



Direzione Servizi Tecnici

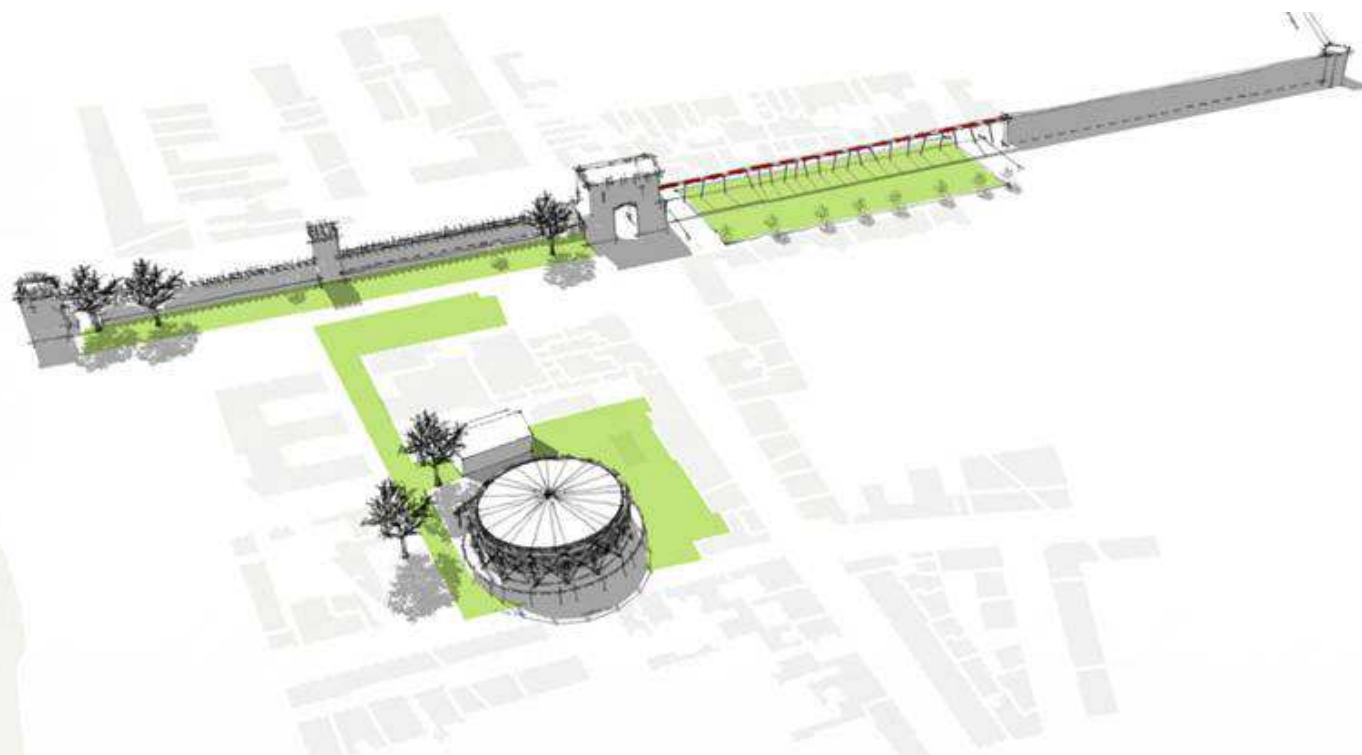
SERVIZIO BELLE ARTI

Ufficio Restauro Urbano

DISCIPLINARE DI GARA

Affidamento con procedura aperta ai sensi dell'art. 153, commi 1-14 del D.lgs n. 163/2006 della concessione avente ad oggetto la progettazione, il recupero funzionale e la gestione della STRUTTURA DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE EX GASOMETRO DI FIRENZE ai sensi dell'art. 143, comma 1 del D.Lgs. n. 163/2006

(CIG 4396564F5F - CUP H12I11000120003)



“per una Firenze più’ coraggiosa, più semplice, più bella”

“la città del fiore e non la città del cemento, recuperare sul costruito”

DISCIPLINARE DI GARA

1. CONTENUTO GENERALE DELLA CONCESSIONE E DELL'OFFERTA

Studio di fattibilità approvato con determinazione n. 12136 del 2011

Il presente disciplinare si riferisce alla gara indetta, ai sensi dell'articolo 153, commi 1-14 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii. (d'ora in poi d.lgs. n. 163/06 o Codice dei contratti pubblici), con procedura aperta e criterio di scelta dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per l'affidamento della concessione di lavori pubblici avente ad oggetto: la progettazione definitiva ed esecutiva (inclusa la validazione), la costruzione, mediante il restauro e recupero funzionale, e la gestione della STRUTTURA DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE EX GASOMETRO DI FIRENZE, ai sensi dell'art. 143, comma 1 del D.Lgs. n. 163/2006.

Oggetto della concessione

Per la descrizione dell'intervento si rimanda alla scheda riassuntiva allegata al presente disciplinare (All. 1)

Importo complessivo presunto dell'intervento

L'importo complessivo presunto dell'intervento, risultante dallo studio di fattibilità, con risorse totalmente a carico del concessionario aggiudicatario, ammonta ad euro 6.000.000,00 (seimilioni), al lordo di oneri vari e IVA, di cui € 90.000,00 per spese tecniche stimate e € 5.910.000,00 per le opere civili, per gli impianti e i macchinari e i costi per le attrezzature.

Durata della concessione

La durata massima della concessione è di 30 (trenta) anni, di cui un tempo di costruzione non superiore a 36 mesi. Non saranno ammesse offerte che prevedano una durata della concessione superiore a 30 anni.

2. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E AVVALIMENTO

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 163/2006, anche riuniti o consorziati o che intendono riunirsi o consorziarsi, ai sensi degli artt. 34, 35, 36, 37 del D.Lgs. n. 163/2006, che possiedono i requisiti di cui alla sezione 3.1 del Bando. Saranno ammessi anche operatori economici stabiliti in Stati diversi dall'Italia, alle condizioni previste dal D.Lgs. 163/06 e, in particolare, dagli articoli 34, comma 1, lett. f-bis, 38, commi 4 e 5, 39, 44 e 47 dello stesso Decreto.

Fermo quanto previsto nel presente disciplinare al successivo punto 8 della BUSTA A (documenti ai fini della ammissione) sono ammessi a partecipare i concorrenti che si trovino in concordato preventivo anche riuniti in RTI purchè non rivestano la qualità di mandatari e sempre che le altre imprese aderenti al raggruppamento non siano assoggettate a una procedura concorsuale. In tal caso la dichiarazione di cui alla lettera b) del citato punto 8 può provenire anche da un operatore facente parte del raggruppamento.

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i concorrenti che presentino le dichiarazioni nelle forme di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, attestanti, a pena di esclusione, il possesso dei requisiti di partecipazione previsti nel Bando.

Ai sensi dall'art.36, comma 5, del D.Lgs. 163/06, e dell'art.37, comma 7 è vietata la contemporanea partecipazione alla gara del consorzio stabile o del consorzio di cui all'art.34, comma 1, lettera b) e dei consorziati per i quali il consorzio concorre.

Ai sensi dell'art.36, comma 5, del D.L.g.s. 163/06, è vietata la partecipazione a più di un consorzio stabile.

Ai sensi dell'art.37, comma 7, D.L.g.s. 163/06, è vietata la partecipazione alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero la partecipazione anche in forma individuale qualora il concorrente partecipi in raggruppamento o consorzio ordinario.

Ai sensi dell'art.38, comma 1, lettera m-quater, e comma 2, ultimo periodo, del DLgs. n.163/2006, non saranno ammessi alla gara i concorrenti che si trovino, rispetto ad un altro partecipante alla presente procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili a un unico centro decisionale.

Ai sensi del medesimo art. 34, comma 2, D.Lgs. 163/06, la Stazione appaltante escluderà altresì dalla gara i concorrenti per i quali accerterà che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.

Norme di partecipazione delle A.T.I. e dei CONSORZI

I consorzi di concorrenti sono tenuti a dichiarare in modo chiaro e univoco, con dichiarazione da presentare all'interno della busta A) e a pena di esclusione dalla gara, a quale tipologia appartengono tra quelle previste alle lettere b), c) ed e) dell'art.34 D.L.g.s.163/06.

Alle condizioni previste dell'art.37, comma 8, D.L.g.s.163/06, è consentita la presentazione di offerte da parte dei soggetti di cui all'art.34 lett. d) (ATI) ed e) (*consorzi ordinari*) anche se non ancora costituiti: in tal caso nella busta A), dovrà essere inserita, a pena di esclusione dalla gara, anche la dichiarazione di impegno, sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, espressamente indicato con la stessa dichiarazione e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti. L'offerta dovrà essere sottoscritta, sempre a pena di esclusione dalla gara, da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti.

