

BANDO

PER L'INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO ATTUATORE DELL'INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E VALORIZZAZIONE DELLA EX SCUOLA "G.PASCOLI" NEL CENTRO STORICO DI FEZZANO NEL COMUNE DI PORTO VENERE (SP)

CAPO 1 - PREMESSE	2
1.1 Amministrazione aggiudicatrice e Responsabile del subprocedimento di gara	3
1.2 Documenti di gara	3
1.3 Procedura di gara	3
1.4 Oggetto dell'avviso	3
1.5 Durata della convenzione attuativa dell'intervento di Edilizia Residenziale Sociale e sopralluogo obbligatorio	4
CAPO 2 - REQUISITI DEI PARTECIPANTI ALLA PROCEDURA	5
2.1 Soggetti ammessi a partecipare	5
2.2 Requisiti	5
2.3 Limitazione per la partecipazione dei soggetti alla procedura	6
2.4 Precisazioni in caso di raggruppamento temporaneo, consorzio o G.E.I.E.	6
CAPO 3 - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E CONTENUTO	6
3.1 Modalità di presentazione dei plichi e contenuto	6
3.2 "BUSTA A – Domanda e documentazione amministrativa"	7
3.2.1 Cauzione provvisoria , costituita in conformità con le seguenti avvertenze:	9
3.2.2 Impegno a presentare , al momento della stipulazione della convenzione:	10
3.2.3 SOLO nel caso di ATI non ancora costituite e di consorzi ordinari di concorrenti:	10
3.2.4 SOLO nel caso di ATI già costituite:	11
3.2.5 SOLO nel caso di Consorzi di soc. coop e Consorzi stabili:	11
3.3 "BUSTA B – Offerta tecnica"	11
3.4 "BUSTA C – Offerta economica"	12
3.4.1 Precisazioni per la presentazione dell'offerta economica	12
CAPO 4 - NORME, CRITERI E PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE	13
4.1.1 Criteri, sub-criteri e criteri motivazionali.	13
CAPO 5 - SVOLGIMENTO DELLA GARA	15
5.1 Prima seduta pubblica	15
5.2 Operazioni di gara	15
5.3 Verifica del possesso dei requisiti.	16
CAPO 6 - STIPULA DEL CONTRATTO E ALTRE INFORMAZIONI	16
6.1 Garanzie e polizze assicurative	17
6.2 Revoca dell'assegnazione.	17
6.3 Altre informazioni	18
6.4 Informativa ai sensi dell'art. 13 del Dlg. 196/2003	18
6.5 Pubblicazioni	19

CAPO 1 - PREMESSE

Con deliberazione di Giunta regionale n. 995 del 1 agosto 2014 è stato emanato il bando “Programma negli interventi ammessi a finanziamento nell’ambito di rigenerazione urbana, edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico”.

Con decreto dirigenziale n. 3897 del 10/12/2014 il Settore Programmi Complessi della Regione Liguria ha definito le modalità per la concessione ed erogazione da parte di FI.L.S.E. S.p.A. dei contributi previsti dalla sopra citata deliberazione.

In esito alla procedura ad evidenza pubblica e di ammissibilità determinata da FI.L.S.E. S.p.A., con decreto direttoriale n. 473 del 24/12/2014 la Regione Liguria ha approvato il Programma presentato dal Comune di Porto Venere per la realizzazione dell’intervento di riqualificazione e cambio d’uso del fabbricato precedentemente adibito all’ex scuola primaria “G.Pascoli” per la realizzazione di 10 alloggi di edilizia residenziale sociale.

Il Comune di Porto Venere con Deliberazione di Giunta Comunale n. 141 del 27 luglio 2015 ha approvato lo studio di fattibilità tecnico economica, finanziaria e gestionale del suddetto Programma di intervento.

Con nota prot. n. 257/RUEV del 6 agosto 2015 FI.L.S.E. S.p.A. ha comunicato al Comune di Porto Venere la concessione di un contributo di Euro 300.000,00 per la realizzazione del citato intervento di riqualificazione e cambio d’uso del fabbricato precedentemente adibito all’ex scuola primaria “G.Pascoli” per la realizzazione di 10 alloggi di edilizia residenziale sociale.

Con deliberazione del Consiglio comunale di Porto Venere n. 42 del 14 dicembre 2016 è stato approvato l’inserimento dell’immobile oggetto del presente avviso nel Piano delle Alienazioni anno 2016/2017.

Con convezione stipulata in data 20 ottobre 2016 con IRE S.p.A. (di seguito IRE), società *in house* di Regione Liguria, il Comune di Porto Venere (di seguito Comune) ha affidato ad IRE l’incarico di Centrale di Committenza per lo svolgimento della procedura, fino alla aggiudicazione definitiva, volta ad individuare il soggetto attuatore dello studio di fattibilità per la realizzazione dell’intervento di ERS e di valorizzazione della ex scuola nel centro storico di Fezzano quale intervento ammesso nel programma di rigenerazione urbana, edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico del Comune (di seguito anche “l’intervento”).

Il presente bando di gara, contiene le norme relative alle modalità di partecipazione alla procedura di gara indetta da IRE, in qualità di Centrale di Committenza, per conto del Comune di Portovenere (SP), alle modalità di compilazione e presentazione dell’offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa e alla procedura di aggiudicazione nonché le altre ulteriori informazioni relative alla gara in oggetto per l’individuazione del soggetto attuatore dell’intervento.

Le presenti norme hanno carattere vincolante.

La suddetta procedura è indetta a seguito di determinazione dell’Amministratore Unico di I.R.E. S.p.A., in data 13 febbraio 2017, n. 544, resa disponibile sul sito di IRE www.ireliguria.it.

