



# COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO

Provincia di Olbia Tempio

Viale Dante n° 28 LOIRI PORTO SAN PAOLO – Settore Lavori Pubblici, tel. 0789/481111  
0789/481130, fax 0789/481155 –

email: [llpp@pec.comune.loiriportosanpaolo.ot.it](mailto:llpp@pec.comune.loiriportosanpaolo.ot.it)

## **BANDO DI GARA**

**AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA, ESECUTIVA, LA REALIZZAZIONE LAVORI DI ADEGUAMENTO DELLA PISCINA COMUNALE E GESTIONE IMPIANTO NATATORIO, UBICATO NEL VILLAGGIO “I FARI”.**

**CODICE CIG: 6517230C52**

Il Responsabile del Procedimento

in esecuzione della determinazione a contrarre n° 661 del 21 Dicembre 2015;  
rende noto il seguente:

### BANDO DI CONCESSIONE DI LAVORI PUBBLICI

**1. STAZIONE APPALTANTE:** Comune di Loiri Porto San Paolo (OT) – Viale Dante n° 28 – 07020 – Loiri Porto San Paolo (OT).

**2. PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:** Procedura aperta ai sensi degli artt. 3 comma 11, 55 e 142 e seguenti del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., per l'affidamento di un contratto di concessione di lavori pubblici, per la progettazione definitiva esecutiva, la realizzazione di opere di adeguamento della piscina e per la gestione dell'impianto natatorio costituito da una piscina scoperta, spogliatoi, servizi vari, locali accessori con relative pertinenze. L'appalto sarà aggiudicato **con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa**, ai sensi dell'art. 83 del medesimo D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii.. Le proposte saranno valutate da un'apposita Commissione all'uopo costituita, con attribuzione dei punteggi agli elementi qualitativi e quantitativi riportati del disciplinare di gara.

**3. LUOGO DI ESECUZIONE LAVORI, DESCRIZIONE DEI LAVORI, NATURA DEI LAVORI, OGGETTO DEL CONTRATTO, DESCRIZIONE GESTIONE, IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INVESTIMENTO:**

3.1. **luogo di esecuzione:** i lavori sono da effettuarsi su area di proprietà comunale ubicata nella località di Porto san Paolo (OT) – Villaggio “I FARI”, presso l'immobile esistente adibito a piscina, come meglio individuata nel progetto preliminare approvato con Deliberazione di G.M. n° 50 del 08.06.2015.

3.2. **descrizione dei lavori:** riqualificazione edilizia dell'impianto natatorio all'aperto con il rifacimento completo della zona servizi e spogliatoi, la sostituzione degli infissi interni ed esterni, la riqualificazione

della zona vasca ed il recupero della esistente struttura Club-house, riqualificazione impiantistica con lavori di adeguamento degli impianti tecnologici (meccanici ed elettrici);

3.3. **natura dei lavori:** i lavori sono di natura edilizia ed impiantistica e prevedono una significativa riqualificazione dell'impianto alla luce delle vigenti norme in materia;

3.4. **oggetto del contratto:** oggetto del contratto è la progettazione definitiva sulla base del progetto preliminare posto a base di gara (da presentare unitariamente all'offerta), la progettazione esecutiva delle opere di adeguamento della piscina e del locale Club-house, nonché la gestione dell'intero impianto natatorio composto da una piscina scoperta, spogliatoi, servizi vari, locali accessori con relative pertinenze. Oltre alle suddette opere potranno essere realizzate tutte quelle opere di miglioramento aggiuntive (indicate negli allegati al progetto preliminare) che il concessionario potrà dichiarare di effettuare in sede di gara e che, in caso di aggiudicazione, costituiranno oggetto di apposita progettazione esecutiva, da predisporre a cura e spese del concessionario, di concerto con la stazione appaltante e sottoporre ad approvazione della Stazione Appaltante. Tutte le opere fanno parte del patrimonio del Comune di Loiri Porto San Paolo;

3.5. **descrizione della gestione:** la gestione economica ha come oggetto la prestazione di tutti i servizi e le attività previste per detta tipologia di impianti sportivi:

- a) promozione, organizzazione e gestione di tutte le attività di vasca;
- b) direzione amministrativa, tecnica ed organizzativa delle attività di vasca e delle ulteriori attività di seguito indicate;
- c) servizio assistenza bagnanti;
- d) servizio pulizia e igienizzazione degli ambienti;
- e) conduzione degli impianti elettrici, termici ed igienico-sanitari;
- f) conduzione degli impianti di trattamento dell'acqua dell'aria;
- g) gestione della pubblicità e delle attività promozionali all'interno dell'impianto;
- h) manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e degli impianti;
- i) gestione di altri servizi/attività che è possibile attivare;

3.6 **importo dell'investimento:** l'importo dell'investimento è pari a € 144.221,32, così suddivisi:

- a) Importo lavori: € 122.959,80;
- b) Importo progettazione esecutiva: € 14.751,82;
- c) Oneri sulla sicurezza. 6.509,70;

L'importo dell'investimento di € 144.221,32 è a totale carico del concessionario.

3.6.1 **Canone da versare al Comune di Loiri porto San Paolo:** il Concessionario dovrà versare al Comune di Loiri Porto San Paolo un canone annuale dell'importo di € **1.000,00** (soggetto a rialzo in fase di offerta).

3.7. **Corrispettivo per il concessionario:** la controprestazione a favore del concessionario è costituita unicamente dai proventi derivanti dal diritto di gestire funzionalmente l'impianto natatorio e di sfruttare economicamente tutte le strutture e i servizi che è possibile realizzare ed attivare, conformemente con la normativa vigente, per tutta la durata della concessione.

L'equilibrio dell'investimento dovrà risultare dal piano economico-finanziario che il concorrente presenterà in sede di offerta.

#### **4. TERMINI DI PROGETTAZIONE E DEI LAVORI**

4.1 **termine della progettazione:** il concessionario dovrà redigere a propria cura e spese, e presentare in sede di offerta, il progetto definitivo dei lavori in conformità al progetto preliminare posto a base di gara, integrato degli eventuali interventi aggiuntivi e delle proposte migliorative offerte. Il progetto dovrà essere presentato contestualmente all'offerta e successivamente completato con l'ottenimento di tutti i prescritti pareri di legge ai fini dell'approvazione. Ad avvenuta approvazione del Progetto definitivo, il concessionario dovrà redigere a propria cura e spese il progetto esecutivo dei lavori in conformità al progetto definitivo approvato. Il progetto esecutivo dovrà soddisfare le prescrizioni contenute nell'art. 93 comma 5 del D.Lgs. n. 163/2006, nel D.P.R. n. 207/2010 e del Capitolato Speciale d'appalto, dovrà essere presentato al Comune di Loiri Porto San Paolo, comprensivo di tutti gli elaborati previsti per l'ottenimento di tutti i pareri necessari, entro il termine di 30 (trenta) giorni consecutivi e continui dalla data di comunicazione della avvenuta approvazione del Progetto definitivo;

4.2. **termine dei lavori:** il concorrente dovrà indicare in sede di gara il termine che è oggetto di offerta, espresso in numero di giorni naturali e consecutivi, entro il quale si obbliga a concludere i lavori; detto termine non potrà comunque essere superiore a quello previsto nel capitolato speciale d'appalto del progetto preliminare posto a base di gara (giorni 60), decorrenti dalla data di inizio lavori, che dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo da parte della stazione appaltante.

## **5. DURATA DELLA CONCESSIONE E SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO**

5.1. **durata della concessione:** la durata della concessione: 15 (quindici) anni, decorrenti dalla stipula del contratto;

5.2. **sottoscrizione contratto:** il contratto di concessione e di gestione, disciplinante i rapporti tra il concessionario e l'Amministrazione Comunale, deve essere sottoscritto entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

**6. CATEGORIE DEI LAVORI: i lavori sono ascrivibili alle categorie OG1(Edifici civili e Industriali) (€ 73.077,63) e OG11 (€ 49.882,17);**

I lavori potranno essere realizzati dal concessionario, sempre e comunque nel rispetto delle norme relative alla qualificazione degli esecutori di lavori pubblici:

\* direttamente, ossia mediante la propria organizzazione di impresa;

\* tramite affidamento a terzi, nei modi e nei termini di legge.