Le ATI e i consorzi ordinari di cui all'art.34 lett. d) ed e), di tipo *orizzontale e di tipo verticale*, ai sensi dell'art.37 D.L.g.s.163/06, sono tenuti a dichiarare espressamente, con dichiarazione da presentare nella busta A), e a pena di esclusione dalla gara, le rispettive percentuali, ovvero parti, del servizio, corrispondenti alle quote di partecipazione al raggruppamento, che saranno eseguite da ciascuna delle imprese riunite o consorziate, in conformità all'art.37, comma 13, D.L.g.s. 163/06.

In ogni caso l'impresa mandataria dovrà assumere la quota maggioritaria del servizio.

I requisiti di ordine speciale indicati nel bando ai punti 3.1.2 e 3.1.3 dovranno essere posseduti dall'impresa mandataria dell'A.T.I. o del Consorzio orizzontale in misura maggioritaria.

In ogni caso, ai sensi delle medesime disposizioni, i requisiti di partecipazione dovranno essere posseduti da ciascuna impresa in misura sufficiente per la rispettiva parte della prestazione da essa assunta.

Per le ATI e per i consorzi ordinari di cui all'art.34 lett. d) ed e), le dichiarazioni richieste per la presente gara dovranno essere prodotte da ciascuna delle imprese che costituiranno (o che già costituiscono) le ATI o i consorzi.

Per i consorzi di cui alle lettere b) (*consorzi tra cooperative di produzione e lavoro ex L.4422/1909 e s.m., e consorzi tra imprese artigiane ex L.443/1985*) e c) (*consorzi stabili*) dell'art.34, ai sensi dei successivi artt.35, 36 e 37, comma 7, le dichiarazioni richieste per la presente gara, comprese quelle relative al possesso dei requisiti di ordine generale e dei requisiti di ordine speciale di cui al modulo A, dovranno essere prodotte dal consorzio stesso; i consorziati per i quali il consorzio concorre, indicati ai sensi dell'art. 36, comma 5 e dell'art.37, comma 7 D.Lgs. 163/06, dovranno presentare anch'essi le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di ordine generale di cui al modulo A, numeri 1),2),3).

L'inosservanza di qualsiasi delle presenti prescrizioni, come delle disposizioni degli articoli 34, 35, 36 e 37 del D.L.g.s.163/06, costituisce motivo di esclusione dalla gara.

Avvalimento

Ai sensi e secondo le modalità e condizioni di cui all'articolo 49 del D.Lgs. n. 163/2006, il concorrente - singolo, consorziato o raggruppato - può soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti tecnici e/o economici, avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto. A tal fine, il concorrente dovrà produrre, unitamente alla domanda di partecipazione, la documentazione prevista dall'articolo 49, comma 2, del D.Lgs. n. 163/2006.

L'operatore economico (di seguito: "soggetto avvalente") che intende soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico od organizzativo, ovvero della attestazione di certificazione SOA, avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto (di seguito "impresa ausiliaria"), dovrà produrre a pena di esclusione dalla gara, oltre a tutti i documenti e le dichiarazioni indicati nel bando di gara, nel disciplinare e nel modulo A), i seguenti documenti:

- a) una dichiarazione del soggetto avvalente attestante l'avvalimento dei requisiti necessari per la partecipazione alla gara, con specifica indicazione dei requisiti stessi e dell'impresa ausiliaria;
- b) una dichiarazione del soggetto avvalente circa il possesso da parte del concorrente medesimo dei requisiti generali di cui all'articolo 38 del D. Lgs. 163/06 (Modulo "A");
- c) una dichiarazione dell'impresa ausiliaria attestante il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti generali di cui all'articolo 38 del D. Lgs. 163/06 (Modulo "A", escluso punto 4 relativo ai requisiti di ordine speciale), nonché il possesso dei requisiti tecnici e delle risorse oggetto di avvalimento;
- d) una dichiarazione dell'impresa ausiliaria con cui quest'ultima si obbliga verso il concorrente e verso la stazione appaltante a mettere a disposizione per tutta la durata dell'appalto le risorse necessarie di cui è carente il concorrente;
- e) una dichiarazione dell'impresa ausiliaria con cui questa attesta che non partecipa alla gara in proprio o associata o consorziata ai sensi dell'articolo 34 del D. Lgs. 163/06;
- f) il contratto, in originale o copia autentica, in virtù del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata dell'appalto. Il contratto deve riportare, ai sensi dell'art. 88 co. 1 DPR 207/10, in modo compiuto, esplicito ed esauriente l'oggetto, le risorse e i mezzi prestati in modo determinato e specifico, la durata e ogni altro utile elemento ai fini dell'avvalimento (N.B.: nel caso di avvalimento nei confronti di un'impresa che appartiene al medesimo gruppo, in luogo del contratto di cui alla presente lettera, l'impresa concorrente (soggetto avvalente) può presentare una dichiarazione sostitutiva attestante il legame giuridico ed economico esistente nel gruppo).

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente capitolo in materia di avvalimento, si fa rinvio integrale all'art.49 del D. Lgs. n.163/2006 nel testo vigente, all'art. 88 del D.P.R. 207/2010 ,al bando di gara, al presente disciplinare, al modulo "A".

3. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Termine per la ricezione dell'offerta e contenuti della stessa

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire un unico plico, sigillato mediante l'apposizione di un'impronta di ceralacca, timbro e firma sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **10 SETTEMBRE 2012**, restando esclusa ogni e qualsiasi successiva offerta, al seguente indirizzo: COMUNE DI FIRENZE – UFFICIO SEGRETERIA GENERALE E AFFARI ISTITUZIONALI – SERVIZIO APPALTI E CONTRATTI c/o ARCHIVIO GENERALE (PALAZZO VECCHIO) PIAZZA DELLA SIGNORIA – 50122 FIRENZE, nell'orario di apertura dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 13,00 e il martedì e giovedì anche dalle 15,00 alle 17,15.

Sull'involucro del plico, dovranno essere riportate l'indicazione del mittente e la dicitura "GARA PER IL RECUPERO FUNZIONALE DELLA STRUTTURA DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE EX GASOMETRO DI FIRENZE". Il plico, o busta, debitamente sigillato e siglato sui lembi di chiusura con strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni, dovrà contenere tutte le dichiarazioni e le autocertificazioni, ai sensi del DPR 445/2000, attestanti il rispetto delle condizioni di partecipazione e dei requisiti di capacità tecnica, economica e finanziaria

previsti nel bando (Modulo A). Si precisa che l'uso del modello allegato non è obbligatorio, purché siano rese le dichiarazioni richieste dal Bando.

Nel caso in cui le dichiarazioni fossero rese da procuratori, dovrà essere allegata copia autentica della relativa procura.

Il recapito della busta, o plico, rimane ad esclusivo rischio del mittente, non assumendo il Comune di Firenze responsabilità alcuna ove esso non pervenisse nei termini o fosse consegnato a indirizzo diverso da quello indicato, o non fosse integro.

Tutta la documentazione contenuta nel plico dovrà essere presentata, a pena di esclusione, in lingua italiana.

4. APERTURA E CONTENUTO DEI PLICHI

Il giorno **13 SETTEMBRE 2012 alle ore 11.00** e segg., presso il Servizio Contratti e Appalti – Palazzo G. Canacci – Piazza di Parte Guelfa n. 3, nella Sala Gare (piano 3°), avrà luogo, in seduta pubblica, l'apertura dei plichi e della busta "A", per l'ammissione alla procedura aperta di cui all'oggetto.

Eventuali rinvii del giorno della gara ed eventuali successive sedute di gara saranno comunicate successivamente mediante pubblicazione nel seguente sito internet

http://www.comune.fi.it/opencms/export/sites/retcevica/comune_firenze/bandi/

Durante le operazioni di apertura dei plichi, sono ammessi a formulare eventuali osservazioni i soggetti che esibiscono un documento idoneo a comprovare la loro legittimazione ad agire in nome e per conto delle imprese partecipanti alla gara.

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 – DOCUMENTI AI FINI DELL'AMMISSIONE ALLA GARA

B – OFFERTA TECNICO – ORGANIZZATIVA

C - OFFERTA ECONOMICA

Busta A) Documenti ai fini dell'ammissione

In una busta contrassegnata dalla lettera A), separata da quella contenente l'offerta economica e da quella contenente l'offerta tecnico-organizzativa, riportante sull'esterno la scritta: "DOCUMENTI AI FINI DELL'AMMISSIONE ALLA GARA", dovrà essere contenuta la seguente documentazione, da prodursi **a pena di esclusione dalla gara**:

1. garanzia provvisoria, pari al 2% del valore dell'intervento, risultante dallo studio di fattibilità, pari a € 120.000,00= ai sensi dell'art. 75 del D.Lgs. 163/06, sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente.