Il presente avviso e tutta la documentazione ad esso allegata è stata pubblicata integralmente sul profilo di committente www.ireliguria.it, nonché sul sito www.appaltiliguria.it, nella sezione “bandi immobiliari”, e per estratto sul sito del Comune presso il quale verranno eseguite le prestazioni oggetto del presente avviso www.comune.portovenere.sp.it.

Il luogo di esecuzione delle attività di cui al presente avviso è il Comune di Porto Venere (La Spezia).

1.1 Amministrazione aggiudicatrice e Responsabile del subprocedimento di gara

I.R.E. Liguria S.p.A. sede legale via Peschiera, 16 – CAP 16122 Genova.

Sede operativa – via XX Settembre, 41 – CAP 16121 Genova.

Il Responsabile del sub procedimento di gara è il dott. Marco Segni.

1.2 Documenti di gara

La procedura e l'esecuzione del contratto saranno svolte secondo i criteri, le procedure, le condizioni previste nel presente bando e nella seguente documentazione allegata per formarne parte integrante e sostanziale:

- Studio di fattibilità economica, finanziaria e gestionale del Programma, approvato dal Comune di Porto Venere in data Deliberazione di Giunta Comunale n. 141 del 27 luglio 2015;
- Relazione tecnico-Descrittiva dell'immobile facente parte dell'allegato sub “A” alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Porto Venere n. 42 del 14 dicembre 2016
- Schema di convenzione attuativa dell'intervento di Edilizia Residenziale Sociale;
- i moduli predisposti sia per le dichiarazioni che i concorrenti sono chiamati a rendere sia per la formulazione delle offerte.

Tutta la documentazione sopra richiamata potrà essere scaricata dal sito www.ireliguria.it e www.appaltiliguria.it.

1.3 Procedura di gara

La procedura trova disciplina, in primo luogo, nel bando di gara e nei documenti ad esso allegati che ne costituiscono parte integrante, nonché nella disciplina di legge in materia di alienazioni del patrimonio immobiliare delle Pubbliche Amministrazioni. Il D.Lgs. 50/2016 trova applicazione in via analogica esclusivamente nei limiti delle norme espressamente richiamate.

1.4 Oggetto dell'avviso

Con il presente avviso IRE, per conto del Comune di Portovenere, intende assegnare e cedere:

- a) in diritto di proprietà la quota parte del fabbricato precedentemente adibito all'ex scuola primaria “G.Pascoli” destinato alla realizzazione di n. 6 alloggi, con vincolo di destinazione

d'uso ad edilizia residenziale sociale, da locare a canone moderato con patto di riscatto a 10 anni ex art. 5 DPCM 16 luglio 2009 e art. 17 della l.r. 38/2007, con vincolo di destinazione d'uso ad edilizia residenziale sociale per 25 anni;

- b) in diritto di superficie decennale la quota parte del fabbricato precedentemente adibito all'ex scuola primaria "G.Pascoli" destinato alla realizzazione di n. 4 alloggi, da locare a canone moderato per 10 anni, che alla scadenza torneranno in proprietà al Comune con vincolo di destinazione d'uso ad edilizia residenziale sociale per 25 anni ex art. 15 della l.r. 38/2007.

La cessione è vincolata all'impegno, supportato da idonee garanzie, del soggetto attuatore:

- a) di effettuare l'intervento di riqualificazione e riconversione del fabbricato dell'ex scuola "G.Pascoli", anche utilizzando il contributo di Euro 300.000,00, concesso al Comune da FI.L.S.E. S.p.A. per conto di Regione Liguria ai sensi del bando "Programma rigenerazione urbana, edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico" di cui alla deliberazione della Giunta regionale con n.995 del 1 agosto 2014, contributo la cui titolarità verrà trasferita al soggetto attuatore a seguito della cessione dei diritti immobiliari sul fabbricato come previsto dal presente bando.
- b) di gestire per 10 anni gli alloggi ai canoni, prezzi e condizioni stabiliti dal Comune - in coerenza con il contributo regionale utilizzato - ed indicati nello Studio di Fattibilità approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 141 del 27 luglio 2015, come eventualmente migliorati in sede di offerta tecnica;
- c) di applicare i prezzi per il riscatto degli alloggi (su cui sarà comunque imposto il vincolo ERS per la durata complessiva di 25 anni) stabiliti dal Comune nello Studio di Fattibilità di cui sopra, come eventualmente migliorati in sede di offerta tecnica.

I termini contrattuali e le modalità di gestione sono meglio esplicitati nello schema di convenzione allegato al presente disciplinare.

1.5 Durata della convenzione attuativa dell'intervento di Edilizia Residenziale Sociale e sopralluogo obbligatorio

La durata dei lavori di riconversione residenziale dell'edificio scolastico, che dovranno iniziare entro il termine del **6 agosto 2017**, è stimata in 18 mesi, fermo restando che l'intervento dovrà comunque essere concluso dal soggetto attuatore nei termini di validità del titolo abilitativo edilizio che lo stesso dovrà richiedere ai sensi del D.Lgs n. 380/2001.

La convenzione con il soggetto attuatore avrà durata sino al termine di 10 anni decorrenti dalla data in cui gli alloggi saranno assegnati ai rispettivi conduttori, decorsi i quali sarà attivato il diritto di riscatto da parte degli inquilini dei 6 alloggi previsti per tale tipologia di ERS e si estinguerà il diritto di superficie, con conseguente ricostituzione in capo al Comune della piena proprietà e disponibilità dei restanti 4 alloggi.

Le modalità di esecuzione delle attività sono meglio precisati nello schema di convenzione allegato al presente disciplinare.

Sopralluogo obbligatorio

Al fine di rendere edotto ciascun concorrente dello stato di fatto dell'immobile oggetto del presente bando, l'Amministrazione comunale prevede dei sopralluoghi all'interno dello stesso nelle date del 2 marzo 2017 e 3 marzo 2017 facendone preventivamente richiesta a mezzo pec all'indirizzo:

irespa-gare@legalmail.it.

