REGIONE MOLISE – GIUNTA REGIONALE
Servizio Logistica, Patrimonio, Sistemi Informativi e Servizi Generali

AVVISO PER LA RICERCA DI PROMOTORE DI PROJECT FINANCING PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE “EX-COLONIA MARINA” SITO IN CAMPOMARINO (CB), CONTRADA MARINELLE PER ATTIVITA’ TURISTICO-SPORTIVE AVENTI FINALITA’ SOCIALE, DA ATTIVARSI CON PROCEDURA EX ART. 183 COMMA 15 DEL D.LGS. 50/2016, A DOPPIA FASE - CIG 7288157969

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell’art. 183, comma 15 del D.Lgs. n.50/2016, di seguito “Codice”, in esecuzione della deliberazione di Giunta regionale n. 412 del 06/11/2017,

RENDE NOTO

che l’Amministrazione regionale intende acquisire proposte, da formularsi ai sensi del comma 15 dell’art. 183 del Codice, di progetto di fattibilità (preliminare) da presentarsi in sede di gara, successiva progettazione definitiva ed esecutiva, realizzazione, nonché successiva gestione completa, comprensiva della manutenzione ordinaria e straordinaria di una struttura ubicata nel Comune di Campomarino per attività turistico-sportive aventi finalità sociali.

Importo stimato dei lavori: € 5.161.250,00, IVA e spese tecniche escluse. Detto importo è indicativo e suscettibile di modifiche in funzione dei progetti proposti.

Art.1 Descrizione dell’opera, dei servizi e durata

L’Amministrazione ha redatto l’allegato studio di prefattibilità, che fornisce informazioni di carattere tecnico per il successivo studio (a carico del proponente privato) della fattibilità e della gestione dell’opera stessa.

Lo studio ha per oggetto la riqualificazione del complesso immobiliare “Ex-Colonia Marina” sito in Campomarino, contrada Marinelle per attività turistico-sportive aventi finalità sociali.

Le precarie condizioni strutturali dei fabbricati, in particolar modo quelle dell’edificio principale, impongono interventi radicali e sostanziali per la loro messa a norma e rifunzionalizzazione.

Tutti gli ambienti devono essere dimensionati secondo le reali esigenze e le superfici differenziate per destinazione d’uso.

In sintesi, i criteri che hanno indirizzato la formulazione dell’ipotesi progettuale possono essere schematizzati nei seguenti punti:

1. demolizione edificio principale e demolizione e/o ristrutturazione capannone retrostante e conseguente trasporto a rifiuto e smaltimento del materiale demolito presso discariche autorizzate;
2. Realizzazione di complesso architettonico per una volumetria minima almeno pari a quella esistente di circa 13.700 metri cubi, circoscritto entro l’area di proprietà regionale (particella 50 di mq. 5300), da destinare ad attività turistico-sportive aventi finalità sociali.

Rientrano in tali attività:

- assistenza e aiuto alla persona
- accoglienza abitativa e socio-educativa, day-hospital
- opportunità ricettive e ricreative legate anche ad accompagnatori di soggetti disabili
- attività ludico-ricreative
- attività sportive e turistiche connesse alle finalità sociali e ricreative prevalenti

Lo studio di prefattibilità approvato dalla Amministrazione regionale è composto dagli elaborati di seguito elencati:

- Relazione tecnica e illustrativa contenente:
 - > l'inquadramento territoriale e socio-economico
 - > i dati urbanistici
 - > gli aspetti ambientali, paesaggistici, geologici, geotecnici, idrogeologici
 - > le caratteristiche funzionali e tecniche dei lavori da realizzare
 - > la stima sommaria degli interventi
 - > il cronoprogramma
 - > l'analisi sommaria delle tecniche costruttive e indicazioni delle norme tecniche da applicare
- Elaborati grafici
- Quadro economico generale dell'intervento

Le proposte devono essere presentate in conformità all'art. 183 del Codice e devono contenere uno studio di inquadramento territoriale e ambientale, uno studio di fattibilità, un progetto di fattibilità (preliminare) conforme alle normative vigenti, una bozza di convenzione, un piano economico – finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° Settembre 1993, n 385 e ss.mm.ii., una specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, le garanzie offerte dal promotore all'Amministrazione aggiudicatrice.

Le proposte devono indicare l'importo delle spese sostenute per la loro predisposizione comprensivo anche dei diritti sulle opere di ingegno. Tale importo, non può superare il 2,5% del valore dell'investimento, desumibile dal piano economico – finanziario.