La cauzione, ai sensi del comma 2 dell'art. 75 citato, può essere costituita in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore di questa Amministrazione. Nel caso in cui la cauzione sia costituita in contanti dovrà essere prodotta, sempre a pena di esclusione, la ricevuta degli enti sopradetti. Non saranno accettati versamenti direttamente a questa stazione appaltante.

La fideiussione, ai sensi del comma 3 dell'art. 75 citato, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

La garanzia deve prevedere espressamente, ai sensi del comma 4 dell'art. 75 citato, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La cauzione dovrà avere validità di almeno 270 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

La garanzia, a pena di esclusione dalla gara, dovrà essere conforme a quanto previsto dal Decreto 12/03/2004, n. 123 del Ministero delle Attività Produttive.

L'importo della garanzia è ridotto del 50% per le imprese certificate ai sensi dell'art. 40, comma 7, e 75, comma 7, D.Lgs. 163/06, a condizione che segnalino il possesso del requisito, e lo documentino nei modi prescritti dalle norme vigenti. Si precisa che in assenza della suddetta documentazione, la garanzia di importo ridotto non sarà accettabile e comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

A norma del comma 8 del medesimo art. 75, l'offerta è altresì corredata, a pena di esclusione dalla gara, dall'impegno di un fideiussore a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, di cui all'art. 113 D.Lgs. 163/06, qualora l'offerente risultasse affidatario. Si precisa che tale garanzia, a pena di revoca dell'affidamento e acquisizione della cauzione provvisoria di cui all'art. 75 citato, dovrà essere calcolata e costituita secondo quanto prescritto dal medesimo art. 113 citato ed essere conforme a quanto previsto dal Decreto 12/03/2004, n. 123 del Ministero delle Attività Produttive. L'importo della garanzia è ridotto del 50% per le imprese certificate ai sensi dell'art. 40, comma 7, D.Lgs. 163/06.

Per i raggruppamenti temporanei di cui all'art. 37 comma 8 D.Lgs. 163/06, le garanzie fideiussorie e le garanzie assicurative, prestate nelle forme sopraindicate, dovranno, a pena di esclusione, essere intestate a tutte le imprese del costituendo raggruppamento.

2. documentazione attestante la costituzione della cauzione di cui all'art. 153, comma 13, primo periodo, del D.lgs 163/2006, pari al 2,5% del valore dell'intervento e, precisamente, pari a € 150.000,00=. La cauzione dovrà essere costituita con le stesse modalità previste per garanzia provvisoria, come sopra descritte al precedente punto 1.

Lo svincolo di tale cauzione avviene, per tutti i concorrenti, successivamente alla stipula del contratto di concessione.

3. dichiarazioni del titolare o legale rappresentante, o da parte di altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà dell'impresa concorrente, conformi al **modulo A**), pubblicato su Internet di seguito al presente disciplinare e, comunque, contenente tutte le dichiarazioni in esso richieste. Riguardo all'utilizzo del modulo a si precisa che, ai sensi dell'art.74, comma 3, del D.Lgs. 163/06, l'utilizzo del modulo stesso non è obbligatorio a pena di esclusione dalla gara, a condizione che siano ugualmente trasmesse tutte le dichiarazioni in esso richieste, rilasciate nelle forme previste dalle vigenti disposizioni normative;

4) ulteriori dichiarazioni nel caso in cui il concessionario esecutore dei lavori possieda l'attestazione SOA per prestazioni di sola costruzione:

4 a) indicazione del/i nominativo/i del/i progettista/i esterno/i all'impresa al quale sarà affidato l'incarico della progettazione definitiva ed esecutiva, specificando (**nel modulo A**) se trattasi di libero professionista singolo, o di liberi professionisti associati, o di società di professionisti, o di società di ingegneria, o di consorzio stabile di società di professionisti o di società di ingegneria, o di raggruppamento temporaneo tra i precedenti soggetti di cui all'art.90 del D.Lgs 163/06, con l'indicazione dei nominativi dei professionisti che espletteranno personalmente l'incarico e, nel caso di più prestazioni specialistiche, della persona fisica incaricata dell'integrazione tra le stesse;

4 b) - dichiarazione di ciascuno dei professionisti come sopra nominati, resa ai sensi degli artt.46, 47 e 76 del D.P.R. 445/00, di non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione dalle gare previste dall'art. 38 del D.Lgs 163/06 e dall'art. 253 del D.P.R.207/2010 né nelle situazioni di divieto di cui all'art. 90 co. 8 D.Lgs 163/06 e di essere in possesso dell' iscrizione all'apposito Albo previsto dai vigenti ordinamenti professionali nonché delle qualificazioni professionali richieste dalla legge per l'espletamento dell'incarico della progettazione;

4 c) - dichiarazione del legale rappresentante dello studio di professionisti associati, o della società di professionisti, o della società di ingegneria, o del consorzio stabile o del raggruppamento temporaneo, come sopra nominati, resa ai sensi degli artt.46, 47 e 76 del D.P.R.445/00, che lo studio associato o la società, o il consorzio, o il raggruppamento temporaneo, non si trovano in alcuna delle cause di esclusione dalle gare previste dall'art.38 del D.Lgs 163/06 e dall'art.253 del D.P.R.207/2010 né nelle situazioni di divieto di cui all'art. 90 co. 8 D.Lgs 163/06 ed inoltre, che la società di professionisti è in possesso dei requisiti previsti dall'art.255 del DPR 207/2010, che la società di ingegneria è in possesso dei requisiti previsti dall'art.254 del DPR 207/2010, che ai sensi dell'art. 253, comma 5, del DPR 207/2010, il raggruppamento temporaneo prevede quale progettista la presenza di almeno un professionista laureato abilitato da meno di cinque anni all'esercizio della professione secondo le norme dello Stato membro dell'Unione Europea di residenza, iscritto al relativo albo professionale, specificando la qualificazione soggettiva dello stesso ai sensi del citato art. 253, comma 5, lettere a), b) o c).

5. fotocopia non autenticata di un **documento di identità** della persona che sottoscrive l'offerta e le altre dichiarazioni;

6. pagamento della somma di € 200,00 a favore dell'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici, quale contribuzione dovuta per la partecipazione alla presente gara ai sensi dell'art.1, commi 65 e 67 della L. 23/12/05, n. 266 e della deliberazione dell'Autorità del 21/12/2011.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CONTRIBUZIONE ALL'AUTORITA' DI VIGILANZA SUI CONTRATTI PUBBLICI

L'operatore economico, in conformità alle istruzioni operative pubblicate sul sito dell'Autorità all'indirizzo <http://www.avcp.it/riscossioni.html>, dovrà allegare all'offerta:

a) in caso di pagamento diretto online mediante carta di credito dei circuiti Visa, MasterCard, Diners, American Express, la **ricevuta di pagamento** inviata dal Servizio di riscossione all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di iscrizione;

oppure

b) in caso di pagamento in contanti, presso tutti i punti vendita della rete dei tabaccai lottisti abilitati al pagamento di bollette e bollettini, presentando il modello di pagamento rilasciato dal Servizio di riscossione, lo **scontrino originale** rilasciato dai punti vendita abilitati.

Per i soli **operatori economici esteri**, sarà possibile effettuare il pagamento anche tramite bonifico bancario internazionale, sul conto corrente bancario n. 4806788, aperto presso il Monte dei Paschi di Siena (IBAN: IT 77 0 01030 03200 000004806788), (BIC: PASCITMMROM) intestato all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture.

La **causale del versamento** deve riportare esclusivamente il codice identificativo ai fini fiscali utilizzato nel Paese di residenza o di sede del partecipante e il codice CIG che identifica la procedura alla quale si intende partecipare.

In tal caso a riprova dell'avvenuto pagamento, l'operatore economico estero dovrà allegare all'offerta copia dell'avvenuto bonifico o altra documentazione equipollente rilasciata dall'istituto bancario atta a dimostrare l'avvenuto pagamento tramite bonifico bancario internazionale.

7) attestazione di avvenuto sopralluogo rilasciata dalla Direzione Servizi Tecnici.

(la mancata allegazione dell'attestazione non è motivo di esclusione, qualora sia accertato presso i competenti uffici della Direzione Servizi Tecnici che l'impresa concorrente abbia effettuato il sopralluogo secondo le modalità indicate nel bando di gara).