CAPO 2 - REQUISITI DEI PARTECIPANTI ALLA PROCEDURA

2.1 Soggetti ammessi a partecipare

Sono ammessi alla presente procedura i soggetti, in possesso dei requisiti di cui al successivo punto 2.2, di seguito elencati:

- Soggetti pubblici (comprese le ARTE);
- Cooperative di abitazione e loro consorzi;
- Imprese di costruzione e loro consorzi;
- Fondi immobiliari per l'edilizia residenziale sociale istituiti nel quadro del sistema integrato di fondi introdotto a livello nazionale dalla L.133/2008 e dal DPCM 16/07/2009 ed altri soggetti aventi nelle proprie finalità sociali l'investimento immobiliare con finalità di edilizia residenziale sociale (c.d "social housing");
- Associazioni Temporanee di Imprese (ATI) dei soggetti di cui sopra o tra uno o più dei soggetti di cui sopra ed Operatori economici operanti nel settore della gestione dell'edilizia residenziale.

2.2 Requisiti

a) Requisiti generali

a.1) Per l'ammissione alla gara è richiesta l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, e di cause comunque ostative in relazione alla capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi della legislazione vigente nonché a contrarre con la PA, con riguardo al concorrente singolo ed a tutti i componenti della compagine o comunque gli operatori economici coinvolti, nel caso di raggruppamento, consorzio;

a.2) per le imprese, iscrizione alla CCIAA, per le cooperative e i loro Consorzi, iscrizione all'Albo delle Società Cooperative, per le persone giuridiche diverse dalle imprese, iscrizione nel registro delle persone giuridiche istituito presso le Prefetture, ovvero presso la Regione, ovvero presso l'Ente responsabile della regolamentazione del settore in cui operano tali persone giuridiche, o equivalente, nel caso di operatori economici di altro Stato membro dell'Unione Europea e non residenti in Italia, è richiesta l'iscrizione presso analoghi Albi/Registri istituiti nello Stato di residenza.

b) Requisiti di idoneità professionale e di capacità economico-finanziaria

b.1) aver acquisito una esperienza pluriennale (almeno tre anni) in attività di gestione di edilizia residenziale.

b.2) fatturato o patrimonio netto medio annuo negli ultimi tre anni dalla data di pubblicazione del presente bando (avuto riguardo agli ultimi bilanci d'esercizio approvati) non inferiore all'importo di Euro 1.300.000,00

2.3 Limitazione per la partecipazione dei soggetti alla procedura

Non possono partecipare alla procedura i soggetti:

a) che partecipino alla presente gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero in forma individuale qualora abbia presentato offerta in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti;

b) che comunque incorrano in cause di esclusione previste dalla legge.

In caso di raggruppamenti temporanei (o consorzi), si applicano le disposizioni di cui agli artt. 48 commi 7, 9 e 10 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

2.4 Precisazioni in caso di raggruppamento temporaneo, consorzio o G.E.I.E.

Si precisa che in caso di ATI o consorzio ciascuno dei componenti deve essere nel possesso dei requisiti generali sub lett. a.1) e a.2), mentre il requisito sub b1) può essere posseduto da uno solo dei componenti ed il requisito b.2) si valuta cumulativamente sui componenti.

In relazione all'oggetto del presente bando, il trasferimento della proprietà immobiliare e superficiaria avverrà in capo alla sola mandataria. A tali fini l'atto di costituzione dell'ATI dovrà contenere tale specifica indicazione.

CAPO 3 - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E CONTENUTO

3.1 Modalità di presentazione dei plichi e contenuto

I plichi contenenti l'offerta e la documentazione richiesta secondo le indicazioni di cui infra, dovranno pervenire, a pena di esclusione dalla gara, ad I.R.E. S.p.A. presso la sede operativa di via XX Settembre, 41 -16121 Genova, entro il termine perentorio delle **ore 12.00 del giorno 10 marzo 2017**; potranno essere presentati a partire dai 5 giorni precedenti, dal lunedì al venerdì negli orari 9.00 - 13.00 e 14.30 – 17.00 secondo le modalità di seguito illustrate.

L'offerta dovrà pervenire all'indirizzo suddetto in busta chiusa e firmata sui lembi, recante l'intestazione del mittente (la ragione sociale del concorrente o dei concorrenti in caso di costituendo raggruppamento temporaneo di imprese), l'indirizzo, il numero di telefono e l'indirizzo

pec dello stesso e la seguente dicitura **“Procedura per ERS Portovenere – NON APRIRE CONTIENE OFFERTA – scadenza offerte 10 marzo 2017 alle ore 12.00”**.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, ove per qualsiasi causa esso non giunga a destinazione in tempo utile. La Stazione Appaltante non è in ogni caso responsabile del mancato arrivo a destinazione, all'indirizzo di ricezione indicato, dei plichi o del ritardato inoltro degli stessi.

Oltre tale termine perentorio non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

E' ammesso l'invio mediante raccomandata. E' altresì ammessa la consegna a mano nonché l'invio mediante corriere che, tuttavia, dovrà necessariamente consegnare nei predetti orari. In ogni caso l'effettivo arrivo del plico all'indirizzo suddetto entro il termine previsto è a rischio esclusivo del concorrente.

Il plico dovrà contenere tre buste, ciascuna chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, denominate rispettivamente: “BUSTA A – Domanda e documentazione amministrativa”, “BUSTA B - Offerta tecnica” e “BUSTA C- Offerta economica”.

La domanda deve essere redatta in lingua italiana.

Un concorrente può presentare una sola offerta. Nel caso di presentazione di due o più offerte entro il termine si terrà conto solo dell'ultima pervenuta.