L'adozione di tale proposta da parte dell'Ente, non determina alcun diritto del proponente al compenso per le prestazioni compiute o alla realizzazione degli interventi proposti, salvo quanto previsto dall'art. 183 del Codice.

Spettano al concessionario la richiesta e l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative, nulla osta, pareri e quanto altro necessario per l'esecuzione dell'opera, inclusiva degli oneri di sicurezza, la messa in esercizio, oltre agli oneri relativi al collaudatore tecnico amministrativo, la cui nomina è riservata alla stazione appaltante.

Il concessionario dovrà inoltre gestire l'opera garantendone la funzionalità e dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 2 Importo globale dell'investimento, lavorazioni, finanziamento e corrispettivo

L'importo complessivo dell'investimento (progettazione, costruzione e arredamento) risultante dal progetto di fattibilità, è il seguente:

importo complessivo dell'investimento: **Euro 5.996.409,08**, costi accessori compresi, IVA esclusa, così suddiviso:

A. LAVORI:

Demolizioni:	€ 342.000,00		
Opere in cemento armato:	€ 1.386.500,00		
frontiere esterne:	€ 767.000,00		
intonaci, rivestimenti, pavimenti:	€ 590.000,00		
sistemazione area esterna:	€ 350.000,00		
totale:	€ 3.435.500,00	– cat. OG1 classifica V	prevalente
impianti meccanici:	€ 973.500,00	– cat. OS28 classifica III	scorporabile
impianti elettrici e speciali:	€ 752.250,00	– cat. OS30 classifica III	scorporabile
Importo totale lavori:	€ 5.161.250,00		
di cui oneri per sicurezza:	€ 154.837,50		

B. PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDO:

Importo totale servizi B: € **835.209,08** (vedasi tabella di calcolo compensi professionali)

Ai sensi dell'art. 174, comma 2 del Codice, il concorrente deve indicare in sede di offerta le parti del contratto di concessione che intende subappaltare a terzi.

Il Concessionario provvederà alla realizzazione dell'intervento per la progettazione, costruzione e gestione del complesso immobiliare ed alla sua manutenzione, con risorse totalmente a proprio carico e dunque l'opera sarà realizzata interamente mediante apporto di capitali privati (100%), o altre forme garantite dal privato, in Project Financing, in quanto suscettibile di gestione economica; la Regione Molise (Ente appaltante) non metterà a disposizione alcun contributo finanziario in conto capitale.

Pertanto la controprestazione a favore del concessionario consisterà unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente le opere realizzate per la durata della concessione, recuperando l'investimento attraverso i ricavi di gestione degli immobili stessi.

L'equilibrio dell'investimento deve risultare da un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito, ovvero da una delle società di cui all'art. 183, comma 9, del Codice.

La Regione, al fine di consentire la realizzazione dell'opera, costituirà in favore del concessionario e per tutta la durata della concessione, il diritto di superficie sulle aree interessate dall'intervento, individuate catastalmente al foglio 21, particella 50 del Comune di Campomarino.

La proposta di gestione non può essere superiore a **trenta anni** dalla data dell'attivazione del servizio.

Art. 3 Soggetti ammessi e requisiti per la partecipazione

3.1 Requisiti generali

Alla procedura sono ammessi, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del Codice, i soggetti dotati di idonei requisiti tecnici, organizzativi finanziari e gestionali, in possesso dei requisiti per i concessionari, anche associando o consorziando altri soggetti, nonché i soggetti con i requisiti per partecipare a procedure di affidamento di contratti pubblici anche per servizi di progettazione eventualmente associati o consorziati con enti finanziatori e con gestori di servizi, ai sensi dell'art.183, comma 17 del Codice.

È ammessa la partecipazione di consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile anche se non ancora costituiti.

Parimenti il soggetto concorrente, singolo o consorziato o raggruppato, potrà soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti richiesti anche avvalendosi di altro soggetto ai sensi dell'art.89 del Codice.

La partecipazione al presente avviso esplorativo è riservata agli operatori economici in possesso, a pena di esclusione dalla procedura stessa, dei requisiti di carattere generale disciplinati dall'art.80 del Codice.

3.2 Requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa

I concorrenti devono essere in possesso, ai sensi dell'art. 95 del DPR 207/2010, dei seguenti requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi:

3.2.a) Attestazione di aver realizzato nel corso degli ultimi cinque esercizi finanziari un fatturato globale d'impresa complessivo non inferiore ad € 6.000.000,00; questo requisito risponde all'esigenza di individuare un'azienda con una stabilità e solidità pluriennale a cui affidare il servizio.