8) (solo nel caso in cui l'impresa si trovi in stato di concordato preventivo) ulteriore documentazione di cui all'art. 186-bis del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 267 , come di seguito indicata:

a) relazione di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'articolo 67, lettera d) del Regio Decreto 16 marzo 1942 n. 267 che attesta la conformità al piano e la ragionevole capacità di adempimento del contratto;

b) dichiarazione di altro operatore in possesso dei requisiti di carattere generale, di capacità finanziaria, tecnica, economica nonché di certificazione, richiesti per l'affidamento dell'appalto, il quale si è impegnato nei confronti del concorrente e della stazione appaltante a mettere a disposizione, per la durata del contratto, le risorse necessarie all'esecuzione dell'appalto e a subentrare all'impresa ausiliata nel caso in cui questa fallisca nel corso della gara ovvero dopo la stipulazione del contratto, ovvero non sia per qualsiasi ragione più in grado di dare regolare esecuzione all'appalto. Si applica l'[articolo 49 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#).

BUSTA B “OFFERTA TECNICO – ORGANIZZATIVA

I concorrenti dovranno produrre, ai fini dell'attribuzione dei punteggi indicati nel presente disciplinare, la documentazione di seguito indicata, che dovrà essere contenuta, a pena di esclusione dalla gara, in busta chiusa e separata, contrassegnata dalla lettera B) riportante all'esterno la scritta “**OFFERTA TECNICO-ORGANIZZATIVA**“.

Nella busta B deve essere contenuto, **a pena di esclusione**, quanto segue:

1. il progetto preliminare composto dai documenti di cui all'art. 242 del D.P.R. n. 207/2010, compreso il quadro economico dell'opera, che deve avere i contenuti previsti dall'art. 16 del dpr 207/2010

2. le schede di valutazione della qualità tecnica redatte con riferimento ai criteri Sub A) e B) dell'allegato B al presente disciplinare di gara.

3. Disciplinare di gestione contenente la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e, in particolare, l'indicazione del livello di tariffa da praticare agli utenti e le relative modalità di aggiornamento.

Il progetto preliminare e il disciplinare di gestione e la restante documentazione non devono contenere riferimenti ad aspetti quantitativi (ad esclusione del quadro economico) che devono essere riportati soltanto nel piano economico finanziario e nella bozza di convenzione da inserire nella busta C (cronoprogramma con indicazione dei tempi di esecuzione della progettazione definitiva ed esecutiva, tempo di esecuzione dei lavori, durata concessione).

4. ogni altro documento ritenuto necessario per la valutazione degli elementi e l'attribuzione dei punteggi specificati nel bando di gara.

N.B. Tutta la documentazione costituente l'offerta tecnica-organizzativa dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, da parte del titolare o legale rappresentante, o da parte di altro soggetto munito di poteri idonei ad impegnare la volontà dell'impresa concorrente.

BUSTA C) “OFFERTA ECONOMICA”

L’offerta, redatta in lingua italiana su carta resa legale e firmata, dovrà essere chiusa, a pena di esclusione dalla gara, in una propria busta sigillata separata e distinta dalle altre, contrassegnata dalla lettera C), riportante sull’esterno la scritta : “OFFERTA ECONOMICA ”, con un chiaro riferimento a questa gara e il nominativo del concorrente e dovrà contenere, sempre a pena di esclusione dalla gara:

1. **il piano economico finanziario** della concessione firmato dal concorrente e asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall’istituto di credito stesso ed iscritte nell’elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell’art. 106 del D.Lgs. 385/1993, o da una società di revisione ai sensi dell’art. 1 della L. 1966/1939. Il PEF dovrà documentare i principali indicatori di redditività (VAN, TIR) e bancabilità (DSCR e LLCR) dell’investimento e contenere il quadro di tutti i costi, che l’aggiudicatario dovrà sostenere, comprensivi, tra l’altro, delle voci di cui al punto 1) del presente disciplinare (“Contenuto generale della concessione e dell’offerta”), oltretutto dei costi di gestione e dei singoli servizi, con l’indicazione del livello della tariffa applicabile agli utenti. Il PEF 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’art. 2578 del Codice civile; tale importo non può superare il 2,5 per cento del valore dell’investimento.

Il piano economico finanziario, ai sensi dell’art. 143 comma 7, del D.Lgs. 163/2006, dovrà inoltre prevedere la specificazione del valore residuo annuale dell’investimento, al netto dei previsti ammortamenti annuali.

2. **bozza di convenzione e relativi allegati** firmati dal concorrente (es. cronoprogramma, ecc..). In particolare la bozza di convenzione dovrà contenere quanto previsto dall’art. 115 del D.L. 207 del 2010 ed inoltre:

- a. la durata della concessione offerta, decorrente dalla data di stipula del contratto;
- b. il tempo di esecuzione della progettazione definitiva ed esecutiva;
- c. il tempo di esecuzione dei lavori;
- d. l’obbligo del concessionario, al termine della concessione, di consegnare l’intervento realizzato in perfetto stato di manutenzione e funzionalità nella materiale disponibilità della Amministrazione senza alcun onere per la stessa;
- e. l’obbligo di affidare a terzi appalti per un importo corrispondente alla percentuale indicata in sede di offerta dell’importo dei lavori del progetto preliminare, come risulterà in sede di approvazione;
- f. l’obbligo del concessionario aggiudicatario di costituire una società di progetto, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, con un capitale minimo di € 300.000,00=;
- g. le modalità di redazione dei progetti definitivi ed esecutivi e le modalità di esecuzione dei lavori;
- h. i poteri di controllo dell’Amministrazione in fase di redazione dei progetti, in fase di esecuzione dei lavori, in materia di sicurezza, e durante la fase di gestione dell’intervento;
- i. gli elementi non quantitativi e le 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;
- j. le modalità di revisione del piano economico finanziario;
- k. 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 (concedente o concessionario) che dovrà farsi carico del singolo rischio, nel caso in cui esso si avveri.

3. le schede di valutazione dell'Offerta economica redatte con riferimento al criterio Sub C dell'Allegato 2 al presente disciplinare di gara.

5. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara sarà aggiudicata, ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006, a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa.

La scelta della migliore offerta sarà effettuata applicando i criteri, i pesi e i sottopesi specificati nei CRITERI DI AGGIUDICAZIONE allegato 2) al disciplinare di gara, con riferimento al metodo aggregativo compensatore.

6. PROCEDURA DI SCELTA DEL PROMOTORE

La concessione è aggiudicata a norma dell'art. 153 comma 10 del D.Lgs. n. 163/2006.

Conformemente a quanto previsto dal D.Lgs. n. 163/2006, sarà valutata l'anomalia dell'offerta, con riferimento a ciascuna voce che concorre a formare la stessa. In caso di offerte anomale, si applicheranno le disposizioni di cui agli artt. 87 ed 88 del D.Lgs. n. 163/2006.

Le fasi di apertura dei plichi ai fini dell'ammissione e di apertura delle offerte economiche, si svolgeranno in seduta pubblica dinanzi al Presidente del Seggio di gara, così come previsto dal Regolamento generale per l'attività contrattuale del Comune di Firenze.

La commissione giudicatrice, nominata ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs. 163/06, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, fatta salva la seduta pubblica di mera constatazione del contenuto delle buste contenenti le offerte tecniche-organizzative, valuterà le stesse in una o più sedute riservate. Successivamente, in seduta pubblica, il Presidente del Seggio di gara darà lettura dei punteggi attribuiti dalla Commissione giudicatrice alle singole offerte tecniche-organizzative e procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, determinando l'offerta economicamente più vantaggiosa e aggiudicherà provvisoriamente la concessione al soggetto primo in graduatoria, nominandolo promotore.

Dopo l'aggiudicazione provvisoria si procederà alla verifica dei requisiti generali e speciali del promotore.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 153, comma 3, del D.Lgs. 163/06, l'Amministrazione aggiudicatrice pone in approvazione il progetto preliminare presentato dal promotore.

Si specifica che:

a) la stazione appaltante ha la possibilità di richiedere al promotore prescelto di apportare al progetto preliminare, da esso presentato nella presente gara, le modifiche eventualmente intervenute in fase di approvazione del progetto e che, in tal caso, la concessione è aggiudicata definitivamente al promotore solo successivamente all'accettazione, da parte di quest'ultimo, delle modifiche progettuali;

b) in caso di mancata accettazione da parte del promotore di apportare modifiche al progetto preliminare, ai sensi dell'art. 153, comma 3, lett. c), la stazione appaltante ha facoltà di chiedere progressivamente ai concorrenti successivi in graduatoria l'accettazione delle modifiche da apportare al progetto preliminare presentato dal promotore alle stesse condizioni proposte al promotore e non accettate dallo stesso;

c) 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 e indicate nel piano economico-finanziario per la predisposizione delle offerte.

A seguito delle modifiche progettuali apportate, si procederà, d'intesa fra Amministrazione aggiudicatrice e concessionario, all'eventuale adeguamento del piano economico finanziario e dei connessi elementi costituenti la struttura economica e gestionale della concessione.