3.2 “BUSTA A – Domanda e documentazione amministrativa”

La busta A deve contenere:

- a) **domanda di partecipazione** contenente l'indicazione dei dati identificativi dell'operatore economico, debitamente sottoscritta e corredata da una fotocopia di un documento di identità di tutti i sottoscrittori, come da Modello 1 – sezione domanda di partecipazione, allegato al presente bando;
- b) **dichiarazione** sostitutiva, di essere in possesso dei requisiti di ammissione, nonché dei requisiti minimi di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale indicati al precedente art. 2.2 lettera b.1) e b.2). La dichiarazione deve avere i contenuti risultanti dal Modello 1 – sezione dichiarazioni sostitutive, allegato al presente bando, da intendersi qui trascritti quale parte integrante e sostanziale del presente disciplinare, come di seguito riportati:
 - la possibilità in ogni momento di certificare tutti gli elementi dichiarati e l'impegno, in caso di aggiudicazione, a collaborare con IRE per l'acquisizione della eventuale documentazione richiesta;
 - di aver visionato l'immobile e di accettare l'assegnazione dello stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza nulla pretendere dal Comune di Portovenere. La presentazione della domanda comporta comunque l'accettazione dell'immobile nel suo stato di fatto, con rinuncia a proporre eccezioni all'Amministrazione in ordine ad esso;

- dichiarazione di aver preso esatta cognizione della natura dei servizi che l'aggiudicatario dei diritti reali sugli immobili oggetto della presente procedura si obbliga a prestare e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla loro esecuzione e sulla quantificazione dell'offerta presentata;
- dichiarazione di aver proceduto alla verifica dello stato, delle circostanze e delle condizioni degli immobili oggetto della procedura e dei relativi luoghi di intervento;
- dichiarazione di essere pienamente edotto di tutte le circostanze di fatto e di luogo riguardanti l'esecuzione dell'intervento di riconversione ad uso abitativo degli immobili oggetto della procedura.
- dichiarazione di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel Bando di Gara e nei relativi allegati e nello Schema di Convenzione;
- dichiarazione di giudicare remunerativa l'offerta economica presentata, avendo tenuto conto degli obblighi relativi alle norme in materia di sicurezza del lavoro, valutando il costo dei rischi specifici del proprio investimento e della propria attività di gestione e commercializzazione degli immobili oggetto della procedura;
- dichiarazione che in base all'informativa sulla tutela dei dati personali (Legge 196/2003), acconsente al trattamento degli stessi, limitatamente agli scopi per cui vengono forniti;
- di essere edotto che la Stazione Appaltante potrà procedere alla risoluzione del contratto in caso di informazioni antimafia interdittive anche emesse successivamente alla stipula del contratto ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 159/2011 (a tale riguardo il concorrente è tenuto ad allegare la documentazione necessaria a procedere con le verifiche in capo al concorrente come meglio precisato nell'allegato 1);
- indicazione, ai fini delle comunicazioni, del domicilio eletto e di un indirizzo pec e numero di fax ai quali potranno essere fatte tutte le comunicazioni inerenti alla procedura, senza successivo invio postale.

La domanda e le dichiarazioni relative a condizioni o requisiti degli operatori economici concorrenti devono essere sottoscritte da persone legittimate a rappresentare gli operatori stessi ai fini di tali atti, in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 445/2000, con allegazione del documento di identità del/dei sottoscrittore/i – oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, equivalente idonea documentazione resa secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

Nel caso di concorrenti costituiti da operatori economici associati o da associarsi la domanda e tutte le dichiarazioni, di cui ai punti precedenti, dovranno essere prodotte da ciascun componente che costituisce o che costituirà l'associazione temporanea di imprese (ATI), anche congiuntamente purché sottoscritte da tutti i soggetti interessati, ognuno per quanto di propria competenza.

Nel caso dei consorzi che concorrano per eseguire direttamente in proprio l'investimento e/o il servizio, la dichiarazione deve essere resa dal consorzio; nel caso di consorzio che concorra per far eseguire l'investimento e/o il servizio ad una consorziata è inoltre richiesto che l'impresa

consorziata da esso indicata come esecutrice in caso di aggiudicazione renda a sua volta tutte le dichiarazioni di cui sopra.

In riferimento alla documentazione amministrativa si applica in quanto compatibile la previsione di cui all'art. 83 del D.lgs. n. 50/2016 relativamente al soccorso istruttorio.

3.2.1 **Cauzione provvisoria**, costituita in conformità con le seguenti avvertenze:

- dovrà essere intestata ad IRE S.p.A. in qualità di Centrale di Committenza;
- l'importo deve essere pari al 2% dell'importo dell'investimento stimato nello studio di fattibilità di cui in premessa, e dunque essere di Euro 26.000,00;
- dovrà avere scadenza non inferiore a 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- potrà essere prestata mediante fideiussione bancaria e polizza assicurativa o mediante versamento in numerario;
- in caso di versamento in numerario, occorre utilizzare le seguenti coordinate bancarie intestate a I.R.E. S.p.A.:

Banca Ca.Ri.Ge. – sede di Genova, via Cassa di Risparmio, 15 – CAP 16121 Genova - codice IBAN: IT08V0617501400000007142380 con causale “Cauzione provvisoria ERS Porto Venere”.

Se la garanzia provvisoria è prestata mediante fideiussione rilasciata da uno dei soggetti iscritti all'albo di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 385/1993 è richiesta espressamente la copia dell'autorizzazione ministeriale rilasciata a tale soggetto, da presentarsi con dichiarazione di conformità all'originare resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

E' dovuto, comunque, l'impegno di un soggetto idoneo al rilascio della garanzia definitiva per il caso di aggiudicazione (vedi successivo punto 3.2.2), salvo che il concorrente già costituisca la garanzia provvisoria in numerario nell'importo di quella definitiva e dunque a valere altresì come definitiva per il caso di aggiudicazione;

- prevedere espressamente la clausola “a prima richiesta” nonché la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 del cod. civ. .
- prevedere altresì la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni;
- prevedere l'inopponibilità alla Stazione Appaltante del mancato pagamento dei supplementi di premio e dell'eventuale corrispettivo per la fideiussione bancaria da parte del debitore principale.

