aggiornato annualmente in base alla variazione annuale dell'indice ISTAT – FOI a decorrere dal secondo anno e non potrà subire ulteriori aumenti per tutta la durata contrattuale e potrà essere soggetto a decurtazione per effetto dell'applicazione delle penali meglio descritte al successivo art. 7.

## **4. TERMINI DELLA CONSEGNA DELLE OPERE**

Per la consegna degli immobili al Comune, successiva all'approvazione del collaudo finale ed all'ottenimento delle certificazioni di legge, saranno concessi massimo n. **365 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di stipula del contratto**, con la precisazione che la realizzazione dei campi sintetici (erba artificiale) ed in erba naturale deve avvenire necessariamente nel periodo compreso fra i mesi di maggio ed agosto.

In sede di presentazione dell'offerta i concorrenti dovranno proporre un cronoprogramma per la realizzazione dell'opera e per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, nulla osta, permessi o atti di assenso comunque denominati, necessari alla realizzazione dei lavori ed all'ottenimento delle certificazioni di legge.

Entro i termini previsti dal cronoprogramma presentato in sede di offerta, i centri sportivi dovranno essere consegnati all'Amministrazione Comunale ultimati in tutte le parti e dati funzionanti all'uso secondo le modalità indicate nel progetto definitivo ed esecutivo e nei documenti tecnico amministrativi di gara. Prima della consegna all'amministrazione comunale dovranno essere fornite tutte le necessarie autorizzazioni e

certificazioni previste dalla normativa vigente ai fini del completo utilizzo dell'immobile per la destinazione prevista.

Per l'ottenimento degli atti di consenso, comunque denominati, di competenza di più amministrazioni pubbliche, necessari alla realizzazione e/o alla agibilità dell'immobile, qualora vi siano i presupposti di legge, potrà essere indetta dalla stazione appaltante una conferenza di servizi su richiesta dell'aggiudicatario; in questo caso, qualora il periodo di ottenimento delle autorizzazioni della conferenza dei servizi superi i 90 giorni, per cause non dipendenti dall'aggiudicatario, la stazione appaltante manterrà indenne l'aggiudicatario stesso da tutti i costi, adeguatamente dimostrati, che lo stesso dovrà sostenere a causa del ritardo.

## **5. MIGLIORIE PROGETTUALI IN SEDE DI OFFERTA E MODIFICHE AL PROGETTO**

L'offerente, nell'ambito del progetto definitivo ed esecutivo presentato in sede di gara, è autorizzato a proporre migliorie progettuali nel rispetto di quanto previsto dal progetto preliminare, che prescrive i requisiti minimi inderogabili, così come disposto dall'art. 76 del D. Lgs. 163/2006, e che saranno considerate ai fini della valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base ai criteri di valutazione ed ai punteggi indicati al successivo art. 15.1.

In sede di presentazione dell'offerta tecnica i concorrenti dovranno illustrare in una relazione descrittiva le proposte di varianti migliorative e presentare il progetto definitivo ed esecutivo dell'opera secondo le modalità prescritte nel disciplinare di gara.

Il progetto definitivo ed esecutivo presentato in sede di gara farà parte integrante del contratto che il Comune stipulerà con l'aggiudicatario e dovrà essere approvato dall'amministrazione comunale prima dell'inizio dei lavori; sarà onere dell'aggiudicatario l'ottenimento di tutte le autorizzazioni, nulla osta, permessi o atti di assenso comunque denominati, necessari alla realizzazione dell'immobile.

## **6. VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

Non sono ammesse varianti in corso d'opera senza preventiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale secondo quanto disposto dalla vigente normativa in materia. In caso di autorizzazione all'esecuzione di varianti, l'Aggiudicatario è tenuto a far fronte al maggior esborso. In tal caso sarà conseguentemente adeguato l'importo da finanziare con leasing anche in termini di ulteriori oneri di prefinanziamento. La Stazione Appaltante potrà autorizzare varianti migliorative che non comportino aumento dei costi complessivi offerti per la realizzazione dell'opera.

Eventuali maggiori costi sostenuti dall'aggiudicatario per lavori e/o per oneri di prefinanziamento, causati da varianti rese necessarie per causa imputabile all'Aggiudicatario, rimarranno a totale carico dello stesso.

