



COMUNE DI TURI

SETTORE URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

Bando di gara per l'affidamento in project financing della progettazione, costruzione e gestione delle infrastrutture primarie e secondarie, dei fabbricati per insediamenti produttivi e per servizi nell'Area P.I.P. del Comune di TURI (Bari).

Disciplinare di gara **(RETTIFICATO)**

Illustrazione introduttiva del progetto e delle modalità di gara impostate per la selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa

Con delibera n. 44 del 01.08.2003 il Consiglio Comunale di Turi adottava la variante al Programma di fabbricazione (P.F.), individuando le zone da destinare al Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in un'area a sud del territorio comunale di circa 28,48 Ha, così come da proposta progettuale redatta dal tecnico incaricato arch. Antonio Renzulli.

Con successiva delibera n. 638 del 19.04.2005, la Giunta della Regione Puglia approvava la suddetta variante al P.F. del Comune di Turi alle con le seguenti prescrizioni:

1. *impossibilità di prevedere lo sportello unico quale strumento di attuazione del P.I.P., in quanto vi era preclusione della possibilità di intervenire nell'area P.I.P. con le procedure previste al D.P.R. 447/98, essendo quest'ultima una procedura straordinaria ed alternativa e non attinente alla pianificazione operata secondo la L. 865/71;*
2. *dalla previsione di variante P.I.P. veniva stralciato il riferimento agli 3,76 Ha in maniera generica ed astratta lasciati a disposizione dell'Amministrazione, ma non localizzati, pertanto la superficie interessata era pari a 24,72 Ha e non 28,48 Ha;*
3. *in sede di strumentazione esecutiva dovevano essere individuate maglie di minimo intervento ove si dovesse ritenere opportuno intervenire per comparti omogenei e funzionali e che i comparti dovevano essere attivati secondo i contenuti della L. 865/71;*
4. *in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica l'organo comunale preposto doveva curare nel dettaglio i particolari costruttivi e gli esiti formali che i progetti esecutivi dovevano conseguire ai fini di un inserimento nel contesto dei luoghi interessati.*

Pertanto, con successiva delibera n. 171 del 28.10.2005, la Giunta Comunale ha affidato all'ing. Fiume l'incarico di predisposizione del Piano Particolareggiato dell'area P.I.P., ovvero di procedere alla preparazione dei piani di esproprio delle aree e alla progettazione di massima delle infrastrutture necessarie alla funzionalità di detta area per la destinazione stabilita.

Con delibera n. 67 del 22.12.2006 il Consiglio Comunale di Turi, previo esame delle opposizioni presentate e delle osservazioni pervenute, ha approvato il Piano

Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) di detta area che, come allegato 1 del presente disciplinare, è parte integrante della documentazione di gara.

Successivamente, a seguito di alcune emergenze idrogeologiche rilevate nell'area P.I.P. in questione, la Giunta Comunale, con delibera n. 170 del 05.12.2008, ha preso atto di tali difformità, che avrebbero reso necessaria una revisione del Piano Particolareggiato Esecutivo approvato a suo tempo, e, per poter procedere nei tempi più brevi possibili, con la citata delibera, ha anche deciso di adottare, per l'attuazione del P.I.P., lo strumento del Project Financing, in modo che il relativo Studio di Fattibilità (S.d.F.), da porre successivamente a base di gara, tenesse in debito conto delle emergenze idrogeologiche emerse e trasferisse a carico delle imprese partecipanti al bando di gara l'onere di impostare le idonee varianti al P.P.E. già approvato.

Quest'ultimo prevedeva una destinazione delle aree della zona P.I.P. nei termini seguenti:

a) Per fabbricati industriali e per servizi	98.868 mq
b) Per infrastrutture	64.510 mq
c) Per pertinenze dei fabbricati	83.792 mq
per un totale di	247.170 mq

rinviano, peraltro, alla progettazione preliminare dell'intervento l'individuazione qualitativa dei servizi da rendere disponibili agli operatori insediati nei fabbricati industriali, nonché la ripartizione delle aree fabbricabili fra strutture industriali e strutture per servizi e per attività direzionali.

L'insorgere delle emergenze idrogeologiche ha aggiunto un'ulteriore possibile variabile al tema della ripartizione delle aree perché, coloro che intendono partecipare al bando, devono impostare una variante al Piano già approvato (P.P.E.), progettando variazioni alla distribuzione territoriale degli insediamenti e delle urbanizzazioni che, salvaguardando, nei limiti del possibile, i valori prefissati delle aree da destinare a insediamenti e alle relative pertinenze, risulti compatibile con dette emergenze.

La variante di cui sopra dovrà trovare il parere favorevole delle Autorità preposte oltre a quello della Amministrazione alla quale, come meglio illustrato più avanti, è riservata la possibilità, ai sensi del comma 3 punto a) dell'art 153 del D.Lgs. 12.04.2006 n.163, di richiedere di apportare al progetto preliminare le modifiche eventualmente intervenute in fase di approvazione del progetto stesso.

Assunta la decisione di procedere all'attuazione dell'area P.I.P. con lo strumento del Project Financing, l'Amministrazione Comunale, con determinazione n. 347 del 15.05.2009, ha anche proceduto all'affidamento, agli Ingg. Giuseppe Calogero e Mario Sisto, dell'incarico di preparazione dello S.d.F., da porre successivamente a base di gara; i tecnici incaricati, in data 07.09.2009, hanno depositato presso il Comune il loro elaborati.

Lo S.d.F. è stato approvato, in data 19.09.2009, con Delibera di Giunta Comunale n. 116; il testo di tale Studio, completo di Addendum e allegati è unito a sua volta al presente disciplinare, per farne parte integrante, come allegato 2.

La finalità assegnata allo studio di fattibilità, ai sensi del comma 1 art. 153 DLgs 12.04.2006 n. 163, di dover essere posto a base di gara per l'aggiudicazione della concessione, unita alla situazione non chiaramente definita nei suoi termini:

- per i tempi trascorsi dall'approvazione del P.P.E. del P.I.P. (dicembre 2006);
- per la mancata inclusione in questo di alcune opere infrastrutturali ritenute necessarie;

- per il suggerimento in ambito P.P.E. dell'opportunità di adozione nella realizzazione delle infrastrutture di elementi innovativi, successivamente non esplicitati e non quantificati in termini di maggiori spese;
- per l'intervenuta necessità di varianti al P.P.E. per la gestione delle emergenze idrogeologiche;
- per l'estensione del Project Financing dalla realizzazione delle sole infrastrutture dell'area anche alla realizzazione dei fabbricati industriali, per servizi e per attività direzionali;

ha reso necessaria una dilatazione del campo di analisi dello S.d.F.:

- per la necessaria ridefinizione del valore complessivo dell'investimento da realizzare¹;
- per la verifica dell'effettiva convenienza economica della modalità di realizzazione del progetto tramite il reperimento di capitali privati;
- per la messa a punto di un metodo/strumento complessivo di valutazione economica delle offerte in una gara caratterizzata da numerosi parametri aventi valenza economica e la cui riduzione non si sarebbe potuta realizzare senza comprimere eccessivamente la creatività dei concorrenti, garantendo ad essi la possibilità di apportare modifiche alle soluzioni ipotizzate nello S.d.F.

Per questi motivi lo S.d.F. è stato corredato anche di un Piano Economico-Finanziario (P.E.F) che, senza introdurre alcun obbligo nei confronti dei partecipanti alla gara, ha consentito:

- di confermare anche in termini finanziari la fattibilità del progetto a mezzo project financing;
- di accertare la validità economica delle assunzioni progettuali anche per un operatore privato;
- di predisporre lo strumento per la valutazione comparativa in termini rapidi ma precisi del contenuto economico delle diverse offerte;
- e potrà consentire alle imprese interessate una più rapida comprensione dei problemi da affrontare.

Tale P.E.F è disponibile fra i documenti allegati al presente bando di gara (allegato 2) in forma cartacea e per la parte tabellare anche come foglio elettronico, in forma protetta, priva delle macro di simulazione e abilitato solo alla variazione dei parametri economici posti a base di gara (v. in proposito il successivo punto 10.) per consentire ai partecipanti alla gara la predeterminazione dell'indicatore con il quale la loro offerta sarà classificata nel confronto con le offerte concorrenti.

Fa parte dello S.d.F. anche un addendum integrativo sviluppato successivamente per tenere conto di alcune diverse ipotesi di lavoro sottoposte dall'Amministrazione che hanno contribuito in maniera significativa alla definizione delle modalità di gara.

A corredo della documentazione di gara, inoltre, è presente anche una relazione informativa (v. allegato 4) sulla disponibilità di altri lotti e, più genericamente, di aree per insediamenti produttivi nell'hinterland del Comune di Turi per un raggio di circa 30 km (con esclusione dell'area urbana e suburbana di Bari), con riferimento:

¹ per le connesse ricadute sulle modalità di divulgazione del bando oltre che sul valore sul quale calcolare la percentuale del 2,5% quale limite massimo del costo di predisposizione dell'offerta e sulle categorie generali e specializzate dei lavori sui quali articolare uno dei criteri di ammissione alla gara.

- ad altre aree P.I.P. già realizzate e interamente utilizzate;
- ad altre aree P.I.P. già realizzate ma con lotti non ancora completamente assegnati;
- ad altre aree P.I.P. in corso di realizzazione;
- ad altre aree P.I.P. pianificate e non ancora attuate all'interno di strumenti di pianificazione urbanistica in formazione o attualmente vigenti;
- ad altre aree P.I.P. in ampliamento a quelle già esistenti;
- a richieste per assegnazione dei lotti non soddisfatte in base a bando pubblico;
- a richieste di ampliamento o nuovo insediamento di attività produttive ai sensi del D.P.R. 447 del 20.10.1998 e s.m.i. e non autorizzate.

I dati di tale relazione sono stati raccolti dal sito ufficiale www.sistema.puglia.it oltre che presso gli Uffici Tecnici e Amministrazioni locali.

Le considerazioni sviluppate nella relazione sono invece da attribuire agli estensori del documento.

Chiarimenti relativi alla situazione urbanistica dell'area

A) Armonizzazione della procedura ex art.153 DLgs 163/2006 e approvazione in variante richiamata nella delibera di Giunta comunale n° 170 del 5 dic. 2008

La procedura ex art. 153 D.lgs 163/2006 prevede che un project financing possa essere attivato mediante uno Studio di Fattibilità posto a base di gara alla quale le imprese interessate partecipano presentando un progetto preliminare redatto secondo le indicazioni dell'allegato tecnico XXI al D.Lgs. n. 163/2006. Nel nostro caso, tuttavia, il progetto preliminare che sarà presentato dalle imprese sarà per forza di cose non coerente con il P.P.E. del P.I.P. in vigore sia per le emergenze idrogeologiche emerse nel frattempo, sia per le indicazioni fornite nel presente disciplinare con il quale le imprese sono invitate a "compatibilizzare" gli insediamenti con i vincoli emersi nel frattempo.

L'approvazione del progetto vincitore richiederà pertanto un'approvazione "in variante" del PPE del PIP attuale che per potersi realizzare richiede un rifacimento del Piano Particolareggiato Esecutivo.