Qualora, a seguito delle modifiche progettuali, si verifichi un aumento dei costi di realizzazione dell'intervento, tenuto conto dei prezzi unitari previsti nel progetto preliminare presentato, è necessario che il soggetto aggiudicatario che intenda realizzare i lavori con la propria organizzazione di impresa, abbia ancora idonei requisiti di qualificazione.

Nel caso in cui risulti aggiudicatario della concessione un soggetto diverso dal promotore, si applica l'art. 153, comma 12 del D.Lgs. 163/06.

7. CONDIZIONI DI ESECUZIONE

L'aggiudicatario dovrà iscriversi nell'elenco pubblico dei gestori di Posta Elettronica Certificata, previsto dall'art. 14 del DPR 11 febbraio 2005, n. 68, tenuto dal CNIPA e disponibile attraverso la rete *internet*.

8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 "D.Lgs. n. 163/2006 in materia di protezione dei dati personali" (la "Codice *Privacy*"), il DDI fornisce le seguenti informazioni sul trattamento dei dati personali alla stessa forniti.

Finalità del trattamento

- a) I dati forniti sono acquisiti dal DDI per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la partecipazione alla gara ed in particolare delle capacità amministrative e tecnico-economiche dei concorrenti richieste per l'esecuzione della fornitura, nonché per l'aggiudicazione e, per quanto riguarda la normativa antimafia, in adempimento di precisi obblighi di legge.
- b) I dati forniti dall'aggiudicatario sono acquisiti dal DDI ai fini della stipula del contratto, per l'adempimento degli obblighi legali ad esso connessi, oltre che per la gestione ed esecuzione economica ed amministrativa del contratto stesso.
- c) Tutti i dati acquisiti dal DDI potranno essere trattati anche per fini di studio e statistici.

Natura del conferimento

Anche se il conferimento dei dati ha natura facoltativa, il rifiuto di fornire i dati richiesti dal Comune di Firenze potrebbe determinare, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammettere il concorrente alla partecipazione alla gara, la sua esclusione da questa, o la decadenza dall'aggiudicazione.

Dati sensibili e giudiziari

Di norma, i dati forniti dai concorrenti e dall'aggiudicatario non rientrano tra i dati classificabili come "*sensibili*" e "*giudiziari*", ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d) ed e) del Codice *Privacy*.

Modalità del trattamento dei dati

Il trattamento dei dati sarà effettuato dalla Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattarli nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla Legge *Privacy* e/o dai regolamenti interni.

Ambito di comunicazione e di diffusione dei dati

I dati potranno essere comunicati:

- a) al personale del Comune di Firenze che cura il procedimento di gara, o a quello in forza ad altri uffici che svolgono attività ad esso attinenti;

- b) a collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza od assistenza al Comune di Firenze in ordine al procedimento di gara;
- c) ai soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte delle commissioni di aggiudicazione e di collaudo che saranno, di volta in volta, costituite;
- d) ad altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. e dall'art. 13 del D.Lgs. n. 163/2006.

Diritti del concorrente interessato

Ai candidati, agli offerenti ed all'aggiudicatario, in qualità di interessati, sono riconosciuti i diritti di cui all'articolo 7 della Legge *Privacy*.

Titolare del trattamento

Titolare del trattamento è il Comune di Firenze – Palazzo Vecchio, Piazza della Signoria.

Il Responsabile del trattamento è il Direttore pro-tempore della Direzione Servizi Tecnici – Via Giotto – Firenze

ALLEGATO 1

SCHEDA RIASSUNTIVA TEMI GENERALI

STATO DI FATTO

Il gasometro

Il principale degli edifici in oggetto è l'ex gasometro, il più grande, dei vari gasometri originari. Si tratta di una corona muraria di grande spessore che si eleva di circa 4 mt sopra il livello del suolo e cala di altri 5 mt sotto il piano attuale, per un'altezza complessiva di circa 9 mt ed un diametro di circa 34; definendo così una superficie interna di circa 900 mq.

La corona muraria è sormontata da 16 colonne in lamiera chiodata originarie del XIX secolo che raggiungono un'altezza di circa 9,5 mt esclusa la fiamma sommitale. All'interno sopravvive la calotta in ferro degli anni 50 che suddivisa in cilindri raggiungeva l'altezza di circa 21 mt.

La stazione di pompaggio

Consiste in un edificio ad un piano degli anni trenta di circa 50 mq di superficie, originariamente destinato ad ospitare i macchinari necessari al funzionamento del gasometro. L'edificio è stato recentemente ristrutturato dotandolo di un servizio igienico.

La carbonaia

Si tratta di una tettoia di 13 per 16 mt, composta da 8 pilastri in muratura sormontati da capriate in legno, con un'altezza di circa 5 mt sui lati e 7 nella zona centrale. Si configura così una superficie di circa **200 mq**

Parcheggio (proposta di parcheggio interrato Viale Ariosto)

L'area è attualmente utilizzata come parcheggio di superficie, è definita dal sedime delle antiche mura lungo il viale Ariosto, coincidendo con il tratto di mura demolito tra la porta San Frediano e via dell'Orto.

Parcheggio (proposta di zone da rifunionalizzare)

Il riferimento è alle aree di parcheggio di superficie collocate nell'area dell'antica anti porta fuori le mura e quindi sull'asse di via Pisana; a cui va aggiunto il lato interno delle mura tra la porta ed il torrino Santa Rosa e l'adiacente piazzetta di Verzaia.

IPOTESI DI PROGETTO

Gasometro

Per il volume del gasometro **vanno escluse** le funzioni residenziali, commerciali, e terziaria intesa come: residenza, alberghi, ostelli, negozi, centri commerciali, supermarket, palazzo per uffici, silos a parcheggio etc.

Le funzioni possibili vanno orientate a quanto previsto dal vigente PRG art. 56

SOTTOZONE G ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE.

In quest'ambito sono da privilegiare le attrezzature civili di interesse comune in particolare di tipo: **CULTURALE, ASSOCIATIVO, RICREATIVO.**

Sempre seguendo le prescrizioni del PRG nel caso di proposte orientate a formare **CENTRI CIVICI UNITARI** è ammissibile la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto per una superficie pari al 25% di quella complessiva.

Essendo già presente nell'area un importante centro anziani la proposta va **prioritariamente** orientata alle famiglie inclusi i bambini.

A tale fine si utilizzeranno 2 livelli +un piano tecnico intermedio (le misure esposte a seguire sono riferimenti approssimati):

- **PIANO WELLNESS primo livello mq 900**: costituito da più spazi benessere con locali solarium, massaggi, sauna etc. Va previsto **prioritariamente** che un'area pari ad almeno mq 250 sia predisposta strutturalmente per essere trasformata in futuro o come miglioria della proposta da presentare, in vasca natatoria e quindi dotata di un contro solaio sottostante con un vuoto libero di almeno 2,5 mt di altezza (quota pavimento = livello del suolo, altezza libera 5 mt, solaio 0,5 mt).

- **piano tecnico mq 900**: utilizzato per centrali tecniche, condotte impiantistiche e magazzini chiusi al pubblico, sono incluse nella superficie anche le volumetrie dei doppi volumi soprastanti gli spazi del piano wellness, così come l'ingombro di ribassamenti del piano soprastante destinato a spazi ludici per bambini (quota pavimento + 5,5 mt dal livello del suolo, h libera 2,5 mt; solaio 0,5 mt).

- **PIANO ATTREZZATO secondo livello mq 900** costituito al minimo dalle seguenti funzioni: spazio bambini con sala ludica dotata di ribassamenti di pavimento, con una superficie complessiva di almeno 200 mq, sala attività motorie per adulti circa 210 mq; spazio ristoro/caffetteria e/o commerciale pari al 25% del tot. e comunque contenuto in 400 mq (quota +8,5 mt dal livello del suolo, altezza libera media 4 mt) .

Il solaio di copertura dovrà essere a volta ribassata con estradosso di bordo che non superi comunque l'intradosso della trave metallica di collegamento delle colonne in lamiera.

E prioritario creare dei tagli tra i vari solai che mettano in comunicazione visiva, *al fine di disporre di un consistente volume interno libero a tutt'altezza*, il piano ATTREZZATO con il piano WELLNESS (livello del suolo) per almeno il 10% del totale di piano quindi minimo 90 mq. E' inoltre prioritario creare delle doppie altezze e dei bassi fondi sfruttando la presenza del volume del piano tecnico intermedio, questo sia per il piano wellness che per quello attrezzato per un minimo del 20% quindi almeno per 180 mq.

TOTALE EX GASOMETRO mq previsti 1710 + spazi tecnici.