## **7. MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI**

Al fine del trasferimento del rischio di disponibilità del bene per tutta la durata contrattuale le manutenzioni (ordinaria e straordinaria ad eccezione del totale rifacimento dei campi sportivi) saranno a carico dell'aggiudicatario o di un'associazione sportiva a cui l'ente assegnerà, tramite apposita convenzione, la manutenzione dei centri sportivi fino all'esercizio dell'opzione di riscatto.

L'amministrazione comunale si riserva di effettuare la propria scelta discrezionale del gestore dei centri

sportivi soltanto al momento della consegna dei centri sportivi.

Nel caso in cui la scelta dovesse ricadere sull'aggiudicatario il canone che verrà versato dall'amministrazione sarà quello offerto in sede di gara dall'aggiudicatario stesso. Si ribadisce che l'affidamento della manutenzione dei centri sportivi è solo eventuale e dipenderà unicamente dall'amministrazione comunale.

In seguito all'aggiudicazione, pertanto, il Comune stipulerà un contratto principale avente per oggetto la progettazione, la realizzazione e il finanziamento in leasing dell'opera ed eventualmente un contratto accessorio, inscindibilmente collegato al principale, avente per oggetto la manutenzione degli immobili per tutta la durata della locazione finanziaria.

Il contratto di manutenzione avrà per oggetto la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili indicate nell'offerta tecnica presentata dal concorrente in sede di gara, nonché tutte le manutenzioni straordinarie non previste nell'offerta, che dovessero rendersi necessarie per garantire l'efficienza dei centri sportivi per tutta la durata contrattuale, con l'esclusione delle opere necessarie al ripristino dei danni causati da atti vandalici e/o da sinistri comunque non prevedibili.

Saranno escluse dal contratto di manutenzione la pulizia dei locali e delle aree esterne, lo sfalcio dell'erba, la manutenzione del verde e la manutenzione ordinaria della centrale termica e dell'impianto di riscaldamento che rimarranno a carico dell'amministrazione comunale.

Il soggetto che eseguirà le manutenzioni potrà essere il costruttore stesso o altro soggetto facente parte del raggruppamento in caso di ATI oppure un soggetto terzo, indicato in sede di offerta dal concorrente, in questo caso la responsabilità delle manutenzioni rimarrà comunque in capo all'aggiudicatario.

Nel caso di manutenzione non adeguata agli standard previsti dal piano di manutenzione delle opere e delle sue parti – redatto ed allegato al progetto esecutivo ai sensi dell'art. 38 del DPR 207/2010 - parte integrante dell'offerta tecnica presentata dal concorrente, saranno applicate penali nella misura e nei modi definiti dal contratto.

L'amministrazione potrà procedere ogni 3 anni a condurre un market test finalizzato a verificare che il costo per le manutenzioni formulato nel contratto e derivante dall'aggiudicazione della presente gara sia allineato alle migliori condizioni individuabili sul mercato locale. Il soggetto aggiudicatario potrà adeguare il canone di manutenzione dell'immobile alle migliori condizioni presenti sul mercato o, in alternativa, l'amministrazione avrà la facoltà di risolvere il contratto di manutenzione, dandone comunicazione scritta all'aggiudicatario con preavviso di almeno 180 giorni.

Qualora decida di recedere dal contratto, il Comune dovrà corrispondere all'aggiudicatario la quota parte di canone relativa ai mesi nei quali l'appaltatore ha prestato il servizio di manutenzione dell'immobile.

## 8. CAUZIONI E GARANZIE RICHIESTE:

### Garanzie a corredo dell'offerta

Come meglio specificato nel disciplinare di gara, a corredo dell'offerta dovranno essere presentati:

- una garanzia prestata ai sensi dell'art. 75 del D. Lgs. n. 163/2006 sottoforma di cauzione o fidejussione pari ad € 68.000,00 corrispondenti al 2% dell'importo complessivo a base di gara di € 3.400.000,00;
- impegno del fidejussore a rilasciare la garanzia di cui al comma 8 del citato art. 75, qualora l'offerente

risultasse Aggiudicatario, in caso garanzia prestata sottoforma di fideiussione.

L'importo della garanzia fideiussoria a corredo dell'offerta è ridotta del 50%, qualora ricorrano le condizioni previste dal comma 7 dell'art. 75 del D.Lgs. n. 163/2006; in caso di Associazione temporanea, ciascun soggetto dovrà possedere detta certificazione ivi compresi i soggetti finanziatori.