Tale documento non è previsto, e quindi non è richiesto fra quelli che le imprese dovranno redigere per il progetto preliminare da produrre in sede di gara.

Solo il promotore selezionato, come primo atto, sarà chiamato a predisporre quanto sopra per attivare la procedura di variante al P.P.E.

B) Interferenze fra PIP e PUG

Dall'esame della documentazione relativa all'attuale stato di avanzamento del P.U.G. (in fase di adozione) è risultato che in quest'ultimo sono state apportate alcune modifiche a quanto previsto e approvato in sede di P.P.E. del P.I.P.; in particolare nei seguenti aspetti:

- l'area interessata dall'emergenza idrogeologica (alta, media e bassa pericolosità idraulica) fa parte della zona P.I.P. e, come tale, è utilizzabile per le esigenze di equilibrio territoriale complessivo dell'area, anche attraverso opere di mitigazione idraulica: **la presenza di problemi idrogeologici, non ne preclude utilizzi alternativi ma impone solo che gli utilizzi previsti siano compatibili con i fenomeni rilevati, così**

come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.);

- l'asse viario principale di attraversamento dell'area P.I.P. risulta essere un elemento invariante nella proposta di P.U.G. in adozione: pertanto **è assolutamente necessario attenersi a quanto già previsto nel P.P.E. della zona P.I.P. relativamente a tale asse viario.**

C) Concessione preesistente sui terreni PIP

Nel P.P.E. approvato dell'area P.I.P. risulta inserita in zona centrale, tale quindi da condizionare pesantemente gli assetti planimetrici dell'intera area, la sagoma di un fabbricato (capannone) di ampie dimensioni conseguente a un progetto di realizzazione di una falegnameria artigianale attivato nel 2000, ai sensi del DPR 447/98, in zona allora agricola e in variante al Programma di Fabbricazione, mai edificato

Tale sagoma dovrà essere considerata come non esistente.

1. Contenuto generale della concessione e dell'offerta

Il presente disciplinare si riferisce alla gara indetta, ai sensi dell'articolo 53, commi 1-14, del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e successive modifiche ed integrazioni, d'ora in poi D.Lgs. n. 163/2006), con **procedura aperta** per l'affidamento di una concessione di lavori pubblici avente ad oggetto la **realizzazione della procedura di esproprio delle aree, la progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi, la realizzazione delle infrastrutture dell'area, la costruzione di fabbricati industriali, per servizi e attività direzionali, la successiva vendita a terzi dei fabbricati industriali e la gestione temporanea di quanto realizzato**; il tutto, come meglio specificato **nello studio di fattibilità e nei suoi allegati** posti a base di gara, prevede:

- ❑ **l'esproprio** dei 247.170 mq di terreni indicati dal P.P.E. dell'area P.I.P. del Comune di Turi e siti nella zona a sud rispetto al centro urbano;
- ❑ **la realizzazione** delle seguenti opere infrastrutturali:
 - rete stradale (larghezza 12 ml) per una lunghezza di 1.718 ml
 - rete stradale (larghezza 10 ml) per una lunghezza di 2.286 ml
 - marciapiedi per una superficie di 7.140 mq
 - aree parcheggi per una superficie di 6.232 mq
 - condotte per reflui (fogni nera) per una lunghezza di 3.356 ml
 - condotte per acque meteoriche (fogni bianca) per una lunghezza di 3.994 ml
 - linee elettriche per una lunghezza di 3.312 ml
 - linee telefoniche per una lunghezza di 3.130 ml
 - condotte gas-metano per una lunghezza di 3.130 ml
 - rete stradale di illuminazione per una lunghezza di 3.404 ml
 - rete telefonica per una lunghezza di 2.957 ml
 - aree a verde per una superficie di 6.823 mq
 - impianto di depurazione dei reflui
 - impianto di trattamento delle acque di prima pioggia
 - cabine elettriche di trasformazione
 - centrale principale gas-metano
 - cabina derivazione telefonica
 - allaccio rete idrica ad acquedotto pubblico

- ❑ **la costruzione e la vendita di fabbricati industriali²** articolati in unità di circa 600 mq e relativi multipli e di altezza massima di 8,00 m per una superficie coperta complessiva di circa 93.397 mq;
- ❑ **la costruzione di fabbricati per servizi e attività direzionali di tre piani** su di un'area complessiva di circa 5.471 mq per una superficie calpestabile complessiva di circa 16.412 mq;
- ❑ **la sistemazione di aree di pertinenza** delle precedenti aree per circa 83.792 mq;
- ❑ **la predisposizione delle coperture dei fabbricati** in termini tali (inclinazione, ovvero "tilt", e orientamento, ovvero "azimut") da consentire l'ottimale successiva posa in opera di impianti fotovoltaici in integrazione architettonica totale per una superficie complessiva massima di circa 98.000 mq (superficie dei fabbricati industriali e di quelli destinati a servizi e attività direzionali);
- ❑ **la gestione e la manutenzione, durante il periodo della concessione, delle opere infrastrutturali realizzate**, anche incassando i canoni previsti a carico degli operatori insediati nei fabbricati industriali e gli affitti previsti per la locazione dei fabbricati per servizi e attività direzionali;

nonché, in aggiunta a quanto previsto nello S.d.F. e a totale discrezione dell'offerente:

- ❑ **eventuali opere aggiuntive al contenuto generale della concessione** sopra descritto che risultino architettonicamente migliorative e/o funzionalmente integrative ma con l'obbligo, nel caso in cui tali aggiunte siano produttive di reddito, di esplicitare in offerta i tempi di trasferimento di dette opere al patrimonio comunale, i costi di realizzo previsti e i relativi canoni annui da versare al Comune.

Esclusa la superficie complessiva delle aree da espropriare, **tutte le altre dimensioni sopra indicate (desunte dallo S.d.F.)**, fermo restando gli indici edilizi previsti nel P.P.E. del P.I.P. (rapporto massimo di superficie coperta, indice di edificazione territoriale massimo, altezza massima, distanza minima dal ciglio delle strade, distanza minima dai confini, standards urbanistici, parcheggi privati, verde alberato privato, suddivisione o accorpamento dei lotti artigianali o industriali in più unità, ecc.), **potranno essere modificate in relazione alle varianti che ciascun offerente riterrà opportuno apportare al progetto redatto in sede di definizione del piano P.I.P. per:**

- ❑ **compatibilizzare il progetto stesso con le emergenze idrogeologiche accennate nell'illustrazione introduttiva**
- ❑ **realizzare nel rispetto dei vincoli esistenti e degli indirizzi del presente disciplinare:**
 - **il più vantaggioso riassetto della planimetria dell'area nei termini di salvaguardia delle aree destinate dal piano P.I.P. a insediamenti di fabbricati industriali, per servizi e attività direzionali;**
 - **la più efficace disposizione delle coperture dei fabbricati in termini di inclinazione, di orientamento e di interferenze reciproche ai fini della maggiore efficienza energetica e economica² del sistema fotovoltaico complessivo da installare successivamente sulle stesse coperture;**
 - **la combinazione ritenuta più favorevole delle soluzioni tecniche costruttive adottabili e dei valori economici da offrire per i parametri posti a base di gara (canoni, affitti, prezzi di vendita a mq dei fabbricati industriali come anche la ripartizione delle aree fabbricabili fra aree da destinare a fabbricati industriali e aree da destinare a fabbricati per servizi e per attività direzionali).**

² dal punto di vista degli incentivi statali ottenibili (Conto Energia) e della produzione destinata alla vendita

L'importo complessivo dell'intervento, risultante dallo S.d.F., ammonta a circa **62.226.812,18 € (sessantaduemilioniduecentoventiseimilaottocentododici/18 euro)**.

L'intervento, come meglio specificato nello studio di fattibilità, oltre agli espropri ed agli oneri tecnici prevede le seguenti categorie generali e specializzate di lavori, con i seguenti importi:

I. CAPANNONI + FABBRICATI PER SERVIZI + PERTINENZE = 44.500.380,00 €

OG 1: EDIFICI CIVILI E INDUSTRIALI

II. RETE VIARIA = 2.808.814,00 €

OG 3: STRADE, AUTOSTRADE, PONTI, VIADOTTI, FERROVIE, LINEE TRANVIARIE, METROPOLITANE, FUNICOLARI, E PISTE AEROPORTUALI, E RELATIVE OPERE COMPLEMENTARI

III. RETE ACQUE NERE = 604.072,80 €

RETE ACQUE BIANCHE + IMPIANTO ACQUE PRIMA PIOGGIA = 1.996.830,00 €

RETE IDRICA = 591.486,00 €

OG 6: ACQUEDOTTI, GASDOTTI, OLEODOTTI, OPERE DI IRRIGAZIONE E DI EVACUAZIONE

IV. RETE ELETTRICA = 198.727,20 €

PUBBLICA ILLUMINAZIONE = 320.344,80 €

CABINE ELETTRICHE DI TRASFORMAZIONE = 200.000,00 €

OG 10: IMPIANTI PER LA TRASFORMAZIONE ALTA/MEDIA TENSIONE E PER LA DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA IN CORRENTE ALTERNATA E CONTINUA

V. LINEA GAS METANO = 344.320,90 €

OG 11: IMPIANTI TECNOLOGICI

VI. RETE TELEFONICA = 140.858,55 €

OS 17: LINEE TELEFONICHE ED IMPIANTI DI TELEFONIA

VII. SISTEMAZIONE AREA A VERDE = 443.495,00 €

OS 24: VERDE E ARREDO URBANO

VIII. IMPIANTO DI DEPURAZIONE REFLUI = 750.000,00 €

OS 22: IMPIANTI DI POTABILIZZAZIONE E DEPURAZIONE

In base agli studi economici e finanziari svolti in sede di redazione dello **studio di fattibilità**, la concessione prevede:

- a) la realizzazione dell'intervento con risorse totalmente a carico del concessionario aggiudicatario, ivi compresi i costi di esproprio dei terreni, da effettuare, in nome e per conto del Comune e in base a specifiche deleghe da questo conferite, con le modalità e gli obblighi previsti ai punti 1.6. e 4.1. dello S.d.F.;

- b) la corresponsione da parte del Comune di Turi al concessionario aggiudicatario di un contributo nella misura del 50%³ del maggior costo di esproprio delle aree rispetto al valore assunto nello Studio di fattibilità, che sarà attuata mediante cessione di una quota dell'immobile, destinato ad attività direzionali e/o di servizi, di pari valore commerciale;
- c) la cessione a terzi, individuati con procedura pubblica da parte del Comune di Turi e a prezzi non superiori a quelli definiti nell'offerta, dei fabbricati industriali costruiti sui lotti destinati all'insediamento di terzi come individuati dalla variante al Piano Particolareggiato della zona P.I.P. da predisporre a cura dell'offerente. Nell'allegato 3 al presente disciplinare è riportato il "**Regolamento per l'assegnazione e la vendita dei fabbricati industriali**" che questa Amministrazione ha provveduto a predisporre.
- d) il diritto di godimento dei fabbricati per servizi e per attività direzionali da esercitare tramite l'uso diretto di parte o della totalità degli stessi nonché tramite affitto a terzi purché a canoni di affitto non superiori ai valori indicati in offerta;
- e) una durata della concessione prevista in 10 anni dal completamento dell'iter espropriativo delle aree, ma prolungabile in relazione al mancato completamento in tale periodo della vendita dei lotti disponibili;
- f) **un tempo di completamento delle infrastrutture e dei fabbricati per attività direzionali non superiore alla durata della concessione ridotta di 2 (due) anni.**

2. Soggetti ammessi alla gara:

Sono ammessi alla gara i soggetti costituiti da:

- a) imprese con idoneità individuale di cui alle *lettere a)* (imprenditori individuali anche artigiani, società commerciali, società cooperative), *b)* (consorzi tra società cooperative e consorzi tra imprese artigiane), e *c)* (consorzi stabili), dell'articolo 34, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006;
- b) imprese con idoneità plurisoggettiva di cui alle *lettera d)* (raggruppamenti temporanei di concorrenti), *e)* (consorzi ordinari di concorrenti) ed *f)* (gruppo europeo di interesse economico), dell'articolo 34, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006 oppure da imprese che intendano riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'articolo 37, comma 8, del D.Lgs. n. 163/2006.