E' ammesso formulare proposte che aumentino il numero dei piani utilizzabili; comunque contenuti entro il cerchio delle colonne in lamiera chiodata e con altezza massima esterna coincidente con l'estradosso della trave di coronamento esistente.

In tale caso si dovrà obbligatoriamente ipotizzare un solo piano completo coincidente con il più basso livello interrato, di circa 900 mq, mentre i piani superiori dovranno essere di ingombro ridotto con superficie massima di 600 mq ciascuno sempre al fine di ricreare un importante vuoto interno a tutt'altezza.

E' inoltre auspicabile e premiante inserire una o più vasche natatorie nella struttura (previsione non inserita nello studio di fattibilità), da considerarsi un sostanziale arricchimento del necessario recupero.

Stazione di pompaggio

La previsione è quella di un recupero dell'edificio come reception e ingresso principale al nuovo gasometro, attuando conseguentemente il taglio della muraglia esterna nella zona coperta di contatto tra i due volumi.

Carbonaia

Per quanto riguarda la carbonaia l'ipotesi è quella del centro servizi; inclusi uffici e / o una sala polivalente a supporto della struttura principale (gasometro). A tal fine è ammissibile una chiusura esterna vetrata capace di garantire la leggibilità della struttura originaria ed un normale uso dello spazio interno che viene quindi confermato in circa 200 mq utili.

Parcheggi

Parcheggio interrato Viale Ariosto

L'area è attualmente utilizzata come parcheggio di superficie sul sedime delle antiche mura lungo il viale Ariosto; si prevede possa essere utilizzata per l'inserimento di un parcheggio interrato su due livelli pari ad almeno **40 +40 posti** di cui almeno il secondo livello affittato ai soli residenti ed il primo ad ore. L'area d'ingombro del parcheggio si presume sia di circa 15 x 100 mt con un lato lungo coincidente con le antiche mura.

TOTALE mq previsti 3000.

La piazza superiore deve restare libera ed attrezzata per mercati rionali; va **prioritariamente** aggiunto un percorso in quota ed una scala per consentire ed agevolare la visita della porta S. Frediano ed il ripristino del percorso lungo le mura.

Parcheggi da rifunzionalizzare

A questo sopra si aggiunge la possibilità di ulteriori **80 posti** a pagamento recuperabili nell'area dell'anti porta verso l'esterno e lungo il lato interno delle mura e nella piazzetta di Verzaia, unitamente ad un riassetto del verde e dell'arredo urbano.

TOTALE mq previsti 1000.

PROGETTO DI INVESTIMENTO

Il progetto d'investimento si concretizza nella realizzazione e gestione di cinque diverse attività imprenditoriali. In generale tali attività devono rientrare tra quelle previste dal PRG ed in particolare, si propone che riguardino il settore del wellness, il commercio al dettaglio di articoli sportivi, il settore ludico ricreativo, la ristorazione ed il servizio di parcheggio ed anche la possibilità di visite guidate ed a pagamento dell'antica porta S. Frediano.

Dal punto di vista economico-finanziario la realizzazione delle suddette attività si concretizza in un investimento iniziale di risorse finanziarie di circa 6 milioni di euro, il cui recupero economico è stato previsto in 20 anni. Dal punto di vista finanziario, è stato previsto che le suddette risorse finanziarie fossero fornite per il 30% in termini di capitale di rischio e per la restante parte, il 70%, sotto forma di indebitamento a lungo termine. A tal riguardo è stata prevista l'accensione di un mutuo ventennale con un tasso di interesse fisso del 5% annuo. Dal punto di vista operativo le attività realizzate dovrebbero generare il sostenimento di costi fissi complessivi pari a circa 1,2 milioni di euro e di costi variabili pari a circa 580 mila euro. Tale struttura dei costi permette di individuare una soglia di equilibrio economico pari a circa 1,7/1,8 milioni di euro.

Detto ammontare è stato determinato prendendo a riferimento il secondo anno di attività delle iniziative imprenditoriali considerate e, poiché il processo di ammortamento del prestito dovrebbe portare nel corso degli anni ad un sostenimento di costi per interessi sempre inferiore, il mantenimento di quella cifra di affari critica dovrebbe garantire negli anni successivi al secondo una condizione economica profittevole ovvero un equilibrio economico con una cifra di affari inferiore.

NOTA BENE

La ricerca progettuale allegata allo studio di fattibilità non rappresenta un'indicazione o una prospettiva da perseguire bensì una prospezione progettuale necessaria ad esplorare le potenzialità architettoniche e funzionali del gasometro dando forma grafica ai risultati attesi dall'A.C. . Non rappresenta quindi l'obbiettivo da raggiungere ne tantomeno il parametro di raffronto per la valutazione delle proposte presentate.

ELEMENTI TECNICI DI VALUTAZIONE

PREMESSA

- Per il recupero dell'ex Gasometro e dei suoi annessi, si evidenzia la sussistenza di tre **fondamentali specificità**:
- l'edificio è **vincolato** con apposito decreto del Ministero Beni Culturali ed Ambientali del 13 ottobre 1988, mentre le aree libere intorno alle mura sono comunque vincolate ai fini paesaggistici;
 - **L'obiettivo** dell'intervento è coniugare la conservazione del bene con il suo recupero funzionale realizzando una struttura di servizio pubblico che deve tendere ad unire i **servizi alla persona con quelli alla famiglia ed all'infanzia**, coniugando le attività di fitness e wellness con le variegate esigenze dei nuclei familiari cui si auspica si rivolga pritariamente il servizio.
 - le opere in oggetto rappresentano **lavori di completamento** a quanto sin qui realizzato al contorno sotto la supervisione ed autorizzazione della competente Soprintendenza.

Sarà quindi fondamentale che l'offerente dimostri di essere perfettamente a conoscenza delle caratteristiche economiche, tecniche ed architettoniche necessarie ad ottenere il livello qualitativo derivante dall'importanza delle strutture da recuperare. Recupero, che va rimarcato, **sarà sottoposto alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza**. Sarà quindi valutata l'offerta con criteri che hanno diretta connessione con la **qualità auspicata** e gli **obiettivi funzionali** cui tende la stazione Appaltante.

Chiarito che gli offerenti devono presentare come base di valutazione **il progetto preliminare come prescritto all'art. 242 punti 1-2-3 D.P.R. 207/2010**, si precisa che detto progetto sarà valutato tramite la ponderazione dei seguenti valori:

A = 40 punti su 100 per il valore tecnico, architettonico e ambientale del progetto preliminare;

B = 35 punti su 100 per il valore funzionale ed energetico del progetto preliminare;

C = 25 punti su 100 per il contenuto del Piano Economico Finanziario e della Convenzione di Concessione.

CRITERIO A) VALORE TECNICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE DEL PROGETTO PRELIMINARE

(N:B: le schede sono da inserire nella busta B – Offerta Tecnico – Organizzativa)

PESO 40% (40 PUNTI)

Elemento di valutazione: Schede

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

[c.f.r. D.P.R.207/10 Allegato G lett. a)4.]

U.M.: $V(a)_i = \text{coeff. prestazione dell'offerta rispetto al requisito variabile tra 0 ed 1}$

PUNTEGGIO: $SOMMA([V(a)_i = \text{coeff. medio}] * 40 * \text{SUBPESO})$

La qualità tecnica e architettonica sarà valutata tramite schede riassuntive della proposta presentata riferite a specifiche caratteristiche **estrate dal progetto**

preliminare presentato. Questo per **dimostrare** sinteticamente la **qualità** delle proprie proposte ed il **merito tecnico** del progetto presentato, unitamente alla **conoscenza e rispetto** delle caratteristiche peculiari dell'intervento in essere, specificatamente il recupero ex Gasometro e delle aree libere disponibili. Le schede riassuntive da presentare dovranno contenere elementi desunti dal progetto preliminare presentato al fine di dimostrare il **valore tecnico, architettonico e ambientale del progetto preliminare in relazione agli OBIETTIVI** cui tende la stazione appaltante attraverso l'intervento.

L'offerente potrà presentare sino a **4 schede** aventi come oggetto i temi di seguito indicati (punti A1 e seguenti) cui sono stati attribuiti i sub pesi attraverso i quali la commissione giudicatrice articolerà il punteggio complessivo attribuendo in maniera discrezionale, ai sensi della lett. a) punto 4. dell'all. G al DPR 207/10, il coefficiente della prestazione dell'offerta rispetto al requisito rappresentato dai sub criteri descritti a seguire.

Ciascuna scheda, pena la non attribuzione del punteggio relativo a ciascuno dei sub criteri, dovrà essere redatta in **formato A4 su massimo 4 facciate (se non altrimenti esplicitato nella descrizione della scheda stessa), massimo 50 righe, corpo minimo 12, margine minimo 1,5**; contenenti gli elaborati grafici ed il testo ritenuti necessari ad esplicitare l'offerta. Si richiede di chiarire i contenuti proposti in maniera sintetica e di non allegare depliant pubblicitari o schede tecniche o altre pubblicazioni non espressamente elaborate per la proposta.