3.2.b) Capitale sociale non inferiore a Euro 300.000,00; tale requisito può essere dimostrato anche attraverso il patrimonio netto.

3.2.c) Aver svolto negli ultimi cinque anni servizi affini a quello oggetto del presente avviso per un importo medio non inferiore al cinque per cento dell'investimento previsto per l'intervento.

3.2.c1) Aver svolto negli ultimi cinque anni 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.

In alternativa ai requisiti previsti alle lettere 3.2.c) e 3.2.c1), il partecipante può incrementare i requisiti previsti alle lettere 3.2.a) e 3.2.b), nella misura di 1,5 volte.

3.2.d) attestazione di qualificazione, in corso di validità, in originale (o fotocopia sottoscritta dal legale rappresentante ed accompagnata da copia del documento di identità dello stesso) che documenti il possesso di qualificazione nella categoria OG 1 classifica V (prevalente), nonché nelle seguenti categorie scorporabili e subappaltabili: OS 28 classifica III, OS 30 classifica III.

3.2.e) Avvalimento

L'operatore economico concorrente, singolo o in raggruppamento, può soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale di cui all'articolo 83, comma 1, lettere b) e c) del codice, necessari per partecipare alla procedura di gara, e, in ogni caso, con esclusione dei requisiti di cui all'articolo 80, nonché il possesso dei requisiti di qualificazione di cui all'articolo 84 del medesimo codice, avvalendosi delle capacità di altri soggetti, anche di partecipanti al raggruppamento, a prescindere dalla natura giuridica dei suoi legami con questi ultimi.

Per quanto riguarda i criteri relativi all'indicazione dei titoli di studio e professionali di cui all'allegato XVII, parte II, lettera f), o alle esperienze professionali pertinenti, gli operatori economici possono tuttavia avvalersi delle capacità di altri soggetti solo se questi ultimi eseguono direttamente i lavori o i servizi per cui tali capacità sono richieste.

L'operatore economico che vuole avvalersi delle capacità di altri soggetti allega, oltre all'eventuale attestazione SOA dell'impresa ausiliaria, una dichiarazione sottoscritta dalla stessa attestante il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti generali di cui all'articolo 80 nonché il possesso dei requisiti tecnici e delle risorse oggetto di avvalimento.

L'operatore economico dimostra alla stazione appaltante che disporrà dei mezzi necessari mediante presentazione di una dichiarazione sottoscritta dall'impresa ausiliaria con cui quest'ultima si obbliga verso il concorrente e verso la stazione appaltante a mettere a disposizione per tutta la durata dell'appalto le risorse necessarie di cui è carente il concorrente.

Nel caso di dichiarazioni mendaci, ferma restando l'applicazione dell'articolo 80, comma 12 del codice nei confronti dei sottoscrittori, la stazione appaltante esclude il concorrente e escute la garanzia.

Il concorrente allega, altresì, alla domanda di partecipazione in originale o copia autentica il contratto in virtù del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata dell'appalto.

Il possesso dei requisiti di ordine speciale di capacità economico-finanziaria e di capacità tecnico-organizzativa dovranno essere provati, a pena di esclusione, mediante dichiarazione redatta ai sensi del DPR 445/2000.

Non è ammesso l'avvalimento per la categoria OS30 classifica III, di importo superiore al 10% dell'importo totale dei lavori e rientrante tra le opere per le quali sono necessari lavori o componenti di notevole contenuto tecnologico o di rilevante complessità tecnica, quali strutture, impianti e opere speciali, come definito con decreto ministeriale 10/11/2016 n.248.

3.2.f) dichiarazione di almeno due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D. Lgs. n. 385/1993, che si dispone di adeguati mezzi finanziari ad assumere ed eseguire la prestazione oggetto dell'appalto.

3.3 Requisiti per la progettazione

Indipendentemente dalla natura giuridica del soggetto che viene designato quale promotore, l'incarico della progettazione dovrà essere espletato da professionisti iscritti negli appositi Albi degli ordinamenti professionali, personalmente responsabili e nominativamente indicati già in sede di presentazione dell'offerta, con la specificazione delle rispettive qualificazioni professionali. Deve essere inoltre indicata,

sempre nell'offerta, la persona fisica incaricata dell'integrazione tra le varie prestazioni specialistiche. All'atto dell'affidamento dell'incarico deve essere dimostrata la regolarità contributiva del soggetto affidatario.