Sono ammessi altresì i concorrenti stabiliti in altri Stati diversi dall'Italia alle condizioni di cui all'art. 47 del D.Lgs. n. 163/2006 e di cui all'articolo 3, comma 7, del Decreto del Presidente della Repubblica 25 gennaio 2000, n. 34 e successive modifiche e integrazioni (d'ora in poi D.P.R. n. 34/2000), nonché alle condizioni del presente **disciplinare di gara**.

Ai predetti soggetti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 37 del D.Lgs. n. 163/2006, nonché quelle dell'articolo 95 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554 e successive modifiche e integrazioni (D.P.R. n. 554/1999).

3. Condizioni di partecipazione

Non è ammessa la partecipazione alla gara di concorrenti per i quali sussistono:

- a) le cause di esclusione di cui all'articolo 38, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), m-bis), m-ter) e m-quater) del D.Lgs. n. 163/2006;

³ o del minor valore che potrà essere offerto in sede di presentazione di offerta da ciascun partecipante alla gara

- b) l'esistenza di alcuna delle forme di controllo di cui all'articolo 2359 del Codice civile con altri concorrenti partecipanti alla gara;
- c) eventuali situazioni di collegamento sostanziale con altre imprese che partecipano alla gara, individuate dalla commissione giudicatrice sulla base di elementi precisi e concordanti tali da ricondurre le offerte ad un unico centro decisionale, con conseguente violazione dei principi della libera concorrenza, segretezza delle offerte e par condicio fra i concorrenti; in particolare, qualora partecipino alla gara un consorzio cooperativo, artigiano o stabile di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 34, comma I del D. Lgs n. 163/2006, il collegamento sostanziale si ritiene verificarsi nel caso sussistano incroci fra i legali rappresentanti dei consorziati e gli organi di direzione amministrativa e tecnica del consorzio;
- d) la contemporanea partecipazione alla gara, come autonomo concorrente e come consorziato indicato, ai sensi dell'articolo 37, comma 7, del D.Lgs. n. 163/2006, dal consorzio di cui all'articolo 34, comma I, lettera b) (consorzi tra società cooperative e consorzi tra imprese artigiane) del D.Lgs. n. 163/2006, partecipante alla gara;
- e) la contemporanea partecipazione alla gara come autonomo concorrente e come consorziato indicato, ai sensi dell'articolo 36, comma 5, del D.Lgs. n. 163/2006, dal consorzio di cui all'articolo 34, comma 1, lettera c) (consorzio stabile) del D.Lgs. n. 163/2006, partecipante alla gara.

4. Prescrizioni contrattuali e informazioni complementari

Si specifica:

- a) *che la concessione ha durata determinata in 10 (dieci) anni, fatte salve le eventuali proroghe regolate in seguito, e decorre dalla data di avvio della procedura di esproprio.*
- b) che all'avvicinarsi della scadenza della concessione, Amministrazione e concessionario esamineranno congiuntamente lo stato di avanzamento dei lavori nelle diverse componenti degli impegni contrattuali e lo stato di assegnazione dei fabbricati industriali, per valutare, alla luce delle considerazioni sviluppate al punto 2. dell'Addendum allo S.d.F., l'opportunità di eventuali proroghe della scadenza della concessione.
- c) che in ogni caso, a prescindere quindi dalla effettiva durata della concessione, quanto residua dell'intervento realizzato (**opere infrastrutturali di cui all'elenco del precedente punto 1., fabbricati per servizi e attività direzionali, fabbricati industriali non venduti e relative aree pertinenziali, aree per fabbricati industriali e relative aree pertinenziali non utilizzate**) dovrà essere trasferito al termine della concessione in perfetto stato di manutenzione e funzionalità nella materiale disponibilità della Amministrazione Aggiudicatrice senza alcun onere per la stessa tranne il rimborso dei costi sostenuti per la costruzione dei fabbricati industriali non venduti (da valutare con i prezzi indicati dall'offerente) e per l'esproprio delle aree sottostanti e pertinenziali nonché delle altre aree fabbricabili non utilizzate (da valutare sulla base dei costi medi di esproprio maggiorati del costo per mq di area complessiva delle opere infrastrutturali realizzate e ridotto dell'eventuale quota di costo coperta dall'Amministrazione Aggiudicatrice ai sensi del presente disciplinare);
- d) che non è prevista alcuna percentuale minima dei lavori da aggiudicare a terzi.
- e) che la Stazione Appaltante non provvederà a corrispondere direttamente al subappaltatore o al cottimista l'importo dovuto per le prestazioni dagli stessi eseguite;

- f) che il concessionario aggiudicatario ha l'obbligo dopo l'aggiudicazione definitiva di costituire una società di progetto ai sensi dell'articolo 156 del D.Lgs. n. 163/2006 con un capitale deliberato e sottoscritto integralmente non inferiore a quanto indicato in offerta;
- g) che, al fine della formulazione dell'offerta è possibile prendere visione dello **studio di fattibilità** presso gli uffici del responsabile del procedimento siti in Turi (Bari) – *Comune di Turi – Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio*- via XX settembre n. 5- nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 previo appuntamento telefonico ai numeri 080.4517509/507;
- h) che in considerazione della natura dell'intervento e della complessità delle attività necessarie per la predisposizione dell'offerta, la presa visione dello studio di fattibilità è **ammessa non oltre** il 25° giorno antecedente la data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- i) che **dello studio di fattibilità** e di tutta l'altra documentazione potrà essere ritirata copia presso gli uffici comunali, previo versamento del relativo costo di riproduzione;
- j) che è possibile da parte dei soggetti che intendono concorrere alla procedura, ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al Responsabile Unico del Procedimento Ing. Campobasso, al fax n. 080.8912895 ovvero all'indirizzo di e.mail-PEC urbanistica.comuneturi@pec.rupar.puglia.it **entro e non oltre il 25° giorno** antecedente la data di scadenza della presentazione delle offerte; a tale quesiti si provvederà, entro cinque giorni lavorativi, a dare risposta tramite pubblicazione e del quesito e della relativa risposta sul sito www.comune.turi.ba.it; non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine sopra indicato.

Si precisa altresì che si applicheranno le seguenti disposizioni:

- k) costituisce condizione di partecipazione alla gara l'effettuazione, ai sensi dell'articolo 71, comma 2, del DPR n.554/1999, del sopralluogo sulle aree ed immobili interessati dai lavori; il sopralluogo deve essere effettuato e dimostrato secondo quanto disposto nel presente **disciplinare di gara**;
- l) l'offerta è valida per 270 giorni dal termine indicato nel bando per la scadenza della presentazione dell'offerta; tuttavia l'Amministrazione aggiudicatrice si riserva la possibilità di prorogare tale termine in caso di presentazione di un numero di offerte superiori a 5 riservandosi inoltre di richiedere la proroga delle garanzie scadenti nel periodo di proroga.
- m) si applicano le disposizioni previste dall'articolo 40, comma 7, del D.Lgs. n. 163/2006;
- n) le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata;
- o) gli importi dichiarati da imprese stabilite in altro stato membro dell'Unione Europea, devono essere espressi in euro;
- p) la stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia;
- q) i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003,n.196 e successive modifiche e integrazioni, esclusivamente nell'ambito della gara cui si riferisce il presente **disciplinare di gara**;
- r) la nomina del promotore avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

5. Cauzioni e garanzie richieste

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da:

a) **Cauzione provvisoria di cui all'articolo 75 del D.Lgs. n. 163/2006.**

La cauzione deve essere pari al due per cento del valore dell'investimento, come desumibile dallo studio di fattibilità posto a base di gara, e deve essere costituita mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa o fideiussione

La garanzia deve avere validità per almeno 180 giorni dal termine previsto nel bando per la scadenza della offerta. L'offerta deve essere corredata, altresì, dall'impegno del garante a rinnovare, su richiesta dell'Amministrazione Aggiudicatrice, la garanzia fino a un massimo di ulteriori 90 giorni, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

L'offerta è altresì corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un istituto bancario o di una compagnia di assicurazioni o di uno dei predetti intermediari finanziari a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto di cui all'articolo 113, qualora il proponente risultasse affidatario.

Nel caso di offerta sottoscritta da più imprese con la dichiarazione del relativo impegno a costituirsi in raggruppamento temporaneo di imprese o in consorzio di cui all'articolo 34, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006, la cauzione provvisoria deve essere intestata a tutte le imprese del costituendo raggruppamento o consorzio.

La polizza o fideiussione deve essere sottoscritta con firma possibilmente leggibile ovvero con firma digitale ma, in ogni caso, dovrà essere accompagnata da fotocopia di un documento valido di riconoscimento nonché da dichiarazione sostitutiva, debitamente sottoscritta con firma autografa dell'agente, riportante gli estremi della documentazione giustificante i poteri a lui conferiti a pena d'esclusione dalla gara.

b) **Cauzione di cui all'articolo 153, comma 13 primo periodo, del D.Lgs. n. 163/2006**

L'offerta deve essere corredata da una cauzione, in misura pari al 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dallo studio di fattibilità posto a base di gara. Lo svincolo di tale cauzione avviene, per tutti i concorrenti, successivamente alla stipula del contratto di concessione.

All'atto della stipula del contratto l'aggiudicatario deve prestare:

a) **Cauzione definitiva di cui all'articolo 113 del D.Lgs. n. 163/2006**

La cauzione definitiva, deve essere pari al 10 per cento dell'importo dell'investimento dei lavori così come risulta nel punto 1 del **presente disciplinare di gara**, e dovrà essere prestata contestualmente alla firma del contratto di concessione. La cauzione definitiva deve permanere fino alla data del certificato di collaudo provvisorio dei lavori.

b) **Polizza assicurativa ex articolo 129, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006**

Tale polizza deve essere prestata dal concessionario per una somma assicurata:

- per i danni di esecuzione: **euro 3.500.000,00**
- per la responsabilità civile verso terzi: **euro 3.500.000,00**

Inoltre il concessionario dovrà prestare:

a) **Polizza indennitaria decennale e polizza per responsabilità civile verso terzi ex articolo 129, comma 2, del D.Lgs. n. 163/2006 (per gli interventi di importo determinato con DM 1 dicembre 2000)**

Il concessionario è obbligato a stipulare con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio una polizza indennitaria decennale, nonché una polizza per responsabilità civile verso terzi, della medesima durata, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

b) **Cauzione ex articolo 153, comma 13 ultimo periodo, del D.Lgs. n. 163 del 2006**

Tale cauzione da prestarsi nella misura del dieci per cento del costo annuo operativo di esercizio è dovuta dalla data di inizio di esercizio del servizio, a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera; la mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale.