NOTA BENE è ammesso nel caso di pagina dedicata prevalentemente a grafici e / o disegni l'utilizzo di pagina A3 ripiegata (conteggiata quindi come equivalente ad una facciata A4).

Tutte le schede, ai fini della completezza della valutazione, dovranno essere firmate da un direttore tecnico dipendente dell'appaltatore stesso o dal legale rappresentante dell'impresa o dell'associazione temporanea ed anche dall'eventuale tecnico esterno incaricato di tale elaborazione (se del caso).

SUB CRITERI DI VALUTAZIONE

A1) Articolazione interna volumetrica e funzionale ex gasometro

(scheda doppia = 8 facciate)

La scheda riguarderà l'articolazione volumetrica e funzionale, con il dettaglio dei vuoti tra i livelli, ribassamenti e doppie altezze dell'architettura proposta; specificando l'organizzazione dei percorsi interni incluse vie di fuga; elaborando almeno due viste interne ed una tabella riassuntiva delle destinazioni d'uso delle superfici inclusi vuoti e pieni e rispettive percentuali derivanti.

sub PESO

: 10/40

Elemento di valutazione: Scheda

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

[c.f.r. D.P.R.207/10 Allegato G lett. a)4.]

U.M.: $V(a)_i$ = coeff. prestazione dell'offerta rispetto al requisito variabile tra 0 ed 1

PUNTEGGIO: SOMMA ($[V(a)_i * 10]$)

A2) Caratteristiche di sostenibilità architettonica ex gasometro

La scheda riguarderà le caratteristiche di sostenibilità architettonica, strutturale e manutentiva della proposta con

particolare riferimento alle tematiche della BIOARCHITETTURA e sarà corredata con grafici illustrativi di raffronto con soluzioni tradizionali e almeno 2 disegni di particolari architettonici correlati.

sub PESO : 10/40

Elemento di valutazione: Scheda

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

[c.f.r. D.P.R.207/10 Allegato G lett. a)4.]

U.M.: $V(a)_i$ = coeff. prestazione dell'offerta rispetto al requisito variabile tra 0 ed 1

PUNTEGGIO: SOMMA ($[V(a)_i * 10]$)

A3) Articolazione del parcheggio interrato viale Ariosto

(scheda doppia = 8 facciate)

La scheda riguarderà l'organizzazione funzionale ed architettonica del parcheggio interrato con particolare attenzione alla soluzione di piazza di copertura ed al rapporto con il sedime delle antiche mura demolite; incluse almeno 2 viste interne ed una tabella riassuntiva dei posti disponibili e della loro collocazione di mercato.

sub PESO : 10/40

Elemento di valutazione: Scheda

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

[c.f.r. D.P.R.207/10 Allegato G lett. a)4.]

U.M.: $V(a)_i$ = coeff. prestazione dell'offerta rispetto al requisito variabile tra 0 ed 1

PUNTEGGIO: SOMMA ($[V(a)_i * 10]$)

A4) Articolazione delle soluzioni di collegamento con le antiche mura e della riqualificazione delle aree esterne a parcheggio (scheda doppia = 8 facciate)

La scheda riassumerà l'assetto del nuovo percorso di collegamento in quota compresa la nuova scala (percorso delle antiche mura); incluse almeno 2 viste e 2 particolari architettonici; oltretutto l'organizzazione planimetrica e l'assetto di verde ed arredi delle aree esterne da rifunionalizzare (specificatamente piazza di Verzaia), con almeno 1 planimetria e 2 particolari architettonici di arredo urbano.

sub PESO : 10/40

Elemento di valutazione: Scheda

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

[c.f.r. D.P.R.207/10 Allegato G lett. a)4.]

U.M.: $V(a)_i$ = coeff. prestazione dell'offerta rispetto al requisito variabile tra 0 ed 1

PUNTEGGIO: SOMMA ($[V(a)_i * 10]$)

CRITERIO B) VALORE FUNZIONALE ED ENERGETICO DEL PROGETTO PRELIMINARE

(N:B: le schede sono da inserire nella busta B – Offerta Tecnico – Organizzativa)

La qualità della proposta funzionale sarà valutata tramite schede riassuntive della proposta presentata riferite a specifiche caratteristiche **estratte dal progetto preliminare presentato**. Questo per **dimostrare** sinteticamente **la qualità** delle proprie proposte ed il **merito funzionale** del progetto presentato, unitamente alla **conoscenza e rispetto** delle caratteristiche peculiari dell'intervento in essere cioè del recupero ex Gasometro. Le schede riassuntive da presentare dovranno contenere gli elementi specifici desunti dal progetto preliminare presentato al fine di dimostrare **il valore funzionale del progetto preliminare in relazione agli OBIETTIVI** cui tende la stazione appaltante attraverso l'intervento.

L'offerente potrà presentare sino a **3 schede** aventi come oggetto i temi di seguito indicati (punti B1 e seguenti) cui sono stati attribuiti i sub pesi attraverso i quali la commissione giudicatrice articolerà il punteggio complessivo attribuendo in maniera discrezionale, ai sensi della lett. a) punto 4. dell'all. G al DPR 207/10, il coefficiente della prestazione dell'offerta rispetto al requisito rappresentato dai sub criteri descritti a seguire.

Ciascuna scheda, pena la non attribuzione del punteggio relativo a ciascuno dei seguenti sub criteri, dovrà essere redatta in **formato A4 su massimo 4 facciate (se non altrimenti esplicitato nella descrizione della scheda stessa), massimo 50 righe, corpo minimo 12, margine minimo 1,5**; contenenti gli elaborati grafici ed il testo ritenuti necessari ad esplicitare l'offerta. Si richiede di chiarire i contenuti proposti in maniera sintetica e di non allegare depliant pubblicitari o schede tecniche o altre pubblicazioni non espressamente elaborate per la proposta.

NOTA BENE è ammesso nel caso di pagina dedicata prevalentemente a grafici e / o disegni l'utilizzo di pagina A3 ripiegata (conteggiata quindi come equivalente ad una facciata A4).

Tutte le schede, ai fini della completezza della valutazione, dovranno essere firmate da un direttore tecnico dipendente dell'appaltatore stesso o dal legale rappresentante dell'impresa o dell'associazione temporanea ed anche dall'eventuale tecnico esterno incaricato di tale elaborazione (se del caso).

PESO **35% (35 PUNTI)**

Elemento di valutazione: Schede

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

[c.f.r. D.P.R.207/10 Allegato G lett. a)4.]

U.M.: $V(a)_i = \text{coeff. prestazione dell'offerta rispetto al requisito variabile tra } 0 \text{ ed } 1$

PUNTEGGIO: $SOMMA([V(a)_i = \text{coeff.medio}] * 35 * SUBPESO)$

SUB CRITERI DI VALUTAZIONE

B1) Caratteristiche di sostenibilità energetica ex gasometro

La scheda elencherà gli impianti generali previsti e riassumerà le caratteristiche di sostenibilità impiantistica con grafici illustrativi dei risparmi gestionali ottenibili in raffronto con soluzioni tradizionali e almeno 2 schemi funzionali degli impianti principali.

sub PESO

: 10/35

Elemento di valutazione: Scheda
Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore
[c.f.r. D.P.R.207/10 Allegato G lett. a)4.]
U.M.: $V(a)_i = \text{coeff. prestazione dell'offerta rispetto al requisito variabile tra 0 ed 1}$
PUNTEGGIO: SOMMA ($[V(a)_i * 10]$)

B2) Livello della tariffa di applicazione all'utenza e modalità di adeguamento

(scheda doppia 8 facciate)

La scheda illustrerà la proposta di gestione del nuovo gasometro, con particolare riferimento al livello ed alla coerenza delle tariffe con il contenuto dello studio di fattibilità, nonché delle modalità di adeguamento delle stesse nel corso della concessione, alle disponibilità orarie ad un uso sociale degli spazi realizzati a prezzi calmierati; incluse tabelle riassuntive con esplicitazione del calendario e degli orari degli usi sociali.

sub PESO : 10/35

Elemento di valutazione: Scheda
Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore
[c.f.r. D.P.R.207/10 Allegato G lett. a)4.]
U.M.: $V(a)_i = \text{coeff. prestazione dell'offerta rispetto al requisito variabile tra 0 ed 1}$
PUNTEGGIO: SOMMA ($[V(a)_i * 10]$)

B3) Inserimento di vasca natatoria ex gasometro (o predisposizione)