Il soggetto che viene designato quale potenziale affidatario dell'incarico della progettazione, sia che faccia parte dello staff tecnico dell'Impresa concorrente in possesso dell'attestazione SOA per l'esecuzione e per la progettazione, sia che venga associato o indicato, dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

3.3.a) essere iscritto all'Albo professionale degli architetti o degli ingegneri;

3.3.b) possedere i requisiti per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;

3.3.c) non trovarsi nelle condizioni previste dall'art. 80 del decreto legislativo n. 50/2016;

3.3.d) non essere stato indicato come progettista da altro concorrente alla medesima gara;

3.3.e) l'inesistenza di forme di controllo di cui all'art. 2359 del C.C. con altri concorrenti partecipanti alla gara;

3.3.f) nel caso di società d'ingegneria e/o architettura o di società di progettisti: essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 254 e all'art. 255 del D.P.R. 207/2010 e successive modifiche ed integrazioni;

3.3.g) avere svolto nel decennio anteriore alla data di pubblicazione del presente avviso progettazioni di livello esecutivo relative ad interventi riconducibili alla Classe I Categoria B della Tariffa professionale (Legge 143/1949) per un importo non inferiore all'importo presunto delle opere da realizzare, indicando: 1) gli importi dei lavori; 2) il Committente; 3) il soggetto che ha svolto il servizio; 4) la data di inizio e fine espletamento del servizio, nonché di approvazione del progetto; 5) la natura delle prestazioni effettuate.

I servizi valutabili sono quelli iniziati ed ultimati nell'ultimo decennio antecedente la data di pubblicazione del presente bando, ovvero la parte di essi ultimata nello stesso periodo per il caso di servizi iniziati in epoca precedente.

Nel caso in cui vengano indicati o associati più progettisti, uno di questi deve possedere il riferito requisito tecnico in misura non inferiore al 40% dell'importo complessivo.

Art. 4 Modalità di presentazione della proposta

I soggetti interessati dovranno far pervenire idonea proposta, in lingua italiana, in apposito plico chiuso e firmato su tutti i lembi di chiusura, da recapitare a mezzo del servizio postale, di agenzia di recapito, corriere ovvero anche a mano presso la Regione Molise – Servizio Centrale Unica di Committenza, via XXIV Maggio 130, 86100 CAMPOBASSO - **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 26/01/2018.**

Sul plico, oltre all'indirizzo dell'Ente committente, come sopra indicato, dovrà essere specificato in modo completo e leggibile il nome e l'indirizzo completo del proponente e dovrà essere riportata la dicitura: **RICERCA DI PROMOTORE DI PROJECT FINANCING PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX-COLONIA MARINA" SITO IN CAMPOMARINO (CB), CONTRADA MARINELLE PER ATTIVITA' TURISTICO-SPORTIVE AVENTI FINALITA' SOCIALE – NON APRIRE**

Il plico dovrà essere controfirmato sui lembi di chiusura e sigillato con ceralacca, a garanzia della segretezza dell'offerta. La ceralacca può essere sostituita da nastro adesivo sigillante trasparente, in modo da rendere visibile la/e firma/e sui lembi di chiusura.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione integro, chiuso e nel termine temporale sopra stabilito, il quale è perentorio.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, le seguenti buste, nelle quali dovrà porsi la documentazione indicata per ciascuna di esse:

BUSTA "A" - DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

BUSTA "B" - PROPOSTA GESTIONALE

BUSTA "C" - PROGETTO DI FATTIBILITA' (PRELIMINARE)

4.1)Contenuto della busta "A"

4.1.a) Istanza di PARTECIPAZIONE, debitamente sottoscritta, con indicato il nominativo, il codice fiscale, il numero di fax e l'indirizzo di posta certificata del soggetto richiedente con espressa autorizzazione al suo utilizzo per le comunicazioni inerenti la presente procedura, unitamente ad una copia fotostatica del documento del sottoscrittore. Nell'istanza, il promotore dovrà dichiarare, sotto la propria responsabilità:

4.1.a1) di possedere i requisiti di ordine generale indicati all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 (in caso di condanne, dovranno essere indicati i reati consumati e le sentenze pronunciate);

4.1.a2) una dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 che attesti l'iscrizione del soggetto interessato al registro CCIAA;

4.1.a3) certificato SOA valido che attesti il possesso dei requisiti richiesti di cui al precedente art.3; in caso di raggruppamenti e avvalimenti le dichiarazioni di cui sopra dovranno essere rese da tutti i partecipanti;

4.1.a4) di possedere i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa, nonché i requisiti per la progettazione, richiesti al precedente art.3.