Tutte le garanzie e cauzioni sono costituite mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa o fideiussione rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo le polizze tipo approvate con Decreto Ministeriale 12 Marzo 2004, n. 723, ove previste ed in conformità a quanto previsto dagli articoli 75 e 113 del D.Lgs. n. 163/2006.

Le garanzie devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Aggiudicatrice.

L'importo della cauzione provvisoria e della cauzione definitiva è ridotto del cinquanta per cento nei confronti delle imprese in possesso di certificazione di sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000, rilasciata da soggetti accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000.

La presentazione di cauzioni provvisorie inferiori o prive delle caratteristiche richieste costituirà formale causa di esclusione, considerato che il soggetto deputato all'espletamento della gara non ha alcuna discrezione in merito alla valutazione dell'apprezzabilità dell'eventuale errore.

La cauzione provvisoria verrà svincolata, ai sensi dell'articolo 75, comma 6, del D.Lgs. n. 163/2006, per l'aggiudicatario automaticamente al momento della stipula del contratto, mentre, per gli altri concorrenti non aggiudicatari ai sensi dell'articolo 75, comma 9, del D.Lgs. n. 163/2006., entro trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione.

6. Pagamento a favore dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici

I concorrenti devono effettuare il pagamento del contributo previsto dalla legge in favore dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici, per un importo pari a 100 € secondo le modalità

riportate nelle istruzioni operative di cui all'avviso del 31/3/2010 emesso dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture disponibile all'indirizzo <http://www.avcp.it>.

Il codice CIG che identifica la presente procedura è **0517306E66**

7. Capacità economica e finanziaria e capacità tecnico-organizzativa

I **concorrenti** devono essere in possesso ai sensi dell'articolo 98 del D.P.R. n. 554/1999, dei seguenti requisiti economico - finanziari e tecnico - organizzativi :

- 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;
- capitale sociale non inferiore ad un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento;
- 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;
- 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.

I **concorrenti**, qualora intendano eseguire le prestazioni oggetto di affidamento con la propria organizzazione di impresa, devono essere in possesso di **attestazione di qualificazione**, in corso di validità, rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al DPR n.34/2000 regolarmente autorizzata, che documenti la qualificazione in categorie e classifiche adeguate, ai sensi dell'articolo 95 del DPR n.554/1999, a quelle indicate al **punto 1** del presente **disciplinare di gara, nonché dei requisiti di cui all'art. 3 co. 6 del DPR 34/2000**. Qualora l'offerta presentata dal concorrente comprende un **progetto preliminare** i cui lavori appartengono, secondo quanto indicato e documentato nel progetto stesso, a categorie e classifiche diverse da quelle indicate al punto 1 del presente **disciplinare di gara l'attestazione di qualificazione** deve documentare il possesso di tali categorie e classifiche.

Le imprese che non possiedono la qualificazione per prestazione di progettazione e costruzione, possono partecipare alle relative gare in associazione temporanea con i soggetti di cui all'articolo 90, comma 1, lettere d), e) ed f), f bis), g) e h) del D.Lgs. n. 163/2006

I concorrenti ai sensi dell'articolo 98, comma 2, del DPR n. 554/1999, in alternativa ai requisiti previsti dalle lettere c) e d), possono incrementare i requisiti previsti dalle precedenti lettere a) e b) nella misura del doppio.

In attuazione del disposto dell'articolo 49 del D.Lgs . n. 163/2006, **il concorrente** - singolo (*lettere a.), b), e c) del comma 1 dell'articolo 34, del D.Lgs. n. 163/2006*) o partecipante a raggruppamenti o consorzi (*lettere d), e) e f) del comma 1 dell'articolo 34 del D.Lgs n. 163/2006*) - può dimostrare il possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e organizzativo avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto. Ai fini di quanto sopra dovrà essere fornita in sede di domanda di partecipazione tutta la documentazione prevista al comma 2 del suddetto articolo 49 del D.Lgs.n.163/2006 e precisamente:

- a) **dichiarazione sostitutiva**, resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, **attestante** che, per dimostrare il possesso dei requisiti necessari per partecipare alla gara, intende ricorrere all'istituto dell'avvalimento; la **dichiarazione** deve specificare i requisiti per i quali intende ricorrere all'avvalimento ed indicare l'impresa ausiliaria;
- b) **dichiarazione sostitutiva** sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa ausiliaria **attestante** il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti generali di cui all'articolo 38 del D.Lgs. n. 163/2006;

- c) **dichiarazione sostitutiva** sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa ausiliaria con cui quest'ultima **si obbliga** verso il concorrente e verso la Amministrazione Aggiudicatrice a mettere a disposizione per tutta la durata della concessione le risorse necessarie di cui è carente il concorrente;
- d) **dichiarazione sostitutiva** sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa ausiliaria che attesta che quest'ultima non partecipa alla gara in proprio o associata o consorziata ai sensi dell'articolo 34, del D.Lgs. n. 163/2006, ed elenca al fine di consentire di verificare che il concorrente non si trovi in situazioni di collegamento formale o sostanziale con altre imprese partecipanti alla gara - le imprese (**denominazione, ragione sociale e sede**) rispetto alle quali, ai sensi dell'articolo 2359 del Codice civile, l'impresa ausiliaria si trova in situazione di controllo o come controllante o come controllata (**nel caso tali situazioni non sussistono la dichiarazione dovrà attestare espressamente tale insussistenza; la mancanza di tale elenco o espressa dichiarazione negativa comporta l'esclusione dalla gara**);
- e) **copia autentica del 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 della concessione oppure, in caso di avvalimento nei confronti di una impresa che appartiene al medesimo gruppo, **dichiarazione sostitutiva attestante** il legame giuridico ed economico esistente nel gruppo, dal quale discendono i medesimi obblighi previsti dall'articolo 49, comma 5, del D.Lgs. n. 163/2006 (*obblighi previsti dalla normativa antimafia*).

Il concorrente, attesa la complessità e/o l'importo dell'intervento può avvalersi, nel rispetto di quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 49 del D.Lgs. n. 163/2006, di più imprese ausiliarie.

Il **concorrente e l'impresa ausiliaria** sono responsabili in solido nei confronti dell'Amministrazione Aggiudicatrice in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

Non è consentito, a pena di esclusione, che della stessa impresa ausiliaria si avvalga più di un concorrente, e che partecipino alla gara sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.

I **concorrenti** stabiliti in Stati aderenti all'Unione Europea, qualora non siano in possesso dell'**attestazione di qualificazione**, devono essere in possesso dei requisiti previsti dal D.P.R. n. 34/2000 accertato ai sensi dell'articolo 3 comma 7, del suddetto D.P.R. n.34/2000, in base alla documentazione prodotta secondo le norme vigenti nei rispettivi Paesi; il volume d'affari in lavori di cui all'articolo 18, comma 2, lettera b), del menzionato D.P.R. n. 34/2000, conseguito nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando, deve essere non inferiore **a tre volte** l'importo complessivo dei lavori a base di gara.

8. Criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà all'**offerta economicamente più vantaggiosa** determinata da una commissione giudicatrice - nominata dalla Amministrazione Aggiudicatrice ai sensi dell'articolo 84 del D.Lgs. n.163/2006 – sulla base dei criteri e sottocriteri di valutazione e relativi pesi e sottopesi appresso indicati applicando le specificazioni contenute nel presente **disciplinare di gara**.

Nella individuazione delle offerte anormalmente basse si fa riferimento ai criteri di cui agli artt. 86,87 e 88 del D.Lgs. 163/2006

9. Modalità di presentazione e criteri di ammissibilità delle offerte

Il plico contenente l'offerta e le documentazioni, **a pena di esclusione dalla gara**, deve essere **idoneamente sigillato, controfirmato su tutti i lembi di chiusura (compresi quelli già predisposti chiusi dal fabbricante della busta)**, e deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, **entro le ore 12.00 del giorno 30 maggio 2011** esclusivamente all'indirizzo indicato nel bando di gara; è altresì facoltà dei

concorrenti la consegna a mano del plico, tutti i giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 10,00 alle 13,00 presso l'ufficio protocollo della Amministrazione aggiudicatrice, sito in Turi – via XX settembre n. 5.

Per evitare dubbi interpretativi si precisa che per sigillo deve intendersi un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come ceralacca o piombo o striscia incollata e controfirmata, atto a rendere chiusa la busta contenente l'offerta, a impedire che essa possa subire manomissioni di sorta, e, quindi, ad attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Il plico, debitamente chiuso e controfirmato o siglato sui lembi di chiusura, deve recare all'esterno (oltre all'intestazione del **mittente**, all'indirizzo dello stesso ed al **codice fiscale del concorrente**) le indicazioni relative all'**oggetto della gara**, al **giorno** e all'**ora della scadenza di presentazione dell'offerta**.

Si precisa che nel caso di concorrenti con idoneità plurisoggettiva (*raggruppamento temporaneo di impresa, consorzio ordinario, GEIE*) vanno riportati sul plico i nominativi, gli indirizzi ed i codici fiscali dei partecipanti ai detti soggetti sia che siano già costituiti e sia che siano da costituirsi.

Il plico deve contenere al suo interno tre buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del **mittente** e la dicitura, rispettivamente:

"A - Documentazione amministrativa";

"B - Offerta tecnica – organizzativa";

"C - Offerta economica".