3.2.2 Impegno a presentare, al momento della stipulazione della convenzione:

- idonea garanzia denominata cauzione definitiva, pari al 10% dell'importo dell'investimento stimato nello studio di fattibilità di cui in premessa e quindi pari ad Euro 130.000,00. La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria presentata in sede di offerta da parte di IRE a favore del Comune, fermo restando il diritto del Comune al risarcimento del maggior danno subito per l'inadempimento dell'aggiudicatario.

La cauzione definitiva è prestata mediante polizza bancaria o assicurativa, emessa da istituto autorizzato, con termine finale non inferiore a due mesi dalla data dalla data di perfezionamento della procedura di agibilità; essa è presentata in originale al Comune di Porto Venere prima della formale sottoscrizione del contratto; la garanzia deve prevedere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva esecuzione del debitore principale, la rinuncia di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. La garanzia deve essere conforme alle norme del D.lgs. 50/2016 e delle norme attuative, per quanto applicabili.

La fideiussione sarà svincolata tramite comunicazione per iscritto da parte del Comune di Porto Venere a seguito della conclusione dei lavori di riconversione ad uso abitativo del fabbricato e dalla data di perfezionamento della procedura di agibilità.

La suddetta garanzia potrà essere svincolata parzialmente al momento dell'accertamento da parte del Comune di Portovenere della effettuazione del 50% dell'investimento previsto nello studio di fattibilità.

La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto relative alla realizzazione dell'Intervento di Edilizia residenziale Sociale di cui all'articolo 1, comma 1.2.a dello schema di convenzione allegato e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, fermo restando il diritto del Comune al risarcimento del maggior danno.

La busta A deve altresì contenere i seguenti ulteriori documenti/dichiarazioni:

3.2.3 SOLO nel caso di ATI non ancora costituite e di consorzi ordinari di concorrenti:

- dichiarazione sottoscritta da tutte le imprese della compagine, di impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti. Le mandanti dichiarano altresì di essere edotte del fatto che il trasferimento della proprietà immobiliare e del diritto di superficie avverranno in capo alla mandataria. Nella dichiarazione dovranno altresì essere specificate le parti del servizio e dell'investimento che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti. E' sufficiente a tale riguardo la compilazione del Modello 2.

3.2.4 SOLO nel caso di ATI già costituite:

- atto costitutivo e successive eventuali modifiche per i raggruppamenti temporanei, se già costituiti; in originale, ovvero in copia autentica, anche con le forme di cui al D.P.R. n. 445/2000 quanto all'autodichiarazione di conformità all'originale.

3.2.5 SOLO nel caso di Consorzi di soc. coop e Consorzi stabili:

- indicazione della natura del Consorzio e delle previste modalità di esecuzione, in caso di aggiudicazione, con indicazione dell'impresa consorziata che eseguirà il servizio, nel caso non vi provveda direttamente il consorzio in proprio. E' sufficiente, a tal fine, la corretta compilazione dell'allegato Modello 1, per le parti di pertinenza.
- atto costitutivo e successive eventuali modifiche per i consorzi, in originale ovvero in copia autentica, anche con le forme di cui al D.P.R. n. 445/2000 quanto all'autodichiarazione di conformità all'originale;

3.3 “BUSTA B – Offerta tecnica”

La busta B, contenente l'offerta tecnica, dovrà riportare sul frontespizio, oltre all'indicazione del mittente la dicitura “Busta B – Offerta tecnica” e dovrà contenere la documentazione tecnica come di seguito dettagliata:

criterio 1.

- sub criterio 1.a [per la qualità architettonica attesa dall'intervento di riqualificazione relativamente agli aspetti ambientali, tecnologici e manutentivi dell'immobile] relazione tecnica contenente l'indicazione dei criteri progettuali che saranno perseguiti con il progetto di riqualificazione dell'immobile relativamente agli aspetti ambientali, tecnologici e manutentivi dell'immobile, con particolare attenzione ai seguenti aspetti: risparmio di risorse e utilizzo di materiali a filiera corta e/o riciclati in fase di costruzione; efficienza, qualità e innovazione degli impianti tecnologici previsti; manutenibilità degli immobili;
- sub criterio 1.b [per la qualità architettonica attesa dall'intervento di riqualificazione relativamente alle caratteristiche tipologiche dei materiali utilizzati] relazione tecnica contenente l'indicazione dei criteri progettuali che saranno perseguiti con il progetto di riqualificazione dell'immobile relativamente alle caratteristiche dei materiali utilizzati con particolare riferimento alla riduzione dell'inquinamento indoor ed alla compatibilità con le caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato;

criterio 2.

- sub criterio 2.a [per la qualità attesa del servizio locativo offerto] relazione contenente l'indicazione delle competenze ed esperienze della struttura che si incaricherà della gestione degli immobili;
- sub criterio 2.b [per la qualità connessa ai servizi aggiuntivi forniti agli inquilini] relazione contenente l'illustrazione degli eventuali servizi offerti agli inquilini in ordine agli ordinari servizi condominiali, anche con riferimento alla promozione della qualità sociale dell'abitare;

- sub criterio 2.c [per il miglioramento delle condizioni economiche offerte agli inquilini] indicazione del prezzo base di cessione da applicare ai 6 alloggi da locare con diritto di riscatto, in diminuzione rispetto al prezzo di 2.100,00 €/mq di superficie commerciale previsto nello Studio di Fattibilità;
- sub criterio 2.d [per il miglioramento delle condizioni economiche offerte agli inquilini] indicazione del canone di locazione “moderato “ applicato agli inquilini dei 10 alloggi realizzati, in diminuzione rispetto al canone base di 4,80 €/mq di superficie commerciale previsto nello Studio di Fattibilità;

Il concorrente potrà presentare un elaborato specifico per ogni sub criterio, in formato A4 o A3 di non più di 3 (tre) cartelle di testo.