Si allega fac-simile della domanda di partecipazione.

Alla domanda va allegata una copia di documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

4.1.b) Cauzione pari al 2% dell'importo complessivo dell'investimento (Euro 5.996.409,08), secondo quanto espressamente previsto all'art.93 del Codice, e quindi pari a Euro 119.929,18.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La garanzia deve avere efficacia per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta e deve contenere l'impegno del garante a rinnovare la garanzia, su richiesta della stazione appaltante nel corso della procedura, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

L'importo della garanzia, e del suo eventuale rinnovo, potrà essere ridotto secondo quanto previsto al comma 7 dell'art.93 del Codice.

4.1.c) L'offerta è, altresì, corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, qualora l'offerente risultasse affidatario, ai sensi del comma 8 dell'art.93 del Codice.

4.1.d) L'offerta è, infine, corredata, dall'impegno a prestare, nel caso di indizione di nuova gara, una cauzione in misura dell'importo del 2,5% del valore dell'investimento come desumibile dal progetto, deputata a rimborsare il promotore non aggiudicatario in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, ovvero il miglior offerente nel caso in cui il promotore eserciti il predetto diritto.

4.1.e) Documento di gara unico europeo (DGUE) redatto in conformità al modello allegato, a mezzo del quale i concorrenti (nonché le eventuali imprese ausiliarie) attesteranno il possesso dei requisiti generali e speciali di partecipazione stabiliti o richiamati ai precedenti paragrafi e forniranno le altre informazioni necessarie per la partecipazione alla procedura.

4.2 Contenuto della busta "B"

4.2.1) Studio di fattibilità con specificazione delle caratteristiche dei servizi e della gestione, e contenente i seguenti ulteriori elementi:

- Cronoprogramma (comprensivo del dettaglio delle fasi di progettazione definitiva, esecutiva, costruzione, gestione);

- analisi fattibilità finanziaria degli investimenti (costi-ricavi);
- analisi di fattibilità economica e sociale (costi- benefici);
- schema di sistema tariffario.

4.2.2) Il piano economico-finanziario asseverato ai sensi dell'art.183 comma 9 del Codice, che dovrà necessariamente specificare il costo della gestione e degli eventuali investimenti previsti, nonché l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta e l'importo dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art.2578 del c.c., nel limite di cui all'art. 183, comma 9, del Codice; tale importo non potrà superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento.

Tale piano deve consentire di stimare la redditività del progetto, giustificando l'entità delle tariffe e dei canoni corrisposti dagli utenti, e l'eventuale necessità di contributi pubblici. Esso deve essere corredato di asseverazione, ossia del documento, redatto da una banca o da altro soggetto allo scopo abilitato, che attesti la coerenza e l'equilibrio dello stesso piano, la capacità del progetto di generare adeguati flussi di cassa tali da garantire il rimborso del debito e la remunerazione del capitale di rischio e, dunque, la possibilità di realizzare l'opera con capitali privati, nonché la congruenza dai dati del piano economico-finanziario con la bozza di convenzione.

4.2.3) una bozza di convenzione, con allegata bozza di capitolato, che dovrà regolare il rapporto contrattuale tra concedente e concessionario.

Tale bozza dovrà specificare i seguenti elementi essenziali:

4.2.3.a) le condizioni relative all'elaborazione da parte del concessionario del progetto dei lavori da realizzare e le modalità di approvazione da parte dell'Amministrazione aggiudicatrice;

4.2.3.b) le caratteristiche funzionali, impiantistiche, tecniche e architettoniche dell'opera e lo standard dei servizi richiesti;

4.2.3.c) i poteri riservati all'Amministrazione aggiudicatrice, ivi compresi i criteri per la vigilanza sui lavori da parte del responsabile del procedimento;

4.2.3.d) la specificazione della quota annuale di ammortamento degli investimenti;

4.2.3.e) i lavori da appaltare a terzi, secondo quanto previsto nel presente avviso e nell'offerta;

4.2.3.f) le procedure di collaudo;

4.2.3.g) le modalità ed i termini per la manutenzione e la gestione dell'opera realizzata, nonché i poteri di controllo del concedente sulla gestione stessa;

4.2.3.h) le penali per le inadempienze del concessionario, nonché le ipotesi di decadenza della concessione e la procedura della relativa dichiarazione;