Nel caso in cui i lavori non siano eseguiti direttamente dal Concessionario, va indicata associata idonea ditta in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006, e speciale, di idoneità professionale di cui all'art. 39 del medesimo decreto legislativo, nonché possedere capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale di cui agli artt. 90 del DPR 107/2010 e ssmmii;

## **7. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

7.1 Sono a carico del concessionario tutti gli oneri per l'esecuzione dei lavori e delle forniture, nonché tutte le spese tecniche per la progettazione esecutiva, il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e per l'espletamento dei collaudi e le omologazioni e quelle contrattuali.

7.2 Sono, altresì, a carico del concessionario:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di strutture, impianti e attrezzature, per la durata della concessione;
- la piena disponibilità della struttura natatoria per n° 5 ore settimanali (soggette ad aumento in sede di offerta), secondo le indicazioni dell'Area Socio Culturale;
- Pagamento al Comune di una quota annuale spettante per strutture sportive comunali (tramite versamento di euro € 4.000,00 da effettuare alla tesoreria comunale entro il 30 novembre di ogni anno);
- Arredi e servizi necessari per l'espletamento dei servizi di gestione delle attività in concessione.
- Polizza assicurativa a copertura di danni alle strutture valida per tutta la durata della concessione;
- ogni altro onere necessario per la corretta e completa gestione dell'intero impianto natatorio, così come specificati nel capitolato speciale d'appalto del progetto preliminare posto a base di gara.

8. **DOCUMENTAZIONE:** il presente avviso, il disciplinare di gara, contenente le norme integrative del bando relative alle modalità di partecipazione alla gara, di compilazione e presentazione dell'offerta, di predisposizione dei documenti da presentare a corredo della stessa e di disciplina delle procedure di aggiudicazione dell'appalto, **lo schema di domanda di partecipazione, gli schemi delle dichiarazioni** da rendere, tutti gli **elaborati del progetto preliminare** approvato con delibera di G.C. n. 50 del 08.06.2015 sono disponibili sul sito internet [www.comune.loiriportosanpaolo.ot.it](http://www.comune.loiriportosanpaolo.ot.it).

## **9. TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE, MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE:**

9.1. **termine: per la presentazione: 22.02.2016 ore 12:00**

9.2. **indirizzo:** Comune di Loiri Porto san Paolo (OT) – Viale dante n° 28, 07020 Loiri Porto San Paolo

9.3. **modalità:** secondo quanto previsto nel disciplinare di gara

9.4. **apertura offerte: 1<sup>a</sup> seduta pubblica il giorno 24.02.2016 alle ore 10,00** presso l'Aula Consiliare del Comune in Viale Dante n° 28 a Loiri Porto San Paolo

10. **SOGGETTI AMMESSI ALL'APERTURA DELLE OFFERTE:** i legali rappresentanti dei concorrenti di cui al successivo punto 11. ovvero i soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.

## **11. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:**

11.1. **Soggetti ammessi:** sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., costituiti da imprese singole ovvero riunite o consorziate, ovvero da

imprese che intendano riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'art. 37 del D.Lgs. n. 163/2006, purché non versino nelle cause di esclusione di cui all'art. 38 del predetto Decreto Legislativo. Possono partecipare anche gli Enti di promozione sportiva, Federazioni sportive, società e associazioni dilettantistiche, anche temporaneamente finalizzate alla gestione, purché tutte in possesso dei requisiti di cui al presente bando ed al disciplinare di gara. Tali soggetti devono possedere tutti i requisiti individuati dal presente capo e/o comunque desumibili dal presente bando e dal disciplinare di gara.

**11.2. Requisiti di partecipazione:** non è ammessa la partecipazione alla gara di concorrenti per i quali sussistono:

- a) le cause di esclusione di cui all'art. 38 comma 1 lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), m-bis), m-ter), m-quater) del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii.;
- b) l'esistenza di alcuna delle forme di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile o di qualsiasi altra relazione, anche di fatto, che comporti l'imputabilità delle offerte ad un unico centro decisionale con gli altri concorrenti partecipanti alla gara, fatte salve le prescrizioni previste dall'art. 38 comma 2 lett. b) del D.Lgs. n. 163/2006;
- c) eventuali infiltrazioni di collegamento sostanziale con altre imprese che partecipano alla gara, individuate dalla Commissione giudicatrice sulla base degli 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;
- d) la contemporanea partecipazione alla gara come autonomo concorrente e come consorziato indicato, ai sensi dell'art. 37 comma 7 del D.Lgs. n. 163/2006, dal consorzio di cui all'art. 34 comma 1 lett. 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'art. 36 comma 5 del D.Lgs. n. 163/2006, dal consorzio di cui all'art. 34 comma 1 lett. c) (consorzio stabile) del D.Lgs. n. 163/2006, partecipante alla gara.