#### **Garanzie da presentare prima della stipula del contratto**

- in caso di aggiudicazione, prima della sottoscrizione del contratto, dovrà essere prodotta la cauzione definitiva, tramite costituzione di garanzia fidejussoria ai sensi dell'art. 113 del D. Lgs. n. 163/2006;
- dovrà altresì essere stipulata, prima della sottoscrizione del contratto, una polizza di assicurazione a copertura della responsabilità professionale del progettista per i rischi derivanti da errori od omissioni nella progettazione esecutiva, come previsto dall'art. 111 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;
- prima della sottoscrizione del contratto il soggetto realizzatore è altresì obbligato a stipulare una polizza assicurativa che tenga indenne la stazione appaltante da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo, così come previsto dall'art. 129 comma 1 del D. Lgs. n. 163/2006.

#### **Garanzie da presentare prima della consegna dell'immobile**

- a far data dal certificato di collaudo finale, l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere una polizza decennale postuma per rischi derivanti da gravi difetti costruttivi e una polizza assicurativa a garanzia della copertura dei rischi di: rovina totale o parziale dell'opera, gravi difetti costruttivi, mancata rispondenza delle opere all'uso ed alla necessità cui sono destinate e di responsabilità civile verso terzi per un massimale non inferiore a € 5.000.000,00 per tutta la durata della locazione finanziaria;
- contestualmente dovrà essere prestata idonea garanzia, pari al 10% del valore complessivo dei costi di manutenzione per l'intera durata contrattuale previsti dal contratto, come dedotti dall'offerta economica, a garanzia del rispetto di tutte le obbligazioni assunte dall'aggiudicatario in relazione alla manutenzione del servizio successivo alla realizzazione dell'opera. Detta garanzia annualmente potrà essere progressivamente svincolata dal Comune su richiesta dell'aggiudicatario.

### **9. DIRITTO DI SUPERFICIE**

La Stazione Appaltante provvederà a costituire un diritto di superficie a titolo oneroso (prezzo simbolico forfettario di € 5,00) a favore dell'Aggiudicatario, sull'area di proprietà dell'amministrazione comunale sulla quale verranno realizzati i lavori, che verrà frazionata a cura e spese del Comune. Il diritto di superficie avrà una durata di anni trenta, salvo l'esercizio dell'opzione di riscatto da parte del Comune di Lainate.

### **10. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA APERTA:**

L'obiettivo della stazione appaltante è quello di realizzare un'opera pubblica chiavi in mano con la garanzia di trasferire all'aggiudicatario tutti i rischi relativi alla progettazione, ai tempi di realizzazione, ai costi di costruzione, ai costi finanziari (pre e post collaudo) ed eventuali costi di manutenzione successiva al collaudo.

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti previsti dall'art. 160-bis del D. Lgs. n. 163/2006.

I soggetti ammessi dovranno essere in possesso dei requisiti generali di cui all'art. 38 e dei requisiti di idoneità professionale di cui all'art. 39 del citato decreto, nonché dei requisiti di ordine speciale di seguito indicati:

#### **10.1 - soggetto realizzatore**

- attestazione SOA di cui all'art 61 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i., in corso di validità, che documenti la qualificazione nelle **categorie - e relative classifiche - indicate nel progetto definitivo ed esecutivo (allegato "A" del capitolato speciale di appalto), presentato unitamente all'offerta tecnica,** salva l'applicazione dell'istituto dell'avvalimento ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Nel caso in cui il soggetto realizzatore intenda affidare lavori in subappalto, in conformità e nei limiti della normativa vigente, dovrà indicare le lavorazioni o le parti di opera che intende subappaltare.

#### **10.2 - soggetto finanziatore**

- capitale sociale interamente versato pari almeno a euro 30.000.000,00
- contratti di leasing immobiliare (pubblico e privato) stipulati nel triennio 2009-2010-2011 pari ad almeno 30.000.000,00 euro IVA esclusa;
- iscrizione all'albo di cui all'art. 13 del D.Lgs 385/1993 e nell'elenco specifico di cui all'art. 107 del D.Lgs 385/1993;

#### **10.3 - progettista**

I soggetti incaricati dei servizi attinenti l'architettura e l'ingegneria relativi al presente appalto devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 38 del D.Lgs 163/2006, devono essere abilitati all'esercizio dell'attività di coordinatore per la sicurezza prevista dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e, ai sensi dell'art. 263 del D.P.R. 207/2010, devono possedere i seguenti requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi: avvenuto espletamento negli ultimi dieci anni di servizi di cui all'articolo 252 del D.P.R. 207/2010, relativi a lavori appartenenti alla classe I categoria C ovvero categoria B importo minimo lavori € 2.800.000,00 (riferita all'art. 14 della Legge 143/1949 e s.m.i. - sommatoria dell'importo dei lavori inerenti gli incarichi).