4.2.3.i) i criteri per la determinazione e l'adeguamento della tariffa che il concessionario potrà riscuotere dall'utenza per i servizi prestati;

4.2.3.l) l'obbligo per il concessionario di acquisire tutte le approvazioni necessarie oltre a quelle già ottenute in sede di approvazione del progetto;

4.2.3.m) le garanzie assicurative richieste per le attività di progettazione, costruzione e gestione;

4.2.3.n) le modalità ed i termini e gli eventuali oneri relativi alla consegna del lavoro all'Amministrazione aggiudicatrice al termine della concessione;

4.2.3.o) per la fase di esecuzione dei lavori, la previsione della cauzione definitiva pari al 10% dei lavori, come indicato all'art.103 del Codice, a copertura degli oneri per il mancato o inesatto adempimento della fase di esecuzione dei lavori;

4.2.3.p) per la fase di esercizio, la previsione della garanzia corrispondente al 10% del costo annuo operativo di esercizio a copertura delle penali legate al mancato o inesatto adempimento degli obblighi di gestione dell'opera;

4.2.3.q) una definizione di equilibrio economico-finanziario che faccia riferimento ad indicatori di redditività e di capacità di rimborso del debito, nonché la procedura di verifica e la cadenza temporale degli adempimenti connessi alla verifica di tale equilibrio.

4.3 Contenuto della busta "C"

Progetto di fattibilità (preliminare) dei lavori di cui si propone la realizzazione, completo degli elaborati tecnici previsti dall'art. 21 e ss. del DPR 207/2010.

Tale progetto deve essere integrato da elementi contenutistici che esprimano le valutazioni che giustificano la realizzazione dell'opera, nonché la convenienza e l'efficacia del ricorso alla Finanza di Progetto, dando conto delle analisi inerenti alla fattibilità sociale ed economica dell'opera in relazione al contesto territoriale di riferimento e che la descrizione dei requisiti dell'opera da progettare consenta all'Amministrazione di valutare, preventivamente, la sostenibilità ambientale e la compatibilità paesaggistica dell'intervento.

4.4 Ulteriori disposizioni

Nel caso di Raggruppamenti Temporanei e di Consorzi, anche se non ancora costituiti, la richiesta di partecipazione deve essere sottoscritta da tutti i soggetti, fermo restando che debba essere individuato il mandatario il quale rappresenterà il raggruppamento che si costituirà successivamente.

I requisiti di carattere generale, ossia l'insussistenza delle condizioni di esclusione di cui all'art. 80 del Codice, devono essere posseduti e dichiarati da tutti i soggetti componenti il raggruppamento concorrente.

Non si darà corso all'apertura dei plichi che non risultino pervenuti entro il termine perentorio indicato, che non siano stati formati secondo le modalità sopra descritte, che non riportino nella busta le scritte sopra indicate. Tali plichi saranno esclusi dalla procedura.

Non si darà corso alla valutazione delle proposte che non siano complete di tutta la documentazione richiesta.

La presentazione della proposta non vincola in alcun modo l'Amministrazione, neppure sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art.1337 del c.c.

L'Amministrazione appaltante esclude il riconoscimento dell'interesse pubblico nei confronti di tutte le proposte presentate, riservandosi di non dare luogo alle successive fasi e di non realizzare l'opera senza che i concorrenti ed i finanziatori possano avanzare pretese economiche di qualunque natura e a qualsiasi titolo.

Art. 5 Procedura di valutazione

L'Amministrazione procederà alla valutazione della fattibilità delle proposte per l'individuazione di quella di pubblico interesse da mettere successivamente in gara e tale valutazione verrà effettuata anche in presenza di una sola di esse.

Per la valutazione delle proposte l'Amministrazione si avvarrà di un apposita Commissione istituita ai sensi dell'art. 77 del Codice che esaminerà comparativamente le offerte. Le proposte saranno valutate tenendo conto dei seguenti elementi:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO max
A Progetto architettonico	35
a1 Tipologia costruttiva e qualità progettuale, urbanistica ed ambientale <i>(saranno valutate le qualità tecnico-costruttiva e funzionale delle opere di finitura e impiantistiche, strutturali, ambientali, energetiche - ad es. l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili, di elementi innovativi</i>	22