**11.3 Requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi:** i concorrenti che intendono partecipare alla gara devono essere in possesso dei requisiti indicati all'art. 95 del D.P.R. n. 207/2010 e ss.mm.ii. e, precisamente:

**11.3.1. In caso di concorrenti che intendono eseguire l'opera con propria organizzazione di impresa** devono essere in possesso dei seguenti requisiti di ordine tecnico-organizzativo:

- a1) importo dei lavori analoghi (OG1-Edifici civili e Industriali per € 73.077,63 e OG11- impianti tecnologici per € 49.882,17) eseguiti direttamente nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando non inferiore all'importo del contratto da stipulare;
- b1) costo complessivo sostenuto per il personale dipendente non inferiore al quindici per cento dell'importo dei lavori eseguiti nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del bando; nel caso in cui il rapporto tra il suddetto costo e l'importo dei lavori sia inferiore a quanto richiesto, l'importo dei lavori è figurativamente e proporzionalmente ridotto in modo da ristabilire la percentuale richiesta; l'importo dei lavori così figurativamente ridotto vale per la dimostrazione del possesso del requisito di cui alla lettera a);
- c1) adeguata attrezzatura tecnica.

Nel caso di imprese già in possesso dell'attestazione SOA relativa ai lavori da eseguire, non è richiesta ulteriore dimostrazione circa il possesso dei requisiti.

Con riferimento alla gestione del servizio, essere in possesso dei seguenti ulteriori requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi previsti dall'art. 95 del D.lgs. 207/2010:

- 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.

2. In alternativa ai requisiti previsti dal comma 1, lettere c2) e d2), il concessionario può incrementare i requisiti previsti dal medesimo comma, lettere a2) e b2), nella misura fissata dal bando di gara, comunque

compresa fra 1,5 volte e tre volte. Il requisito previsto dal comma 1, lettera b2), può essere dimostrato anche attraverso il patrimonio netto.

#### **11.3.2. In caso di concorrenti che non intendano eseguire direttamente i lavori:**

Se il concessionario non esegue direttamente i lavori oggetto della concessione, deve essere in possesso esclusivamente degli ulteriori requisiti di cui al comma 1, lettere a2), b2), c2) e d22).

**N.B.** Nel caso di concorrenti che partecipano ai sensi del punto **11.3.2.**, dovranno indicare o associare un'impresa, qualificate ai sensi dell'art. 90 del dpr 207/2010 e ssmmii o in possesso di attestazione di qualificazione, in corso di validità, rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. n. 207/2010, regolarmente autorizzata, che documenti la qualificazione per costruzione in categorie e classifiche adeguate a quelle di cui al punto 6 del presente bando di gara.

In caso di raggruppamento temporaneo di soggetti o di consorzio, i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi di cui ai punti 11.3.1 e 11.3.2. devono essere posseduti dalla capogruppo, dalle mandanti o dalle consorziate nella misura prevista dall'art. 92 del D.P.R. n. 207/2010.

**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. 207/2010 accertati, ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. n. 207/2010, in base alla documentazione prodotta secondo le norme vigenti nei rispettivi Paesi.

**12. REQUISITI ABILITANTI LA PROGETTAZIONE:** i concorrenti devono possedere anche i requisiti abilitanti la progettazione, o indicare o associare un professionista in possesso di **laurea in Ingegneria e abilitazione all'esercizio della professione**, che redige il progetto definitivo in fase di offerta e si impegna alla redazione, in caso di aggiudicazione, del progetto esecutivo e del Piano di Sicurezza.

**In ogni caso** il professionista indicato per la redazione del progetto dovrà essere in possesso dei requisiti di cui al D.Lgs. n. 163/2006, e precisamente:

- iscrizione, ai sensi dell'art. 90 comma 7 del D.Lgs. n. 163/2006, nell'apposito Albo Professionale di appartenenza;
- insussistenza delle condizioni di esclusione di cui all'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006;

**13. TERMINE DI VALIDITA' DELL'OFFERTA:** l'offerta è valida per 180 giorni dalla data di espletamento della gara.

**14. CAUZIONE:** l'offerta dei concorrenti deve essere corredata:

a) ai sensi dell'art. 75 del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., **a pena di esclusione**, ciascun concorrente dovrà corredare la propria offerta di una **cauzione provvisoria** pari al 2% (due per cento) dell'importo a base di gara e, precisamente ad € 2.884,43).