All'interno della busta C il concorrente dovrà inserire il cronoprogramma relativo alle attività previste per la realizzazione dell'intervento, ivi inclusa l'attività di progettazione, sulla base delle condizioni previste nello schema di convezione.

Si precisa che il cronoprogramma non sarà oggetto di valutazione.

3.4 “BUSTA C – Offerta economica”

La busta C contenente l'offerta economica dovrà riportare sul frontespizio, oltre all'indicazione del mittente, la dicitura “busta C - Offerta economica” e dovrà contenere l'offerta economica, in bollo, che si concretizza ed è costituita dalla indicazione del prezzo offerto per l'acquisto dei diritti immobiliari oggetto della presente procedura, come da Modello 3 -offerta economica, allegato al presente bando di gara. Tale prezzo si intende formulato a corpo, in ogni caso esaustivo e non modificabile per nessuna ragione, indipendentemente dal costo che si risconterà a consuntivo dell'investimento effettuato sugli immobili e dall'effettivo volume ed andamento del servizio locativo relativo agli immobili stessi.

Gli importi offerti dovranno essere espressi in cifre e lettere con al massimo tre decimali; in caso contrario saranno tenuti in considerazione soli i primi tre decimali, con troncamento e senza arrotondamento.

Nel caso di offerta che non sia presentata in bollo, verrà effettuata segnalazione alla competente Agenzia delle Entrate, ai sensi del D.P.R. 26.10.1972 n. 642 (Disciplina dell'imposta di bollo). Si avverte inoltre che, ai sensi del medesimo D.P.R., la data apposta sulla marca da bollo deve essere precedente alla data della sottoscrizione dell'offerta e pertanto, in caso contrario, verrà effettuata ugualmente la segnalazione sopra detta.

L'offerta economica dovrà essere presentata in conformità alle disposizioni del D.P.R. 445/2000, con allegazione del documento di identità del/dei sottoscrittore/sottoscrittori.

3.4.1 Precisazioni per la presentazione dell'offerta economica

In caso di A.T.I./Consorti non ancora costituiti l'offerta economica deve essere sottoscritta in calce congiuntamente dai rappresentanti muniti degli idonei poteri di tutte le imprese componenti la costituenda associazione temporanea di Imprese o Consorzio e dovrà comprendere tutte le dichiarazioni e/o gli impegni indicati nei moduli.

CAPO 4 - NORME, CRITERI E PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La gara sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come di seguito indicato.

	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO
1	Offerta tecnica	80
2	Offerta economica	20
	Totale	100

4.1.1 Criteri, sub-criteri e criteri motivazionali.

Il punteggio relativo alla qualità sarà assegnato sulla base dei seguenti criteri e relativi sub criteri:

1. Criterio 1: Qualità tecnico-architettonica della riqualificazione: max 30 punti

sub-criterio 1.a: aspetti ambientali, tecnologici e manutentivi dell'immobile: max punti 20;

sub-criterio 1.b: caratteristiche tipologiche dei materiali utilizzati: max punti 10.

2. Criterio 2: Proposta gestionale relativa alla locazione: max 50 punti

sub-criterio 2.a: articolazione delle competenze e delle capacità del proponente, in funzione delle modalità di espletamento dei servizi di gestione: max punti 5;

sub-criterio 2.b: previsione di servizi aggiuntivi offerti ai nuclei familiari insediati e relative condizioni: max punti 5;

sub-criterio 2.c: prezzo base di cessione, offerto agli assegnatari per l'esercizio del diritto di riscatto: max punti 15;

sub-criterio 2.d: importo del "canone moderato" applicato nei contratti di locazione degli alloggi gestiti, espresso in €/mq: max punti 25;

I punteggi relativi al criterio 1 ed ai sub-criteri 2.a e 2.b saranno assegnati con il metodo del confronto a coppie.

In particolare, ciascun commissario confronta l'offerta di ciascun concorrente indicando quale offerta preferisce e il grado di preferenza, variabile tra 1 e 6 (1- nessuna preferenza; 2- preferenza minima, 3-preferenza piccola; 4 – preferenza media, 5-preferenza grande; 6- preferenza massima).

In particolare per ogni elemento ciascun commissario somma i valori attribuiti a ciascun concorrente e li trasforma in coefficienti compresi tra 0 ed 1 attribuendo il coefficiente pari ad 1

al concorrente che ha conseguito il valore più elevato e proporzionando ad esso il valore conseguito dagli altri concorrenti; le medie dei coefficienti determinati da ciascun commissario vengono trasformate in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando ad essa le altre. Il coefficiente così determinato viene applicato al sub-peso e determina il punteggio parziale attribuito al concorrente per ciascun sub-criterio.

Nel caso le offerte siano inferiori a tre si procederà mediante attribuzione discrezionale di un punteggio, variabile tra zero e uno, da parte di ciascun commissario di gara. In particolare, ciascun commissario attribuisce un punteggio a ciascuna offerta. Una volta che ciascun commissario ha attribuito il coefficiente a ciascun concorrente, viene calcolata la media dei coefficienti attribuiti, viene attribuito il valore 1 al coefficiente più elevato e vengono di conseguenza riparametrati tutti gli altri coefficienti.