La scheda riguarderà l'auspicabile inserimento di una vasca natatoria o al minimo le predisposizioni utili alla futura trasformazione per l'inserimento e l'utilizzo a tali fini del livello a quota del terreno; inclusa una stima sommaria dei costi di trasformazione, disegni tecnici illustrativi e posizioni in pianta. Sarà valutata come OTTIMA la proposta di un'immediata realizzazione e utilizzabilità della vasca.

sub PESO : 15/35

Elemento di valutazione: Scheda
Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore
[c.f.r. D.P.R.207/10 Allegato G lett. a)4.]
U.M.: $V(a)_i = \text{coeff. prestazione dell'offerta rispetto al requisito variabile tra 0 ed 1}$
PUNTEGGIO: SOMMA ($[V(a)_i * 15]$)

CRITERIO C) CONTENUTO DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO E DELLA CONVENZIONE DI CONCESSIONE

(N:B: le schede sono da inserire nella busta C – Offerta Economica)

PESO 25% (25 PUNTI)

Elemento di valutazione: riduzione tempi esecuzione lavori

Valutazione: :Metodo aggregativo-compensatore

[c.f.r. D.P.R.207/10 Allegato G lett. b]

U.M.: giorni

PUNTEGGIO: (rid. tempo in gg.- esimo/rid. tempo in gg. max)*25*SUBPESO

Le schede riassuntive da presentare dovranno contenere specifici elaborati **estratti dal progetto preliminare** presentato, al fine di dimostrarne sinteticamente il merito economico (rendimento, costi di gestione e manutenzione, durata, valore economico e finanziario del piano ecc.) del progetto presentato, unitamente alla conoscenza e rispetto delle prospettive di servizio pubblico espresse dall'Amministrazione.

L'offerente potrà presentare sino a **2 schede** aventi come oggetto i temi di seguito indicati (punti C1 e seguenti) cui sono stati attribuiti i sub pesi attraverso i quali la commissione giudicatrice determinerà il coefficiente della prestazione dell'offerta rispetto al requisito rappresentato dai sub criteri descritti a seguire ai sensi della lett. b) dell'all. G al DPR 207/10

Ciascuna scheda, pena la non attribuzione del punteggio relativo a ciascuno dei seguenti sub criteri, dovrà essere redatta in **formato A4 su massimo 4 facciate (se non altrimenti esplicitato nella descrizione della scheda stessa), massimo 50 righe, corpo minimo 12, margine minimo 1,5**; contenenti gli elaborati grafici ed il testo ritenuti necessari ad esplicitare l'offerta. Si richiede di chiarire i contenuti proposti in maniera sintetica e di non allegare depliant pubblicitari o schede tecniche o altre pubblicazioni non espressamente elaborate per la proposta.

NOTA BENE è ammesso nel caso di pagina dedicata prevalentemente a grafici e / o disegni l'utilizzo di pagina A3 ripiegata (conteggiata quindi come equivalente ad una facciata A4).

Tutte le schede, ai fini della completezza della valutazione, dovranno essere firmate da un direttore tecnico dipendente dell'appaltatore stesso o dal legale rappresentante dell'impresa o dell'associazione temporanea ed anche dall'eventuale tecnico esterno incaricato di tale elaborazione (se del caso).

SUB CRITERI DI VALUTAZIONE

C1) Tempo di esecuzione dei lavori di recupero del Gasometro

sub PESO : 10/25

Elemento di valutazione: riduzione tempi esecuzione lavori

Valutazione: :Metodo aggregativo-compensatore

[c.f.r. D.P.R.207/10 Allegato G lett. b]

U.M.: giorni

PUNTEGGIO: (rid. tempo in gg.- esimo/rid. tempo in gg. max)*10

Si chiarisce che i tempi di esecuzione lavori offerti assumono la valenza di impegno contrattuale a tutti gli effetti di legge e quindi saranno cogenti per l'offerente.

La durata dei tempi di esecuzione (dichiarata in giorni naturali e consecutivi), espressamente inclusi i collaudi tecnici e funzionali, dovrà essere accompagnata da una nota tecnica sintetica che illustri al minimo:

- articolazione delle fasi di lavoro;
- organigramma tecnico e maestranze impiegate;
- crono programma dei lavori;
- planimetria generale di cantiere.

In assenza di tutti i giustificativi sopra esposti i tempi di esecuzione proposti NON SARANNO VALUTATI ai fini dell'offerta.

Così come NON SARANNO PRESE IN CONSIDERAZIONE E VALUTATE le riduzioni dei tempi contrattuali inferiori ai 18 mesi.

Ricorrendo tali casi i tempi di esecuzione considerati, ai soli fini della completezza dell'offerta, saranno quelli previsti nel bando e quindi 36 mesi

C2) Durata della Concessione

sub PESO : 15/25

Elemento di valutazione: riduzione durata concessione

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

[c.f.r. D.P.R.207/10 Allegato G lett. b]

U.M.: gg. di riduzione

PUNTEGGIO: (rid. tempo in gg.- esimo/rid. tempo in gg. max)*15

Si chiarisce che la durata della concessione assume la valenza di impegno contrattuale a tutti gli effetti di legge e quindi sarà cogente per l'offerente.

PROCEDURA DI VALUTAZIONE E CRITERI MOTIVAZIONALI

Si calcolerà la media dei coefficienti, variabili da 0 a 1, attribuiti discrezionalmente (per ogni scheda) dai singoli commissari componenti la commissione, sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizio:

INSUFFICIENTE	=	0
SUFFICIENTE	=	0,2
DISCRETA	=	0,4
BUONA	=	0,6
OTTIMA	=	0,8
ECCELLENTE	=	1

E' da intendersi

INSUFFICIENTE

e quindi esclusa dal processo di valutazione, la **non presentazione della scheda** o la **non conformità formale** a quanto prescritto dal Bando, ivi compreso il formato richiesto e la consistenza della scheda medesima.

E' da intendersi

SUFFICIENTE

una scheda presentata **ma non completa**, cioè che **non abbia** traccia anche di uno solo degli elementi richiesti che esemplifichiamo per chiarezza:

- testo scritto illustrativo della proposta e del confronto tra questa e gli obiettivi dell'amministrazione;
- tabelle sintetiche e stime sommarie dei costi;
- elaborati di sintesi della programmazione temporale;
- grafici esplicativi delle ipotesi progettuali;
- disegni architettonici illustrativi la soluzione architettonica;
- esplicitazione delle scelte adottate per garantire i requisiti richiesti (sostenibilità architettonica, funzionale, energetica della proposta, etc.);

E' da intendersi

DISCRETA

una scheda che seppure conforme e completa degli elementi formali richiesti **non dimostra il raggiungimento di tutti gli obiettivi** definiti dalla stazione appaltante per l'intervento che si riassumono per chiarezza della procedura di valutazione o **non dimostra la qualità, il merito funzionale, la conoscenza ed il rispetto delle peculiarità di intervento** richieste dai criteri di valutazione.

- Garantire la realizzazione e l'inserimento nel contesto urbano delle funzioni previste dallo studio di fattibilità;
- Garantire la conservazione del bene coerentemente con la normativa vigente in materia di beni culturali, le carte del restauro e le disposizioni urbanistiche ed edilizie.
- Realizzare una struttura di servizio pubblico che deve tendere ad unire i servizi alla persona con quelli alla famiglia ed all'infanzia;
- Integrare le aree e le strutture di progetto con il contesto urbano valorizzandone la fruizione e la vivibilità.

E' da intendersi

BUONA

una scheda conforme, completa e coerente con gli obiettivi dove i riferimenti espressi evidenziano una **generica attinenza** con il tema oggetto di valutazione e quindi del recupero oggetto dei lavori, delle funzioni da insediare e degli obiettivi da raggiungere senza però particolari approfondimenti rispetto allo studio di fattibilità o **non soddisfare completamente** quanto richiesto dal criterio di valutazione.

E' da intendersi

OTTIMA

una scheda una scheda conforme, completa e coerente con gli obiettivi dove i riferimenti espressi **chiariscono con evidenza** che il progetto preliminare ha correttamente inteso le prospettive connesse con l'intervento, dimostrando **appropriata conoscenza del tema** proposto ed il **soddisfacimento** del contenuto del requisito in cui è articolato il procedimento di valutazione.

E' da intendersi

ECCELLENTE

una scheda conforme, completa e coerente con gli obiettivi, capace di dimostrare **in tutta evidenza** che quanto individuato e proposto **coincide nella forma e nella sostanza** con le migliori prospettive auspicabili per l'intervento, oltre a soddisfare **completamente** il contenuto del requisito oggetto di valutazione specificatamente in relazione con i principi progettuali e gli obiettivi della Stazione Appaltante, mostrando inoltre una specifica ed **approfondita conoscenza ed esperienza su quanto progettato e proposto.**