Avviso pubblico

<i>finalizzati al risparmio energetico ed all'isolamento termico - acustiche e luminose - mirate al contenimento dell'inquinamento acustico e luminoso, nonché la qualità estetico-percettiva, in riferimento alle soluzioni spaziali, distributive e funzionali previste)</i>	
a2 Funzionalità ed accessibilità al pubblico (sarà valutato il livello di accessibilità, i percorsi di collegamento alla viabilità pubblica, gli spazi destinati a parcheggio)	7
a3 Tempo di ultimazione dei lavori (la valutazione avverrà attraverso la seguente formula: $P = 6 \times (730 - T_i) / (730 - T_{min})$ in cui: P: punteggio da assegnare all'offerta in esame; T _{min} : tempo minimo tra le offerte ammesse; T _i : tempo offerto dall'offerta in esame); 730 è il tempo massimo previsto per l'ultimazione dei lavori – 24 mesi)	6
B Piano gestionale e fruibilità dell'opera	35
b1 Modalità di gestione (sarà valutato la qualità ed accuratezza dell'organizzazione gestionale e le modalità operative del servizio per tutto il periodo della concessione)	10
b2 Tariffe e metodologia di aggiornamento (saranno valutate le modalità per favorire tariffe più vantaggiose, rispetto a quelle di riferimento, anche per la promozione di specifici servizi, nonché i criteri e le metodologie di determinazione e di aggiornamento delle tariffe)	5
b3 Fruibilità dell'opera – servizi complementari alla collettività (caratteristiche e livelli di fruibilità ai servizi socio-assistenziali, relativi alle attività turistiche e sportive, rivolti al tempo libero ed alla cura della persona)	20
C Piano economico finanziario	30
c1 Rendimento	9
c2 Costo di gestione e manutenzione	13
c3 Durata della concessione (Ferma restando la durata massima della concessione, fissata in anni trenta, i concorrenti potranno proporre un periodo di concessione più breve, che verrà valutato attraverso la seguente formula: $P = 3 \times (30 - D_i) / (30 - D_{min})$ in cui: P: punteggio da assegnare all'offerta in esame; D _{min} : durata minima tra le offerte ammesse; D _i : durata offerta dall'offerta in esame); 30 è la durata massima prevista della concessione – 30 anni; in caso di durata espressa in frazione di anno, la durata da applicare nella formula è calcolata proporzionalmente – es. 25 anni e 6 mesi: 25,5)	3
c4 Valore del piano economico finanziario	3
c5 Bozza di convenzione (modalità e chiarezza di esposizione degli elementi essenziali ed eventuali proposte migliorative)	2

Gli elaborati relativi agli elementi di natura qualitativa dovranno rispettare i livelli minimi prestazionali richiesti dall'Amministrazione.

L'assegnazione del punteggio relativo agli elementi a1, a2, b1, b2, b3, c1, c2, c4, c5, avverrà attraverso la seguente formula:

$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$ dove:

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

n = numero totale dei requisiti (elementi);

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

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

$\sum_n$ = sommatoria.

I coefficienti V(a)_i sono determinati attraverso la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, variabili tra zero ed uno, da assegnare a ciascun criterio o sub-criterio avente natura qualitativa, sulla base dei criteri metodologici (motivazionali) specificati e sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizi:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE	CRITERI METODOLOGICI
COMPLETAMENTE INADEGUATO O NON VALUTABILE	0,00	Trattazione completamente inadeguata e/o non valutabile per non rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono significativi.

Avviso pubblico

APPENA SUFFICIENTE	0,20	Trattazione appena sufficiente e/o descrizioni lacunose che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.
PARZIALMENTE ADEGUATO	0,40	Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente o adeguata alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici ma comunque relativamente significativi.
ADEGUATO	0.60	Trattazione completa ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari, in massima parte analitici ma comunque significativi.
BUONO	0,80	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.
OTTIMO	1,00	Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente. Risulta del tutto aderente alle aspettative della Stazione Appaltante e alle potenzialità medie delle ditte di riferimento operanti sul mercato. La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e dovizia di particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale.

Art. 5 Modalità e procedimento di aggiudicazione

La gara si svolgerà secondo lo schema procedurale di seguito riportato.

Il **giorno 31/01/2018, alle ore 10:00**, presso la sede della Regione Molise – Servizio Centrale Unica di Committenza, in Campobasso, via XXIV Maggio 130, si terrà la prima seduta pubblica, in cui la commissione darà inizio alle operazioni di gara.