Il punteggio relativo ai sub-criteri 2.c e 2.d sarà assegnato per ciascuno dei due sub-criteri con la seguente formula di determinazione dei coefficienti, da moltiplicarsi per il punteggio massimo:

C_i	(per $A_i \geq A_{soglia}$)	=	$X * A_{soglia} / A_i$
C_i	(per $A_i < A_{soglia}$)	=	$X + (1,00 - X) * [(A_{soglia} - A_i) / (A_{soglia} - A_{max})]$

Dove

C_i	=	Coefficiente attribuito al concorrente iesimo
A_i	=	Valore dell'offerta (importo €/mq) del concorrente iesimo
A_{soglia}	=	Media aritmetica dei valori delle offerte dei concorrenti
A_{max}	=	Migliore importo offerto (importo €/mq più basso)
X	=	0,90

Il punteggio relativo al prezzo (offerta economica) sarà assegnato con la seguente formula di determinazione dei coefficienti, da moltiplicarsi per il punteggio massimo (20/100):

C_i	(per $A_i \leq A_{soglia}$)	=	$X * A_i / A_{soglia}$
-------	------------------------------	---	------------------------

C_i	(per $A > A_{soglia}$)	=	$X + (1,00 - X) * [(A_i - A_{soglia}) / (A_{max} - A_{soglia})]$
-------	-------------------------	---	--

Dove

C_i	=	Coefficiente attribuito al concorrente iesimo
A_i	=	Valore dell'offerta (prezzo offerto) del concorrente iesimo
A_{soglia}	=	Media aritmetica dei valori delle offerte (prezzo offerto) dei concorrenti
A_{max}	=	Prezzo massimo offerto
X	=	0,90

CAPO 5 - SVOLGIMENTO DELLA GARA

5.1 Prima seduta pubblica

L'apertura delle offerte avrà luogo in seduta pubblica **il giorno 10 marzo 2017, con inizio alle ore 14.00** presso la sede operativa di IRE S.p.A. all'indirizzo di via XX Settembre, 41 – V piano -16121 Genova.

Saranno ammessi alla seduta pubblica i Rappresentanti delle Imprese che hanno presentato offerta. In luogo dei legali Rappresentanti potranno essere ammesse persone appositamente da essi delegate. Costoro avranno facoltà di richiedere l'inserimento di dichiarazioni a verbale. Sarà inoltre ammesso il pubblico, nei limiti di capienza della sala.

5.2 Operazioni di gara

Dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte, verrà nominata la Commissione giudicatrice.

Nel corso della prima seduta pubblica, la constatazione dei plichi tempestivamente e ritualmente pervenuti, l'apertura di essi e la valutazione della documentazione amministrativa contenuta nelle Buste A saranno svolte dal responsabile unico del procedimento (RUP) quale organo monocratico di gara.

In particolare in tale fase il RUP procederà a verificare la completezza e la regolarità, anche formale, della documentazione ed in caso negativo a richiedere eventuali chiarimenti/precisazioni ovvero ad escludere dalla gara i concorrenti, ai sensi di legge;

Terminate tutte le attività, di cui sopra, inerenti alla documentazione amministrativa ed ai requisiti di partecipazione, il RUP convocherà una nuova seduta pubblica, che sarà comunicata ai

concorrenti con un preavviso di almeno tre giorni lavorativi e sarà inserita sul sito internet della Stazione Appaltante.

A partire da tale seduta pubblica opererà quale organo di gara la Commissione all'uopo nominata.

La Commissione, sulla base dell'elenco degli offerenti ammessi, risultante dalle attività svolte dal RUP procederà, in seduta pubblica, all'apertura delle buste "B- Offerta tecnica" per la verifica formale e la siglatura della documentazione ivi contenuta.

Successivamente la Commissione giudicatrice, in una o più sedute riservate, procederà, sulla base della documentazione contenuta nelle buste "B – Offerta tecnica" all'assegnazione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi.

La Commissione giudicatrice, in una ulteriore seduta pubblica, la cui ora e data saranno comunicate ai concorrenti ammessi con almeno tre giorni lavorativi di anticipo ed inserita sul sito di IRE, darà comunicazione dei punteggi assegnati ai concorrenti in base all'offerta tecnica e aprirà le buste "C - Offerta economica", contenenti le offerte relative al prezzo.

La Commissione determinerà quindi i punteggi complessivi (dell'offerta tecnica e dell'offerta economica) assegnati ai concorrenti e redigerà la graduatoria.

In caso di offerte a pari punti complessivamente (dell'offerta tecnica e dell'offerta economica) si preferisce l'offerta che ha riportato il maggiore punteggio per la componente qualitativa.

In caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio nella stessa seduta pubblica.

Sulla base della graduatoria, la Commissione giudicatrice procederà, quindi, in seduta pubblica, alla proposta di aggiudicazione, successivamente rimettendo gli atti alla Stazione Appaltante per il seguito di competenza. Qualora necessario tale seduta pubblica sarà convocata dal RUP che ne darà comunicazione ai concorrenti con un preavviso di almeno tre giorni lavorativi e ne darà notizia tramite il sito internet della Stazione Appaltante

La proposta di aggiudicazione di cui al precedente capoverso, è soggetta ad approvazione da parte dell'organo sociale competente secondo l'ordinamento di IRE.

Delle sedute di gara verranno redatti appositi verbali.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta.

La Stazione Appaltante si riserva inoltre la facoltà di cui all'art. 110 del d. lgs. n. 50/2016.

5.3 Verifica del possesso dei requisiti.

La verifica del possesso dei requisiti di carattere generale, di idoneità professionale ed economico-finanziari avviene mediante istanza d'ufficio presentata dalla Stazione Appaltante agli enti competenti.