I servizi valutabili sono quelli previsti dall'art. 263 comma 2 del D.P.R. 207/2010.

### **11. OBBLIGO DI SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE**

E' fatto obbligo al concorrente di effettuare il sopralluogo delle aree interessate dai lavori oggetto di appalto e di prendere visione di tutti gli elaborati progettuali.

**In sede di presentazione dell'offerta, nella busta contenente la documentazione amministrativa, dovrà essere presentata l'attestazione di presa visione rilasciata dall'Amministrazione Comunale.**

### **12. CONTRIBUZIONE AUTORITÀ**

I soggetti concorrenti alla procedura aperta sono tenuti a versare il contributo di **€ 140,00** dovuta all'Autorità per la vigilanza sui Contratti Pubblici di cui all'art. 1 c. 65 e 67 della Legge n. 266/2005 secondo le nuove le modalità previste.

### **13. AVVALIMENTO**

L'avvalimento è ammesso per il soggetto realizzatore nella misura di una sola impresa ausiliaria per ciascuna

categoria di qualificazione dei lavori.

L'avvalimento è ammesso, anche per il soggetto finanziatore, con le modalità dell'art. 49 del D. Lgs 163/2006; ai sensi dell'art. 49 comma 6 del D.Lgs. 163/2006 ogni singolo requisito (capitale sociale e contratti di leasing stipulati) deve essere garantito da un solo soggetto.

#### 14. SUBAPPALTO

Per il finanziamento dell'opera non è ammesso il ricorso al subappalto.

Per la realizzazione dell'opera il subappalto è ammesso conformemente alla normativa vigente in materia di lavori pubblici di cui all'art. 118 del D. Lgs. 163/2006.

Le lavorazioni che il concorrente intende subappaltare o concedere in cottimo devono essere espressamente dichiarate all'atto dell'offerta ed è fatto obbligo al soggetto Aggiudicatario di trasmettere, entro venti giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato nei confronti dei subappaltatori, copia delle fatture quietanziate relative ai pagamenti corrisposti al subappaltatore o cottimista, con l'indicazione delle ritenute di garanzia.

Il concorrente assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i.

#### 15. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI

Offerta economicamente più vantaggiosa in base ai criteri di valutazione, ponderazioni e sottocriteri ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 163/2006, come di seguito indicati.

##### 15.1 - Punteggi massimi attribuibili

<b>OFFERTA TECNICA:</b>		<b>70 punti</b>
qualità architettonica e funzionale delle opere	20 punti	
qualità dei materiali	20 punti	
efficienza energetica dell'edificio (utilizzo di fonti alternative di energia per la produzione di calore e/o energia elettrica per l'intero centro sportivo – impianti a pannelli solari e/o fotovoltaici)	5 punti	
proposta di fornitura di arredi e attrezzature	5 punti	
contratto di manutenzione ordinaria e straordinaria	5 punti	
termine per la consegna dell'opera ultimata	15 punti	
<b>OFFERTA ECONOMICA:</b>		<b>30 punti</b>
L'offerta economica complessiva (escluso I.V.A.) sarà costituita dalla somma di: – n. 40 canoni di locazione finanziaria – n. 20 canoni di manutenzione – riscatto finale		

##### 15.2 - Modalità di valutazione

###### Valutazione dell'offerta tecnico qualitativa

La valutazione degli elementi di natura qualitativa è determinata dal prodotto tra il punteggio massimo

assegnato al singolo elemento qualitativo ed il relativo peso ponderale associato, come meglio specificato nella parte seconda del disciplinare di gara.

La valutazione degli **elementi di natura quantitativa** dell'offerta tecnica avverrà assegnando il punteggio massimo all'offerta più conveniente per la stazione appaltante e un punteggio via via inferiore determinato con il criterio inversamente proporzionale alle altre offerte.