Nella busta **"A - Documentazione amministrativa"** devono essere contenuti, **a pena di esclusione dalla gara**, i seguenti documenti:

- I. **domanda di partecipazione**, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente; nel caso di concorrente costituito da un raggruppamento temporaneo o da un consorzio non ancora costituiti, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il predetto raggruppamento o consorzio; alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata **a pena di esclusione dalla gara**, copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va allegata, **a pena di esclusione dalla gara**, copia conforme all'originale della relativa procura; nella domanda deve essere specificato se si intende o non si intende eseguire l'intervento con la propria organizzazione di impresa;

- (nel caso che il concorrente intenda eseguire i lavori con la propria organizzazione di impresa)**

- II. **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) o, nel caso di concorrenti costituiti da imprese associate o da associarsi, consorziate o da consorziarsi, più attestazioni (o fotocopie sottoscritte dai legali rappresentanti ed accompagnate da copie dei documenti di identità degli stessi), rilasciata/e, ai sensi dell'articolo 40, comma 3, lettere a) e b) del D.Lgs. n.163/2006 da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. n. 34/2000 regolarmente autorizzata che documenti la qualificazione in categorie e classifiche secondo quanto previsto al **punto 7** del presente **disciplinare di gara**, nonché il possesso del **sistema di qualità aziendale**;

(nel caso di concorrente stabilito in altri Stati aderenti all'Unione Europea che intende eseguire i lavori con la propria organizzazione d'impresa ma che non possiede l'attestazione di qualificazione)

- III. **dichiarazione/i sostitutiva/e** resa/e ai sensi degli articoli. 46 e 47 del D.P.R 28 dicembre 2000 n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni (d'ora in poi D.P.R n. 445/2000) oppure, documentazione idonea equivalente resa/e secondo la legislazione dello Stato di appartenenza" con la/e quale/i il concorrente o suo procuratore, assumendosene la piena responsabilità, attesta di possedere i requisiti d'ordine speciale previsti dal D.P.R n.34/2000 per il rilascio dell'**attestazione di qualificazione** necessaria per l'esecuzione dei lavori, e attesta che la **cifra d'affari in lavori** di cui all'articolo 18, comma 2, lettera b), del suddetto D.P.R. n. 34/2000, conseguita nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando, non è inferiore a tre volte l'importo complessivo dei lavori a base di gara. I requisiti d'ordine speciale sono accertati, ai sensi dell'articolo 3, comma 7, del suddetto D.P.R. n.34/2000 in base alla documentazione prodotta secondo le norme vigenti nei rispettivi paesi.
- IV. **dichiarazione** attestante il possesso dei requisiti economico - finanziari e tecnico - organizzativi previsti al punto 7 del presente disciplinare di gara.
In alternativa ai requisiti di cui all'articolo 98, comma 1, lettere c) e d) del D.P.R. n.554/1999 il concessionario può incrementare i requisiti di cui alle lettere a) e b) del suddetto articolo 98 nella misura del doppio.
Se il concessionario non esegue direttamente i lavori deve essere in possesso esclusivamente dei requisiti economico finanziari e tecnico organizzativi previsti dall'articolo 98 del D.P.R. n. 554/1999 di cui al numero 7 del presente disciplinare di gara.
- V. **dichiarazione sostitutiva** resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m. oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza, con la quale il concorrente:
- a) **attesta**, indicandole specificatamente, di non trovarsi nelle condizioni previste nell'articolo 38, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f, g), h), i), l), m), m-bis), m-ter) e m-quater del D.Lgs. n. 163/2006 e precisamente:
- 1) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - 2) che non è pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 e s. m. o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, 575 e s. m.; l'esclusione ed il divieto operano se la pendenza del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale, il socio o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico, se si tratta di altro tipo di società;
 - 3) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del Codice di Procedura Penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono nell'affidabilità morale e professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad una organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, della direttiva 2004/18/CE l'esclusione o il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; del socio o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico se si tratta di altro tipo di società o consorzio; in ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti del soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata; resta salva in ogni caso l'applicazione sull'articolo 178 del Codice penale e dell'articolo 445, comma 2, del Codice di procedura penale;

- 4) di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55 e s. m.;
 - 5) di non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio dei Contratti pubblici dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture;
 - 6) di non aver commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione di lavori affidati da codesta Amministrazione aggiudicatrice e di non aver commesso errore grave nell'esercizio della sua attività professionale;
 - 7) di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito;
 - 8) che nel casellario informatico delle imprese istituito presso l'Osservatorio dei Contratti Pubblici dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, non è stata inserita, nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara cui si riferisce il **presente disciplinare di gara**, nessuna informazione in ordine a false dichiarazioni rese dall'impresa in merito a requisiti e a condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara e per l'affidamento di subappalti;
 - 9) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito;
 - 10) che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 e s.m. e non sussiste alcun divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 *(già articolo 36-bis, comma 1, del decreto legge 4 luglio 2006, 223, convertito con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248)*;
 - 11) che nei propri confronti non è stata applicata la sospensione o la decadenza dell'attestazione SOA per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci, risultanti dal casellario informatico;
- b) **attesta** che nei propri confronti negli ultimi cinque anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'articolo 3 della legge n. 1423/1956 irrogate nei confronti di un proprio convivente;
- c) **indica** la Camera di Commercio nel cui registro delle imprese è iscritto, l'attività per la quale è iscritto, il numero di iscrizione, la data di iscrizione, la durata e la data di termine, la forma giuridica, i nominativi, le qualifiche, le date di nascita e la residenza degli eventuali titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari;
- d) **elenca** - al fine di consentire di verificare che il concorrente non si trovi in situazioni di collegamento formale o sostanziale con altre imprese partecipanti alla gara - le imprese **(denominazione, ragione sociale e sede)** rispetto alle quali, ai sensi dell'articolo 2359 del Codice civile, si trova in situazione di controllo o come controllante o come controllato **(tale dichiarazione deve essere resa espressamente e anche se negativa; la mancanza di un'univoca ed espressa indicazione comporta l'esclusione dalla gara)**;
- e) **attesta** di aver preso esatta cognizione della natura dell'intervento e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla sua esecuzione;
- f) **accetta**, senza condizione o riserva alcuna, tutte le **norme e disposizioni contenute nel bando di gara, nel presente disciplinare di gara, nelle risposte ai quesiti, nello studio di fattibilità**;
- g) **attesta** di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali e degli oneri, compresi quelli eventuali relativi alla raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti e/o residui di lavorazione, nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori;
- h) **attesta** di avere accertato l'esistenza e la reperibilità sul mercato dei materiali e della mano d'opera da impiegare nei lavori, in relazione ai tempi previsti per l'esecuzione degli stessi;

- i) **indica** il domicilio fiscale, il Codice fiscale, la partita IVA, il numero di telefono, il numero di fax, il Codice attività (**deve essere conforme ai valori dell'Anagrafe Tributaria**);
- j) **indica** le posizioni INPS, INAIL, CASSA EDILE;
- k) **attesta** la propria condizione di non assoggettabilità agli obblighi di assunzioni obbligatorie di cui alla legge n.68/99
oppure
attesta ai sensi dell'articolo 17 della legge n. 68/1999 di essere in regola con le norme della suddetta Legge;
- l) **attesta** di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa;

- VI. **documento** attestante il versamento in contanti o in titoli della **cauzione provvisoria** o **fideiussione bancaria** oppure **polizza assicurativa** oppure **polizza** relativa alla **cauzione provvisoria** valida per almeno 270 giorni;
- VII. **documento attestante la costituzione della cauzione** di cui all'articolo 153, comma 13, primo periodo, del D.Lgs. n.163/2006;
- VIII. **dichiarazione** rilasciata dal Responsabile del Procedimento o da un suo delegato attestante che il concorrente ha preso visione dello stato dei luoghi dove devono essere eseguiti i lavori;
- IX. **attestazione di pagamento in originale, di € 100,00 (euro cento/00) a favore dell'Autorità per la vigilanza dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture**; a tal fine si segnala che la causale del pagamento, **a pena di esclusione dalla gara, deve riportare esclusivamente il Codice fiscale del partecipante ed il CIG (Codice Identificativo Gara) 0517306E66 attribuito dall'Autorità.**

(nel caso di consorzi cooperativi e artigiani):

- X. **dichiarazione** che indichi per quali consorziati il consorzio concorre e relativamente a questi ultimi consorziati opera il divieto di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma; **(in caso di aggiudicazione i soggetti assegnatari dell'esecuzione dei lavori non possono essere diversi da quelli indicati);**

oppure

(nel caso di consorzi stabili):

dichiarazione che indichi per quali consorziati il consorzio concorre e relativamente a questi ultimi consorziati opera il divieto di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma; **(in caso di aggiudicazione i soggetti assegnatari dell'esecuzione dei lavori non possono essere diversi da quelli indicati);**

oppure

(nel caso di raggruppamento temporaneo già costituito):

mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

oppure

(nel caso di consorzio ordinario o GEIE già costituiti):

atto costitutivo e statuto del consorzio o GEIE in copia autentica;

oppure

(nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituito):

dichiarazioni, rese da ogni concorrente, attestanti:

- a) a quale concorrente, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo;
- b) l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente con riguardo ai raggruppamenti temporanei o consorzi o GEIE;

- c) la quota di partecipazione al raggruppamento, corrispondente alla percentuale di lavori o di servizi che verranno eseguiti da ciascun concorrente e quale categoria di lavori o tipologia di servizi verrà eseguita da ciascun concorrente;

Le **dichiarazioni** potranno essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va allegata copia conforme all'originale della relativa procura.

Le **attestazioni** di cui alle lettere a), b), c) e d) della **dichiarazione sostitutiva** prevista al numero **V.** dell'**elenco dei documenti**, nel caso di **consorzi cooperativi**, di **consorzi artigiani** e di **consorzi stabili**, devono essere rese anche dai consorziati per conto dei quali il consorzio concorre.

Le **attestazioni** di cui alla lettera a), numero 2) e numero 3) ed alla lettera b) della **dichiarazione sostitutiva** prevista al numero **V.** dell'**elenco dei documenti**, devono essere rese **personalmente** da ciascuno dei soggetti indicati nell'articolo 38, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 163/2006 (per le imprese individuali: titolare e direttore tecnico; per le società in nome collettivo: socio e direttore tecnico; per le società in accomandita semplice: soci accomandatari e direttore tecnico; per le altre società: amministratori muniti di poteri di rappresentanza, e direttore tecnico).

L'**attestazione** di cui alla lettera a) numero 3) della **dichiarazione sostitutiva** prevista al numero **V.** dell'**elenco dei documenti** deve essere resa **personalmente anche** da ciascuno dei soggetti indicati nell'articolo 38, comma 1 lettera c) del D.Lgs. n. 163/2006 cessati nella carica nei tre anni antecedenti la data di pubblicazione del bando di gara (per le imprese individuali: titolare e direttore tecnico; per le società in nome collettivo: socio e direttore tecnico; per le società in accomandita semplice: soci accomandatari e direttore tecnico; per le altre società: amministratori muniti di poteri di rappresentanza, e direttore tecnico).

Qualora qualcuno dei soggetti indicati nell'articolo 38, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n. 163/2006 (per le imprese individuali: titolare e direttore tecnico; per le società in nome collettivo: socio e direttore tecnico; per le società in accomandita semplice: soci accomandatari e direttore tecnico; per le altre società: amministratori muniti di poteri di rappresentanza, e direttore tecnico) cessato nella carica nei tre anni antecedenti la data del bando di gara non sia in condizione di rendere la richiesta attestazione, il concorrente, fatta salva in ogni caso l'applicazione dell'articolo 178 del Codice penale e l'articolo 445, comma 2, del Codice di procedura penale, deve dimostrare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata.

La **domanda**, le **dichiarazioni** e le **documentazioni** di cui ai numeri **I., II., III., IV., V., VI., VII., VIII., IX., e X.** dell'elenco dei documenti, **a pena di esclusione dalla gara**, devono contenere quanto previsto nei predetti numeri.

Per le imprese concorrenti stabilite in Stati diversi dall'Italia vale l'articolo 47 del D.Lgs. n. 163/2006.

Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo sulle aree e sugli immobili interessati ai lavori, i concorrenti devono contattare il Responsabile Unico del Procedimento ing. Campobasso al tel. n° 080.4517509/507.

La non partecipazione al sopralluogo, sarà causa di **esclusione dalla procedura di gara**.

Nella busta "**B – Offerta tecnico-organizzativa**" devono essere contenuti, **a pena di esclusione dalla gara**, i seguenti documenti:

- 1) **progetto preliminare** dell'intervento composto:
 - a) dagli **elaborati grafici e descrittivi** indicati nella Sezione I dell'allegato tecnico XXI al D.Lgs. n. 163/2006:

- b) dal **computo metrico estimativo** redatto applicando alle quantità delle diverse lavorazioni previste nel **progetto preliminare** i prezzi unitari di cui alla successiva lettera c);
 - c) dall'**elenco dei prezzi unitari**, che possono essere sia quelli dedotti dai vigenti prezziari dell'amministrazione concedente, sia quelli determinati con apposite analisi, redatte secondo quanto previsto dall'articolo 34, comma 2, del D.P.R. n. 554/1999;
 - d) da un **capitolato prestazionale** che contenga, oltre a quanto previsto dall'articolo 7 dell'allegato XXI del D.Lgs. n° 163/2006, tutto quanto non sia pienamente deducibile dagli elaborati grafici;
- 2) **relazione illustrativa** degli studi che saranno condotti e delle modalità che saranno seguite per la redazione dei successivi livelli di progettazione nonché dei contenuti funzionali, tecnici e innovativi di tali progetti; la relazione dovrà essere sottoscritta dai tecnici (ingegneri, architetti, geometri e periti industriali) che faranno parte della struttura di progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento e dovrà essere corredata dalla documentazione grafica, descrittiva o fotografica di un numero massimo di tre progetti **(uno dei quali potrà riferirsi alle coperture dei fabbricati)** redatti dai predetti tecnici ritenuti dagli stessi esplicativi dei contenuti della relazione; la relazione dovrà essere di non più di trenta pagine e la documentazione per ogni progetto di un numero di schede comprese tra tre e cinque se in formato A3 e tra sei e dieci se in formato A4;
- 3) **una bozza di convenzione della concessione e relativi allegati** contenente quanto previsto al numero 4. lettere a), b), c), d) ed e) del presente **disciplinare di gara** (*prescrizioni contrattuali e informazioni complementari*), la previsione della cauzione di cui all'articolo 153, comma 13, terzo periodo del D.Lgs. 163/2006, nonché quanto previsto dall'articolo 86, del D.P.R. n. 554/99, ed inoltre:
- a) le modalità di redazione dei progetti definitivi ed esecutivi;
 - b) la specificazione delle modalità di esecuzione dei lavori;
 - c) la specificazione dei poteri di controllo della Amministrazione Aggiudicatrice tramite il responsabile del procedimento, in fase di redazione dei progetti definitivi ed esecutivi;
 - d) la specificazione dei poteri di controllo dell'Amministrazione Aggiudicatrice, da esercitare in fase di esecuzione dei lavori tramite il direttore dei lavori, previamente designato dall'Amministrazione e a carico economico dell'offerente ai sensi delle previsioni dello S.d.F.;
 - e) la specificazione dei poteri di controllo della Amministrazione Aggiudicatrice, tramite il responsabile del procedimento, in materia di sicurezza;
 - f) la specificazione delle caratteristiche dei servizi da prestare, della loro gestione e una previsione del relativo budget di spesa;
 - g) le modalità di revisione del Piano economico finanziario;
 - h) gli elementi non quantitativi relativi ai presupposti ed alle condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, da richiamare nelle premesse del contratto che ne costituiscono parte integrante;
 - i) la specificazione dei poteri di controllo della Amministrazione Aggiudicatrice durante la fase di gestione dell'intervento;
 - j) articolazione, per tipologia di fabbricato industriale (classe di superficie, altezza media, dotazione di aree di pertinenza,.....) del prezzo di vendita a mq posto pari a 100 il prezzo medio dell'intera superficie dei fabbricati industriali (non essendo assolutamente anticipabile – a pena di esclusione dalla gara – nella documentazione inserita in Busta B l'effettivo valore da dichiarare solo in sede di piano economico- finanziario)
 - k) l'illustrazione del cronoprogramma dei lavori con particolare riferimento alla realizzazione completa delle infrastrutture e dei fabbricati per servizi previsti nell'offerta, e alla coerenza fra sviluppo delle vendite dei fabbricati industriali (anche per blocchi d'area,) e la relativa presenza nei blocchi delle relative infrastrutture.

- l) quadro sinottico di tutti i rischi, di qualsiasi natura, suscettibili di verificarsi nel corso dell'intervento complessivo (dalla stipula del contratto al termine della concessione), con l'indicazione del soggetto (*Amministrazione Aggiudicatrice o concorrente*) che dovrà farsi carico del singolo rischio, nel caso in cui esso si avveri.

A **pena di esclusione dalla gara**, la bozza di convenzione non deve contenere riferimenti ad aspetti quantitativi che devono essere riportati soltanto nel **piano economico-finanziario**, di cui alla **busta C** (es.: prezzi, canoni, tariffe, durata).

Nella busta "C - Offerta economica" deve essere contenuto, a pena di esclusione dalla gara:

- 1) il **piano economico-finanziario** della concessione, asseverato da una banca, che documenti i principali indicatori di redditività (V.A.N. e T.I.R.) e bancabilità (D.S.C.R. e L.L.C.R.) dell'investimento e contenga il quadro di tutti i costi, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, comprensivi, tra l'altro, delle voci di cui al punto 1 (*"Contenuto generale della concessione e dell'offerta"*), oltreché dei costi di gestione e dei singoli servizi, con l'indicazione della diversa imposta applicabile a ciascuno; il piano deve indicare, fra l'altro, i seguenti parametri di valutazione del contenuto economico delle offerte:
- a) **Le superfici calpestabili realizzate per i servizi e per le attività direzionali (in aumento o diminuzione)** rispetto a quanto previste nello S.d.F. per 16.412 mq su un'area fabbricabile di 5.471);
- b) I valori che saranno offerti per alcuni dei parametri considerati nello S.d.F. e precisamente:
- **prezzo medio a mq di vendita dei fabbricati industriali** (che **dovrà risultare eguale o inferiore** a quello indicato nello S.d.F. pari a 800,00 €/mq⁴);
 - **il canone a mq delle spese annue consortili** (che **potrà risultare eguale, inferiore o maggiore** di quello indicato nello S.d.F. pari a 3,00 €/mq);
 - **il canone a mq di affitto dei locali dei fabbricati per servizi** (che **dovrà risultare eguale o inferiore** a quello indicato nello S.d.F. pari a 6,00 €/mq);
 - **la superficie in mq delle coperture predisposte in integrazione architettonica totale** con l'indicazione per ciascun blocco di analoghe caratteristiche, anche dei relativi TILT e AZIMUT
 - **l'adozione di sistemi LED per la rete di illuminazione stradale;**
 - **e, per le eventuali opere aggiuntive, di cui al precedente punto 1., se produttrici di redditi:**
 - **il tempo di gestione da parte dell'offerente prima del trasferimento delle stesse al Comune di Turi;**
 - **il previsto costo di realizzazione;**
 - **i canoni versati al Comune.**
- c) il **livello delle qualità di gestione** del servizio e delle relative modalità,
- d) le **modalità di aggiornamento** dei prezzi e dei canoni;

Il **piano economico-finanziario**, deve indicare tra l'altro, l'importo delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte, comprensivo dei diritti sulle opere dell'ingegno, di cui all'articolo 2578 del Codice civile: tale importo non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dallo studio di fattibilità posto a base di gara.

Il **piano economico-finanziario**, ai sensi dell'articolo 143, comma 7 del D.Lgs. n. 163/2006, deve prevedere inoltre la vendita di tutti i fabbricati industriali nel periodo di vigenza della concessione e un valore residuo nullo degli investimenti fissi, al netto dei previsti ammortamenti annuali, fermo rimanendo che sarà facoltà dell'offerente di simulare (e allegare alla documentazione a solo titolo

⁴ Si ricorda che tale importo, comprensivo anche, pro quota, del costo delle relative aree pertinenziali, è relativo a un costo di esproprio dei terreni di 15 €/mq ma che, in caso di maggiore costo, detto prezzo medio di vendita dovrà essere aumentato dell'incremento del costo unitario di esproprio.

informativo) anche ipotesi diverse di sviluppo delle vendite oltre il periodo di validità della concessione.

10. Procedura di scelta del "promotore"

La **prima seduta pubblica della commissione giudicatrice** avrà luogo presso la Sede Municipale di Turi il giorno ed all'ora che saranno comunicati tramite fax inviato al numero indicato sulla busta, almeno tre giorni prima della data fissata per la riunione.

La **commissione giudicatrice**, il giorno fissato per l'apertura delle offerte, in seduta pubblica, sulla base della documentazione contenuta nella busta "A", procede a:

- a) verificare la correttezza formale delle offerte e della documentazione e, in caso negativo, ad escludere dalla gara i concorrenti cui esse si riferiscono;
- b) verificare che non abbiano presentato offerte concorrenti che, in base alla dichiarazione di cui al numero IV dell'elenco dei documenti contenuti nella busta "**A - Documentazione Amministrativa**", sono fra di loro in situazione di controllo e, in caso positivo, ad escluderli entrambi dalla gara;
- c) verificare che non abbiano presentato offerte concorrenti in situazione di collegamento sostanziale ed, in caso positivo, escluderle tutte, con motivazione, dalla gara;
- d) verificare che i consorziati - per conto dei quali i consorzi di cui all'articolo 34, comma 1, lettere b) e c) del D.Lgs. n. 163/2006 hanno indicato che concorrono - non abbiano presentato offerta in qualsiasi altra forma ed in caso positivo ad escludere il consorzio ed il consorziato dalla gara.

La **commissione giudicatrice** procede, altresì, nella stessa seduta, o in sedute successive pubbliche ad una verifica circa il possesso dei requisiti generali e speciali dei concorrenti al fine della loro ammissione alla gara, sulla base delle dichiarazioni da essi presentate, e dei riscontri eventualmente rilevabili dai dati risultanti dal **casellario informatico delle imprese** istituito presso **l'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture** e ad effettuare, ai sensi dell'articolo 48, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006, il sorteggio di almeno il dieci per cento dei concorrenti da sottoporre alla verifica del possesso dei requisiti speciali.

La **commissione giudicatrice** richiede, poi, alla Amministrazione Aggiudicatrice, ove lo ritenga necessario, e senza che ne derivi un aggravio probatorio per i concorrenti, di effettuare, ai sensi dell'articolo 71 del D.P.R. n. 445/2000 e s. m., con riferimento eventualmente ai medesimi concorrenti individuati con il sorteggio sopra indicato oppure individuati secondo criteri discrezionali, ulteriori verifiche della veridicità delle dichiarazioni, contenute nella busta "**A - Documentazione amministrativa**". Qualora le suddette verifiche richiedessero un tempo tale da ritenere opportuno rinviare la seduta ad una data successiva, la commissione giudicatrice sospende la seduta pubblica e la aggiorna ad una data successiva.