**A pena di esclusione**, la cauzione provvisoria deve essere intestata a:

- nel caso di raggruppamenti di impresa, già costituiti, alla sola impresa capogruppo;
- nel caso di raggruppamenti di impresa, costituendi, a tutte le imprese associate.

La cauzione, che può essere costituita con le modalità indicate all'art. 75 del D.Lgs. n. 163/2006, copre il rischio della mancata sottoscrizione del contratto di concessione per fatto dell'offerente ed è svincolata al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

Ai sensi dell'art. 75 comma 4 del D.Lgs. n. 163/2006, **a pena di esclusione**, la cauzione provvisoria deve contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, nonché la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e, a norma del successivo comma 5 dell'art. 75, deve avere validità di almeno 180 giorni decorrente dalla data di scadenza prevista per la presentazione dell'offerta.

Infine, ai sensi dell'art. 75 comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006, l'offerta deve essere, altresì, corredata, **a pena di esclusione**, dall'impegno del fidejussore verso il concorrente a rilasciare la garanzia fidejussoria per l'esecuzione del contratto, di cui all'art. 113 del D.Lgs. n. 163/2006, in caso di aggiudicazione.

Le fidejussioni devono essere conformi agli schemi di "polizza tipo" approvati con Decreto n. 123 del 12.3.2004 del Ministero delle Attività Produttive.

**15. FINANZIAMENTO: i lavori, come tutti i costi e le spese, sono a totale carico del concessionario.**

**16. SOPRALLUOGO:** Il sopralluogo da effettuare nei locali oggetto di intervento è obbligatorio. Lo stesso potrà essere effettuato da parte del titolare o legale rappresentante o procuratore speciale o direttore tecnico, rilasciato dal Responsabile del Procedimento o da suo incaricato. Il titolo di procuratore dell'impresa dovrà risultare da un atto notarile da consegnare in originale o copia autentica;

A seguito di sopralluogo sarà rilasciato l'ATTESTATO DI PRESA VISIONE DEI LUOGHI a cura del responsabile del procedimento o di suo collaboratore.

La presa visione dei luoghi potrà essere effettuata perentoriamente entro tre giorni dalla data di presentazione dei plichi;

**17. ALTRE INFORMAZIONI:**

- a) si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che la stessa sia ritenuta congrua e conveniente;
- b) in caso di offerte uguali si procederà per sorteggio;
- c) l'aggiudicatario dovrà prestare le polizze assicurative indicate nel disciplinare di gara;
- d) le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati da traduzione giurata;
- e) l'impresa aggiudicataria assume l'obbligo di comunicare ogni eventuale variazione intervenuta negli organi societari, ivi comprese quelle relative agli eventuali subappaltatori o fornitori;
- f) sono a carico dell'appaltatore le spese di contratto e tutti gli oneri connessi alla sua stipulazione compresi quelli tributari;
- g) non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altro appalto;
- l) non sono, altresì, ammesse le offerte che rechino abrasioni o correzioni di sorta;
- m) il contratto di concessione non può essere ceduto a pena di nullità;
- n) laddove si verificasse la necessità di apportare rettifiche, correzioni e/o integrazioni relative a questioni assolutamente non sostanziali della documentazione di gara e/o relative ad elementi della procedura, esse saranno pubblicate sul sito internet dell'Amministrazione aggiudicatrice. Costituisce onere dei concorrenti, interessati a presentare offerte, verificare dette eventuali pubblicazioni;
- p) il presente bando di gara è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Loiri Porto San Paolo (OT).;
- q) il contratto di concessione sarà stipulato in forma pubblico-amministrativa a cura dell'ufficiale rogante, con spese a totale carico dell'aggiudicatario;
- r) ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006, si informa che i dati forniti dalle imprese sono trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura di gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione dei contratti.

Il Responsabile del Procedimento  
(Geom. Mario Mossoni)