La somma dei valori degli elementi di natura quali-quantitativa dell'offerta tecnica, come sopra determinati stabilisce il **valore complessivo dell'offerta tecnica**.

**NON SARANNO COMUNQUE AMMESSE ALL'APERTURA DELL'OFFERTA ECONOMICA, I PROGETTI CHE AVRANNO TOTALIZZATO UN PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICO-QUALITATIVA PARI O INFERIORE A 40 PUNTI.**

#### **Valutazione dell'offerta economica**

La valutazione dell'offerta economica avverrà assegnando il punteggio massimo all'offerta più conveniente per la stazione appaltante e un punteggio via via inferiore determinato con il criterio inversamente proporzionale alle altre offerte.

#### **Valore complessivo dell'offerta**

La somma del valore complessivo dell'offerta tecnica e dell'offerta economica di ogni singolo concorrente, come sopra determinati, stabilisce il **valore complessivo dell'offerta** e l'appalto verrà aggiudicato al concorrente che avrà totalizzato il punteggio più alto; in caso di offerte che ottengono il medesimo punteggio complessivo, sarà dichiarato Aggiudicatario il concorrente che avrà offerto l'offerta economica più conveniente per la stazione appaltante. In caso di ulteriore parità si procederà per sorteggio.

Ai sensi dell'articolo 55, comma 4, del D. Lgs. n. 163 del 2006, la Stazione Appaltante procederà all'aggiudicazione dell'appalto anche in presenza di una sola offerta valida, purchè ritenuta congrua e conveniente per l'amministrazione comunale, fermo restando quanto previsto dall'art. 81 comma 3 del D. Lgs n. 163/2006 circa la decisione di non aggiudicare in caso di offerta non conveniente o non idonea in relazione all'oggetto del contratto. In tale ipotesi l'offerente non potrà avere alcuna pretesa circa il rimborso per spese sostenute a qualsiasi titolo per la partecipazione alla procedura aperta.

### **16. OFFERTE ANORMALMENTE BASSE**

Ai sensi dell'art. 80 comma 2 del D. Lgs 163/2006, la Stazione Appaltante valuterà la congruità delle offerte in relazione alle quali sia la somma dei punti relativi al prezzo, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, siano entrambi pari o superiori ai 4/5 dei corrispondenti punti massimi previsti nel bando di gara.

### **17. DOCUMENTAZIONE**

**Sino a dieci giorni prima del termine per la presentazione delle offerte** la documentazione per la partecipazione alla procedura aperta, contenente le prescrizioni minime tecnico-economiche (progetto

preliminare) è visionabile sul sito web del Comune.

## 18. RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Sino a dieci giorni prima del termine per la presentazione delle offerte potranno essere richiesti eventuali chiarimenti relativi alla presente procedura, esclusivamente in forma scritta a mezzo fax al n. 02/93570405

La Stazione appaltante provvederà alla evasione delle richieste di chiarimenti pervenute con le modalità ed entro i termini stabiliti al punto precedente, entro i successivi 5 giorni feriali, esclusivamente attraverso la pubblicazione sulla sezione del sito internet del Comune relativa al bando di gara dei quesiti e delle relative risposte, omettendo i dati che possano in qualche modo ricondurre al richiedente.

## 19. TERMINE E INDIRIZZO A CUI INVIARE LE OFFERTE:

Il plico contenente la documentazione tecnico-amministrativa e l'offerta (costituita da due buste distinte rispettivamente relative all'Offerta tecnico qualitativa e all'Offerta economica), secondo quanto indicato nel disciplinare di gara, dovrà essere trasmesso all'Ufficio Protocollo del Comune di Lainate, Largo Vittorio Veneto, n. 16 – 20020 Lainate (MI), a mezzo raccomandata o mediante consegna diretta anche da parte di soggetto appositamente incaricato dal concorrente ENTRO LE ORE 19.00 DEL GIORNO 15 marzo 2013 e dovrà riportare chiaramente il mittente, il n. di telefax e il n. di telefono per eventuali comunicazioni, il giorno di scadenza e la scritta: "Procedura aperta per l'affidamento dell'appalto di lavori ex art. 160-bis del D. Lgs. n. 163/2006, concernenti la progettazione definitiva ed esecutiva, direzione lavori, realizzazione, finanziamento (in leasing) ed eventuale manutenzione per 20 anni dei centri sportivi comunali di via Cagnola e di via Circonvallazione Ovest".