La **commissione giudicatrice**, nella stessa seduta o nell'eventuale successiva seduta pubblica, procede:

- a) all'esclusione dalla gara dei concorrenti per i quali non risulti confermato il possesso dei requisiti generali e speciali;
- b) alla comunicazione di quanto avvenuto agli uffici della Amministrazione Aggiudicatrice cui spetta provvedere, nei casi previsti dall'articolo 48, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006, all'escussione della cauzione provvisoria, e alla segnalazione del fatto all'**Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture** ai fini dell'inserimento dei dati nel casellario informatico delle imprese nonché all'eventuale applicazione delle norme vigenti in materia di dichiarazioni non veritiere.

La **commissione giudicatrice** procede alla determinazione dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** e tramite di essa alla scelta del "**promotore**" impiegando il metodo indicato al punto 8 del presente disciplinare di gara, i criteri e i sottocriteri di valutazione tecnico-economica delle offerte e relativi pesi e sottopesi indicati nella seguente tabella nonché la procedura nel prosieguo descritta.

Tabella dei punteggi massimi da assegnare ai diversi criteri e sottocriteri di valutazione				
Criterio 1	Qualità del progetto preliminare e coerenza con gli obbiettivi dello S.d.F.			30
	I	Qualità della predisposizione delle coperture alla successiva installazione di pannelli fotovoltaici	10	
	II	Qualità architettonica: a) dell'involucro edilizio con riferimento alle rifiniture superficiali delle facciate, agli infissi, ad altri particolari offerti. b) delle aree di pertinenza con riferimento alle recinzioni, ai parcheggi, ad altri particolari offerti c) delle aree a verde, con riferimento anche alle eventuali opere aggiuntive purché non produttrici di reddito	10	
	III	Cronoprogramma: valutazione della coerenza dello stesso con i seguenti principi: a) programma di realizzazione delle infrastrutture coerente con la prevista consegna dei fabbricati industriali; b) articolazione delle realizzazioni per blocchi funzionali; c) tempo massimo previsto per il completamento delle infrastrutture; d) tempo massimo previsto per il completamento dei fabbricati per servizi.	10	
Criterio 2	Valore economico del progetto preliminare			40
	I	Confronto fra i VAN delle proposte risultanti dall'immissione dei dati nel modello di simulazione consegnato con i documenti di gara	23	
	II	Confronto fra i canoni di affitto delle aree dei fabbricati per servizi	10	
	III	Confronto fra le capitalizzazione della SPV	5	
	IV	Confronto fra le quote del maggior prezzo di esproprio a carico del Comune di Turi	2	
Criterio 3	Qualità degli studi, delle modalità e delle proposte inerenti i progetti definitivi ed esecutivi nonché qualità professionale dei professionisti			10
	I	Qualità degli studi, delle modalità e delle proposte	6	
	II	Titoli e esperienze professionale dei professionisti	4	
Criterio	Qualità e standard dei servizi			10

4	I	Completezza dei servizi offerti	4	
	II	Adeguatezza del manuale di manutenzione proposto	2	
	III	Migliore canone a carico degli utenti dell'area P.I.P.	4	
Criterio 5	Proposta di convenzione di concessione			10
	I	Coerenza della convenzione con le indicazioni dello S.d.F.	4	
	II	Conferma nella convenzione di tutte le prescrizioni del presente disciplinare	4	
	III	Linearità espositiva e coerenza con le norme in vigore	2	
Totali			100	100

La **commissione giudicatrice** procede:

- a) **in una o più sedute pubbliche**, a verificare che nella busta "**B - Offerta tecnica-organizzativa**" siano presenti i documenti obbligatori e in caso negativo ad escludere il concorrente dalla gara;
- b) **in una o più sedute riservate**, sulla base della documentazione contenuta nelle buste "**B - Offerta tecnica-organizzativa**", alla valutazione delle offerte relativamente ai criteri qualitativi della precedente tabella e precisamente relativamente ai criteri n°1, n°3, n°4 e n°5. Si precisa che i coefficienti, variabili tra zero ed uno, attraverso i quali, si procede alla determinazione della offerta economicamente più vantaggiosa, sono determinati nei seguenti modi:
 - 1) determinando la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, che ogni commissario, in sedute riservate, attribuisce alle proposte dei concorrenti in base ai criteri motivazionali indicati nel presente **disciplinare di gara**;
 - 2) attribuendo il coefficiente uno alle media di valore più elevato e proporzionando a tale media le altre medie.

Più precisamente per quanto riguarda l'attribuzione dei coefficienti per i criteri sopra indicati:

per la valutazione della **qualità del progetto preliminare e della sua coerenza** con gli obiettivi dello studio di fattibilità si terrà conto dei seguenti aspetti:

- i. migliore soluzione della **predisposizione delle coperture** alla successiva installazione di pannelli fotovoltaici considerando innanzitutto le superfici utilizzabili rispetto al totale delle coperture, nonché gli effetti percentuali sul rendimento dell'orientamento (azimut) e dell'inclinazione (tilt). Pertanto per ogni blocco di coperture ad integrazione architettonica totale ed aventi identici azimut e tilt sarà determinata la superficie ottimale equivalente (SOE) alla latitudine di Turi (assunta pari a 41°Nord). **Tale calcolo sarà attuato dalla Commissione giudicatrice per ciascuna offerta inserendo nelle apposite caselle dell'area "Dati qualificanti del progetto" (riportato nel foglio di apertura del modello di piano elaborato in sede di preparazione dello Studio di Fattibilità e allegato al bando in formato elettronico in versione ad hoc⁵) i valori di superficie (in mq), di azimut e di tilt (in gradi) per ogni blocco identico di coperture e sommando fra loro le relative SOE ottenute per ogni blocco di aree. La somma totale delle SOE di ogni offerta costituirà l'indicatore che, posto a confronto con i corrispondenti delle altre offerte, consentirà l'assegnazione a ciascuna offerta del relativo punteggio.**

⁵ Interamente protetto per impedire ogni modifica e l'utilizzo in altri contesti, con esclusione delle celle di input dei parametri indicati nel presente disciplinare.

- ii. migliore soluzione della **qualità architettonica** del progetto preliminare che sarà individuata, previa ripartizione del punteggio complessivo effettuata dalla commissione aggiudicatrice, considerando separatamente: a) l'**involucro edilizio** con riferimento alle rifiniture superficiali delle facciate, agli infissi, ad altri particolari offerti; b) le **aree di pertinenza** con riferimento alle recinzioni, ai parcheggi e ad altri particolari offerti; e c) le **aree a verde con riferimento anche alle eventuali opere aggiuntive purché classificabili fra quelle non produttrici di redditi (tenendo in debito conto, ovviamente, anche il costo di realizzazione di tali opere che dovrà risultare dalla lettera di offerta;**
- iii. migliore soluzione del **cronoprogramma** in relazione alla coerenza dello stesso con i seguenti principi: a) programma di realizzazione delle infrastrutture coerente con la prevista consegna dei fabbricati industriali; b) articolazione delle realizzazioni per blocchi funzionali; c) tempo massimo previsto per il completamento delle infrastrutture; d) tempo massimo previsto per il completamento dei fabbricati per servizi.

per la **valutazione della qualità degli studi, delle modalità e delle proposte inerenti i progetti definitivi ed esecutivi e nonché della qualità professionale dei progettisti** si terrà conto dei seguenti aspetti:

- i. migliore soluzione della **qualità degli studi, delle modalità e delle proposte**
- ii. migliore soluzione relativamente ai **titoli ed esperienze professionali dei professionisti** del progetto preliminare che sarà individuata, sulla base di criteri formulati dalla commissione aggiudicatrice;

Si ricorda che uno dei tre progetti previsti come minimi nel precedente paragrafo 2 (relazione introduttiva da inserire fra i documenti nella busta B) potrebbe essere dedicato alle soluzioni adottate per le coperture.

per la **valutazione della qualità o standard del/dei servizi** si terrà conto dei seguenti aspetti:

- i. completezza dei servizi offerti
- ii. adeguatezza del manuale di manutenzione proposto
- iii. migliore canone a carico degli utenti dell'area P.I.P.;

per la valutazione della **convenzione di concessione** si terrà conto dei seguenti aspetti:

- i. coerenza della convenzione con le indicazioni dello S.d.F.
- ii. conferma nella convenzione di tutte le prescrizioni del presente disciplinare
- iii. linearità espositiva e coerenza con le norme in vigore

Si precisa, altresì, che prima di applicare il metodo di determinazione dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** previsto al punto 8 del **presente disciplinare** al fine di non alterare i rapporti, stabiliti nel bando di gara, tra i pesi dei criteri di valutazione di natura qualitativa e quelli di natura quantitativa (*per i quali in base alle indicazioni e formule contenute negli allegati al D.P.R. n. 554/1999 e s. m. per ogni criterio alla offerta migliore è sempre attribuito un coefficiente pari ad uno*) - si procede, con riferimento ai **sotto-criteri di valutazione di natura qualitativa n. 1.II, n. 1.III, n. 3, n. 4 e n. 5** a modificare i valori delle medie dei coefficienti attribuiti ad ogni concorrente dai commissari.

La modifica è effettuata con la seguente procedura:

- a) moltiplicando - per ognuno dei corrispondenti sottocriteri e per ognuno dei concorrenti - la media dei coefficienti attribuiti per i relativi pesi;
- b) sommando per ognuno dei concorrenti i prodotti di cui alla precedente lettera a);
- c) attribuendo il coefficiente uno alla somma di cui alla precedente lettera b) più elevata e proporzionando linearmente a tale somma le altre somme.

I punteggi relativi ai **sotto-criteri di valutazione quantitativa n. 1.I. n. 2.I, n. 2.II, n. 2.III, n. 2.IV**, della tabella dei punteggi saranno assegnati dalla **commissione giudicatrice, in seduta pubblica** - la cui ora e data è comunicata ai concorrenti partecipanti alla gara con almeno cinque giorni di anticipo sulla data fissata.

La commissione stessa apre le buste "**C - Offerta economica**", contenenti i piani economico-finanziari con le offerte relative agli elementi quantitativi (prezzo, canoni, tariffe, dati delle eventuali opere aggiuntive ecc.) e con le indicazioni riassuntive procede ai calcoli dei relativi punteggi, alla riparametrizzazione del punteggio secondo la procedura prima descritta ed al calcolo del punteggio complessivo assegnato ai concorrenti e redige, infine, la graduatoria dei concorrenti.