In una o più sedute pubbliche, la commissione procederà quindi:

- a) a verificare l'integrità di tutti i plichi esterni pervenuti entro il termine di presentazione specificato nell'avviso, e l'apposizione della sigillatura e delle firme sui lembi di chiusura;
- b) allo spoglio degli stessi provvedendo all'apertura del plico esterno, all'accertamento dell'integrità delle buste "A", "B" e "C" ivi contenute al fine di accertare l'ammissibilità alla gara dell'offerta presentata, procedendo all'esclusione dei concorrenti per i quali manchi la documentazione richiesta;
- c) all'apertura della busta "A" ed alla verifica del relativo contenuto; in caso di carenza, incompletezza, irregolarità della documentazione contenuta nella busta "A", troverà applicazione il "soccorso istruttorio" previsto dall'art. 83 comma 9 del Codice; in tal caso verrà assegnato, al concorrente inadempiente, un termine non superiore a 10 giorni affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie indicando il contenuto ed i soggetti che li devono rendere; decorso inutilmente il termine assegnato, il concorrente verrà escluso dalla procedura di gara;
- d) all'apertura delle buste "B" e "C" delle offerte ammesse ed alla verifica del relativo contenuto.

In una o più sedute riservate, la commissione procederà alla valutazione delle proposte secondo quanto stabilito al precedente art.4.

In seduta pubblica, la commissione darà lettura dei punteggi attribuiti ai concorrenti ammessi, stilando apposita graduatoria di merito.

In caso di offerte prime classificate che hanno conseguito pari punteggio, si procederà all'individuazione della migliore offerta mediante sorteggio.

La data e l'ora delle sedute pubbliche sarà comunicata via posta elettronica certificata ai concorrenti ammessi con almeno due giorni di anticipo.

Il soggetto che ha presentato la miglior offerta sarà nominato promotore provvisorio.

L'amministrazione aggiudicatrice valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della proposta. A tal fine l'amministrazione aggiudicatrice può invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente non apporta le modifiche richieste, la proposta non può essere valutata positivamente.

Il progetto di fattibilità eventualmente modificato, è inserito negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ed è posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti; il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato.

L'Amministrazione appaltante non è in ogni caso vincolata alla realizzazione dell'intervento qualora non pervengano proposte o le medesime non risultino idonee a seguito della valutazione dell'Amministrazione stessa.

Il progetto di fattibilità approvato è posto a base di nuova gara, alla quale è invitato il proponente.

Per il seguito delle procedure ci si atterrà a quanto previsto dall'art. 183 comma 15 (cosiddetta procedura bifase).

Alla gara dovrà partecipare anche il proponente, che assume la denominazione di promotore, che potrà esercitare il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiarerà di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. La mancata partecipazione del promotore determinerà la sua esclusione dalla procedura.

Nel nuovo bando l'Amministrazione aggiudicatrice potrà chiedere ai concorrenti, compreso il promotore, la presentazione di eventuali varianti alla proposta progettuale approvata.

Qualora il promotore non risultasse aggiudicatario e non esercitasse la prelazione, avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti indicati nel comma 9 dell'art.183 del Codice. Qualora, invece, il promotore esercitasse la prelazione, l'originario aggiudicatario avrà diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al comma 9 dell'art.183 del Codice.

Art. 6 Ulteriori informazioni

La presentazione della proposta comunque non costituirà vincoli, nemmeno sotto il profilo della responsabilità precontrattuale ex art.1337 del Codice Civile, a carico della Regione Molise, la quale, pertanto, resterà libera di non realizzare le opere, ovvero di non dar corso alla successiva fase di aggiudicazione della concessione, ovvero di rinunciarvi senza che i privati promotori in questa prima fase possano avanzare pretese a qualsiasi titolo o ragione di indennizzi o rimborsi nei confronti dell'Amministrazione regionale per la partecipazione alla presente procedura.

Tutti i quesiti pervenuti, il cui contenuto potrà essere sintetizzato dall'Amministrazione procedente, riceveranno risposta unicamente attraverso la pubblicazione periodica di specifiche FAQ sul sito Web dell'Ente.

Per l'acquisizione di dati tecnici necessari alla formulazione delle proposte, nonché per informazioni ed eventuali sopralluoghi è possibile contattare il geom. Angelo Pastò – tel. 0874/314875 – 429842 – angelo.pasto@regione.molise.it.

Avviso pubblico

Il Responsabile Unico del Procedimento è: l'Ing. Fedele Cuculo - mail: fedele.cuculo@regione.molise.it - tel. 0874/429289.

Ai sensi del Dlgs. n.196/2003 si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di cui trattasi.

Il Direttore del Servizio

Dott. Giocondo Vacca