CAPO 6 - STIPULA DEL CONTRATTO E ALTRE INFORMAZIONI

I concorrenti vengono edotti che l'aggiudicatario provvederà a stipulare il contratto conseguente alla presente procedura con il Comune di Porto Venere, secondo lo schema di convenzione

attuativa allegato al presente bando; i rapporti contrattuali intercorreranno in via esclusiva con l'aggiudicataria, non essendo prevista alcuna forma di responsabilità solidale, tra l'impresa aggiudicataria e, rispettivamente, IRE ed il Comune di Porto Venere con riferimento a tutti gli adempimenti connessi alla gestione del contratto, all'adempimento delle relative obbligazioni, al pagamento dei corrispettivi contrattuali, ad ogni correlata controversia, anche con terzi, che possa insorgere.

Le eventuali spese contrattuali sono a carico dell'Aggiudicatario.

La stipula del contratto, secondo lo schema di convenzione attuativa allegato al presente bando, deve avvenire entro 15 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione effettuata da I.R.E. al soggetto aggiudicatario.

Il giorno della stipula si procederà, altresì, alla consegna dell'immobile all'Aggiudicatario per consentire l'immediato avvio delle attività di progettazione.

6.1 Garanzie e polizze assicurative

Il soggetto aggiudicatario è tenuto:

prima della stipula della convenzione a presentare:

- garanzia denominata "cauzione definitiva" per gli impegni assunti con la stipula della stessa o previsti negli atti da questa relativamente all'effettuazione dell'investimento, secondo quanto indicato al precedente punto 3.2.2;

prima della stipula dell'atto di trasferimento dei diritti immobiliari, presentare:

- polizza assicurativa contro danni per qualunque rischio assicurabile (polizza "all risks"), da parte di primaria compagnia assicurativa, a garanzia di tutte le opere ed i beni oggetto di riqualificazione, nonché polizza assicurativa che garantisca cose e persone da eventuali danni derivanti dall'esercizio delle attività che saranno svolte nell'area di intervento e nell'immobile oggetto di riqualificazione;

per il pagamento della prima rata del finanziamento:

- garanzia di cui all'art. 9, comma 1, dello schema di convenzione, con le modalità ivi indicate;

6.2 Revoca dell'assegnazione.

Il mancato rispetto degli obblighi da parte dell'assegnatario comporterà sanzioni e, in casi riguardanti la mancata o parziale attuazione del progetto, la revoca dell'assegnazione.

In particolare, il contratto sarà revocato, previa diffida, nei seguenti casi:

- qualora l'assegnatario non predisponga il progetto per la richiesta del titolo edilizio abilitativo entro il termine di 30 giorni dalla consegna dell'immobile;
- qualora l'assegnatario non avvii i lavori entro il 6 agosto 2017;

- qualora l'assegnatario non destini l'immobile alla realizzazione del progetto presentato in sede di selezione;
- qualora l'assegnatario non rispetti uno o più obblighi indicati nello schema di convenzione e/o negli atti di gara;
- esegua i lavori in difformità al titolo edilizio.

6.3 Altre informazioni

La Stazione Appaltante si riserva, in ogni caso, di sospendere e/o interrompere la procedura e/o di non procedere all'aggiudicazione definitiva e/o di revocarla, senza che i concorrenti possano per questo vantare diritti a rimborsi, indennizzi, compensi o risarcimenti.

Sarà onere degli interessati alla partecipazione alla gara visionare periodicamente il sito internet della Stazione Appaltante www.ireliguria.it per verificare eventuali modifiche che saranno eventualmente pubblicate. Eventuali modifiche non sostanziali che fosse necessario apportare agli atti di gara o alla modulistica saranno pubblicate esclusivamente sul sito.

Le eventuali richieste di chiarimenti circa il contenuto dei documenti a base della presente procedura di gara dovranno pervenire, redatte in lingua italiana, esclusivamente, in forma scritta, a mezzo fax al n. (+39) 0105700490 o tramite pec all'indirizzo: irespa-gare@legalmail.it, diretti al Responsabile del Procedimento, fino a dieci giorni prima dei termini prescritti per la ricezione delle offerte. Le richieste di chiarimenti pervenute successivamente al termine indicato potranno non essere prese in considerazione.

Le richieste di chiarimenti dovranno obbligatoriamente contenere la denominazione sociale del richiedente, corredata da indirizzo, telefono e indirizzo pec.

Le risposte saranno fornite al richiedente, via pec, e saranno altresì pubblicate, in forma anonima, sul sito internet della Stazione Appaltante www.ireliguria.it, almeno 6 giorni prima della scadenza del termine stabilito per la ricezione delle offerte.

6.4 Informativa ai sensi dell'art. 13 del Dlgs. 196/2003

Ai sensi dell'art.13 del decreto legislativo 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati esclusivamente per le finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della selezione pubblica oggetto del presente bando.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione della procedura di selezione.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti Amministrazioni e Autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria.

Il titolare del trattamento è il Comune di Porto Venere.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto D.lgs., in modo da assicurare la tutela della

riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di selezione ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

6.5 Pubblicazioni

Il bando di gara e i relativi allegati possono essere scaricati dal sito internet della Stazione Appaltante www.ireliguria.it, nonché sul sito <https://appaltiliguria.regione.liguria.it/>, nella sezione “bandi immobiliari” e per estratto sul sito del Comune presso il quale verranno eseguite le prestazioni oggetto del presente avviso www.comune.portovenere.sp.it.

F.to l'Amministratore Unico di IRE

(Paolo Piacenza)

(il documento è stato firmato digitalmente)

Allegati:

Studio di fattibilità economica, finanziaria e gestionale del Programma;

Relazione tecnico-Descrittiva dell'immobile;

Schema di convenzione;

Modello 1– domanda di partecipazione, dichiarazioni e relativi allegati;

Modello 2 – impegno a costituire RTI;

Modello 3 – offerta economica.