Resta inteso che il recapito del plico rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

## 20. APERTURA DELLE OFFERTE IN PRIMA SEDUTA:

I plichi contenenti le offerte saranno aperti presso la sede comunale ; la data e l'ora di apertura dei plichi contenenti le offerte, stabilite dal responsabile del procedimento successivamente al termine di presentazione delle offerte, verranno pubblicate sul sito Internet del Comune di Lainate alla Sezione Bandi di gara e verranno comunicate ai concorrenti a mezzo fax con almeno 2 giorni lavorativi di anticipo. Sono ammessi all'apertura i legali rappresentanti degli offerenti ovvero i soggetti, muniti di specifica delega loro conferita dai citati legali rappresentanti.

## 21. TERMINE DI VALIDITÀ DELL'OFFERTA

180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

## 22. EVENTUALE RINUNCIA ALL'AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO

L'Amministrazione si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione dell'appalto se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, ai sensi dell'art. 81 comma 3

del D. Lgs n. 163/2006, o per eventuali altre cause per le quali venga meno l'interesse pubblico all'esecuzione del lavoro.

Nessun compenso o rimborso delle spese sostenute a qualsiasi titolo per la partecipazione alla procedura aperta spetta ai concorrenti ed inoltre i medesimi nulla potranno pretendere ed avere, anche per danno emergente, nel caso non si proceda, per qualsiasi insindacabile motivo, all'aggiudicazione dell'appalto in oggetto.

L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara o di prorogarne la data, di sospendere la seduta di gara o aggiornarla ad altra ora o al giorno successivo.

### 23. INFORMAZIONI GENERALI:

- a) Il Responsabile del Procedimento di gara ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 163/2006 nonché dell'art. 5 della L. 241/90 è il dr. Claudio Biondi. Referente per l'istruttoria amministrativa Sig.ra Barbara Mazzotta. Responsabile Unico del Procedimento dell'opera pubblica ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 163/2006 è l'ing. Arrigo Zampini.
- b) Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere redatti in lingua italiana.
- c) Gli importi dichiarati dovranno essere obbligatoriamente espressi in euro.
- d) Tutti i termini previsti dal bando di gara e dagli altri atti di gara, ove non diversamente specificato, sono calcolati e determinati in conformità al Regolamento CEE n. 1182/71 del Consiglio del 3 giugno 1971.
- e) Il concorrente assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i.
- f) L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di applicare le disposizioni di cui all'articolo 140, comma 1, del D.Lgs. 163/2006 in caso di fallimento dell'appaltatore o risoluzione del contratto per grave inadempimento del medesimo. In tali casi saranno interpellati progressivamente gli operatori economici che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, se ancora in possesso dei necessari requisiti, al fine di stipulare un nuovo contratto per il completamento della locazione finanziaria di opera pubblica ai sensi del citato art. 140.
- g) In caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione da parte di uno dei soggetti costituenti l'associazione temporanea, la Stazione Appaltante può autorizzare la sostituzione con altro soggetto avente medesimi requisiti e caratteristiche.
- h) Con la presentazione dell'offerta i concorrenti accettano che le comunicazioni relative alla presente gara, ivi comprese la comunicazione dell'aggiudicazione ovvero della non aggiudicazione di cui all'art. 79 comma 5 del D.Lgs. 163/2006, vengano effettuate mediante fax.
- i) Tutte le controversie derivanti dal contratto, previo esperimento dei tentativi di transazione e di accordo bonario ai sensi rispettivamente degli articoli 239 e 240 del D. Lgs n. 163 /2006, qualora non risolte, saranno deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Milano, con esclusione della giurisdizione arbitrale.
- j) In ottemperanza alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 30.06.2003, n. 196, i dati raccolti saranno utilizzati al solo fine dell'espletamento della gara di cui trattasi. Il trattamento dei dati verrà effettuato con le modalità e le forme previste dal citato Decreto Legislativo dal vigente Regolamento dell'Ente sul

trattamento dei dati personali. In ogni momento potranno essere esercitati i diritti riconosciuti all'interessato ai sensi dell'art. 7 e seguenti del Decreto Legislativo 30.06.2003, n. 196.

Lainate, li 28/12/2012

**Il Direttore Generale**  
Dr. Claudio Biondi

[www.AlboPretorionline.it](http://www.AlboPretorionline.it) 07101113