I calcoli dei relativi punteggi attribuibili alle diverse offerte con i sotto-criteri di valutazione quantitativa sarà effettuato dalla commissione estraendo dai piani economico-finanziario di ciascun partecipante **i seguenti dati (che dovranno essere evidenziati nella lettera di accompagnamento della relativa documentazione):**

- la superficie in mq prevista a piano per i fabbricati industriali
- la superficie in mq prevista a piano per i fabbricati per servizi e per attività direzionali,
- il prezzo medio in €/mq previsto a piano per la cessione a terzi dei fabbricati industriali,
- il canone mensile in €/mq di affitto previsto a piano per i locali per servizi e per attività direzionali,
- il canone mensile in €/mq di fabbricato industriale previsto a piano per i servizi gestionali dell'area
- la capitalizzazione della SPV in migliaia di euro prevista a piano
- la partecipazione in % (comunque non superiore al 50%) richiesta al Comune per la copertura dei maggiori costi di esproprio rispetto al valore di piano
- la superficie complessiva di ciascun blocco di coperture di identiche caratteristiche (azimut e tilt) e i corrispondenti valori di azimut e tilt;
- il costo previsto per le eventuali opere aggiuntive inserite nel progetto (per il caso in cui tali opere non siano suscettibili di produrre reddito);
- per il caso in cui le predette opere siano invece suscettibili di produrre reddito:
 - il canone annuo che sarà riconosciuto per l'utilizzo di dette opere aggiuntive da parte dell'offerente, per il periodo indicato al capoverso seguente (**canone che sarà versato al Comune**);
 - **il numero di anni, non necessariamente eguale alla durata della concessione, per la conduzione di dette opere aggiuntive, al termine dei quali dette opere saranno consegnate al Comune.**

Tali dati saranno imputati nell'apposita copia del modello informatico del Piano Economico Finanziario annesso allo Studio di Fattibilità a disposizione della commissione e consegnata agli offerenti in sede di acquisizione della documentazione di gara, per estrarre dal modello stesso i parametri di ciascuna offerta dal cui confronto emergerà la specifica attribuzione dei punteggi legati ai sotto-criteri in questione.

Per ogni illustrazione del metodo applicato si rinvia, oltre che a quanto segue, anche a quanto esposto nei capitoli 1.1. e 1.2. dell'addendum allo S.d.F..

Si precisa tuttavia che la determinazione dei punteggi attribuibili alle varie offerte **per il sotto-criterio 1.1 e per i 4 sotto-criteri del criterio 2. considerati è effettuata dalla Commissione giudicatrice inserendo, di volta in volta, tutti i dati richiesti ad ogni offerente e da questi obbligatoriamente inseriti nella lettera di offerta, nelle apposite caselle bianche dell'area "Dati qualificanti del progetto" (riportato nel foglio di apertura del modello di piano elaborato in sede di preparazione dello Studio di Fattibilità e allegato al bando in formato elettronico in versione ad hoc⁶.**

Per il sotto-criterio 1.1 "**Qualità della predisposizione delle coperture alla successiva installazione di pannelli fotovoltaici**", detto:

SOE i: superficie equivalente ottimale totale offerta dall'impresa i

⁶ Interamente protetto per impedirne ogni modifica e l'utilizzo in altri contesti, con esclusione delle celle di input dei parametri indicati nel presente disciplinare.

SOE_{min}: superficie equivalente ottimale totale minima
 SOE_{max}: superficie equivalente ottimale totale massima
 P1_{max}: il Punteggio massimo attribuito all'offerta migliore (con SOE = SOE_{max})
 0 il punteggio attribuito all'offerta con SOE_{max}
 P1_i: punteggio attribuito all'impresa i

sarà:
$$P1_i = P1_{max} * (SOE_i - SOE_{min}) / (SOE_{max} - SOE_{min})$$

Per il sotto-criterio 2.I. **“Confronto fra i VAN delle proposte”**,detto:

VAN_i: tasso interno di redditività dell'impresa i
 VAN_{min}: il tasso interno di redditività più basso
 VAN_{max}: il tasso interno di redditività più alto
 P2_{max}: il Punteggio massimo attribuito all'offerta migliore (con TIR = TIR_{min})
 0 il punteggio attribuito all'offerta con TIR_{max}
 P2_i: punteggio attribuito all'impresa i

sarà:
$$P2_i = P2_{max} * (VAN_{max} - VAN_i) / (VAN_{max} - VAN_{min})$$

Per il sotto-criterio 2.II. **“Confronto fra i canoni di affitto delle aree dei fabbricati per servizi”**,detto:

CA_i: canone di affitto offerto dall'impresa i
 CA_{min}: canone di affitto più basso
 CA_{max}: canone di affitto più alto
 P3_{max}: il punteggio massimo attribuito all'offerta migliore (con CA = CA_{min})
 0 il punteggio attribuito all'offerta con CA_{max}
 P3_i: punteggio attribuito all'impresa i

sarà:
$$P3_i = P3_{max} * (CA_{max} - CA_i) / (CA_{max} - CA_{min})$$

Per il sotto-criterio 2.III. **“Confronto fra le capitalizzazioni delle SPV”**,detto:

CAP_i: il rapporto di capitalizzazione dedotto dall'offerta dall'impresa i
 CAP_{min}: il rapporto di capitalizzazione più basso
 CAP_{max}: il rapporto di capitalizzazione più alto
 P4_{max}: il punteggio massimo attribuito all'offerta migliore (con CAP = CAP_{max})
 0 il punteggio attribuito all'offerta con CAP_{min}
 P4_i: punteggio attribuito all'impresa i

sarà:
$$P4_i = P4_{max} * (CAP_i - CAP_{min}) / (CAP_{max} - CAP_{min})$$

Per il sotto-criterio 2.IV. **“Minore copertura del maggior prezzo di esproprio”** detto:

%_i: la percentuale ridotta a carico del Comune offerta dall'impresa i
 %_{min}: la percentuale ridotta offerta più bassa
 %_{max}: la percentuale ridotta offerta più alta
 P5_{max}: il punteggio massimo attribuito all'offerta migliore (con % = %_{min})
 0 il punteggio attribuito all'offerta con %_{max}
 P5_i: punteggio attribuito all'impresa i

sarà:
$$P5_i = P5_{max} * (%_{max} - \%i) / (%_{max} - \%_{min})$$

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi parziali diversi per gli elementi quantitativi e per gli elementi qualitativi, sarà dichiarato miglior offerente il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio per gli elementi di valutazione

quantitativi. Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e lo stesso punteggio per gli elementi di valutazione quantitativi, si procederà alla individuazione del miglior offerente mediante sorteggio pubblico.

11. Procedura di aggiudicazione

L'Amministrazione Aggiudicatrice aggiudica provvisoriamente la concessione al concorrente risultato primo della graduatoria determinata dalla commissione giudicatrice e lo nomina promotore.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 153, comma 3, del D.Lgs. n. 163/2006, l'Amministrazione Aggiudicatrice pone in approvazione il progetto preliminare presentato dal **"promotore"**.

Qualora, ai fini dell'approvazione, non debbano essere apportate modifiche e/o integrazioni al progetto preliminare, l'Amministrazione Aggiudicatrice aggiudica definitivamente previa effettuazione delle prescritte verifiche del possesso dei requisiti, la concessione al **"promotore"**.

Qualora, ai fini dell'approvazione, debbano essere apportate modifiche e/o integrazioni al progetto preliminare, l'Amministrazione Aggiudicatrice richiede al **"promotore"** di apportare dette modifiche al progetto da esso presentato, fissando, altresì, il tempo di risposta alla richiesta ed il tempo per la redazione delle modifiche stesse.

Qualora il **"promotore"** accetti di apportare le modifiche richieste, l'Amministrazione Aggiudicatrice, al ricevimento del progetto modificato, previa verifica delle modifiche richieste, all'esito delle verifiche del possesso dei requisiti generali procede ad aggiudicare, definitivamente la concessione al **"promotore"** ed alla stipula del contratto.

Qualora il **"promotore"** non accetti di apportare le richieste modifiche al progetto preliminare, l'Amministrazione Aggiudicatrice ai sensi dell'articolo 153, comma 3, lett. c) del D.Lgs. n. 163/2006, ha facoltà di chiedere, progressivamente, ai concorrenti successivi in graduatoria, fissando, anche in questo caso, il tempo di risposta alla richiesta e il tempo per la redazione delle modifiche, di far propria l'offerta del **"promotore"** e di accettare di apportare al progetto preliminare presentato dal promotore le necessarie modifiche.

La predisposizione delle modifiche progettuali e lo svolgimento dei conseguenti adempimenti, in quanto onere del promotore (o del concorrente successivo in graduatoria), non comporta alcun compenso aggiuntivo, né incremento delle spese sostenute ed indicate nel piano economico-finanziario per la predisposizione delle offerte.

Qualora, a seguito delle modifiche, si verifichi un aumento dei costi di realizzazione dell'intervento, si procederà, d'intesa fra Amministrazione Aggiudicatrice e concessionario, all'adeguamento del piano economico finanziario e dei connessi elementi, costituenti la struttura economica e gestionale della concessione (**durata della concessione, tariffe da applicare all'utenza, oneri collegati alla disponibilità dell'opera, ecc..**).

Il calcolo dell'aumento dei costi di realizzazione dell'intervento, a seguito delle modifiche richieste, sarà effettuato, applicando i prezzi unitari previsti nel progetto preliminare presentato e, per quelli mancanti, prioritariamente quelli del prezziario vigente a disposizione dell'Amministrazione Aggiudicatrice, e per quelli non previsti neanche nel prezziario della Amministrazione Aggiudicatrice determinandoli con apposite analisi redatte secondo quanto previsto dall'articolo 34, comma 2 del D.P.R. n. 554/1999.

Qualora, a seguito delle modifiche, si verifichi un aumento dei costi di realizzazione dell'intervento, ai fini della stipula del contratto di concessione, è necessario che il soggetto aggiudicatario, qualora abbia previsto di realizzare l'intervento con la propria organizzazione di impresa, abbia ancora idonei requisiti di qualificazione. In caso contrario, l'aggiudicatario potrà integrare, entro il

termine stabilito dall'amministrazione stessa; la propria compagine con altri soggetti che apportino requisiti sufficienti; la stipula del contratto è, comunque, subordinata alla positiva verifica, da parte dell'amministrazione, dei requisiti generali e speciali dei soggetti integrati.

Qualora risultasse aggiudicatario della concessione un soggetto diverso dal promotore, quest'ultimo ha diritto al pagamento da parte dell'aggiudicatario dell'importo delle spese di cui al comma 9, terzo periodo dell'articolo 153 del D.Lgs. n. 163/2006 sostenute per la predisposizione dell'offerta ed indicate nel Piano economico finanziario.

Qualora nessuno dei concorrenti accetti le modifiche progettuali richieste dall'amministrazione, quest'ultima si riserva la possibilità di acquisire il progetto preliminare selezionato, pagando il 2% (due per cento) dell'importo complessivo dell'intervento, come desumibile dallo studio di fattibilità posto a base di gara. L'importo da corrispondere al promotore non può superare in percentuale l'importo del 2,5 per cento del valore dell'investimento come desumibile dallo studio di fattibilità posto a base di gara e come indicato nel punto 1 del presente disciplinare.

Allegati:

- 1. Piano Particolareggiato Esecutivo dell'Area P.I.P. di Turi con relativi allegati**
- 2. Studio di Fattibilità, relativi allegati e addendum**
- 3. Schema di Regolamento per l'assegnazione e la vendita dei fabbricati industriali**
- 4. Relazione informativa sulla disponibilità di altri lotti o di aree per insediamenti produttivi nell'hinterland del Comune di Turi**