



**Direzione Servizi Tecnici**

**Servizio Supporto Tecnico Quartieri e Impianti Sportivi**

## **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, la realizzazione e la gestione del PARCO SPORTIVO DI SAN BARTOLO A CINTOIA DI FIRENZE ai sensi dell'art. 143, comma 1 del D.Lgs. n. 163/2006**

**(CIG 48804090EA – CUPH19B12000040005)**

## **DISCIPLINARE DI GARA**

### **1. CONTENUTO GENERALE DELLA CONCESSIONE E DELL'OFFERTA**

Studio di fattibilità approvato con Del. G.C. n. 435 del 4/12/2012.

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 e la gestione del PARCO SPORTIVO DI SAN BARTOLO A CINTOIA DI FIRENZE, ai sensi dell'art. 143, comma 1 del D.Lgs. n. 163/2006.

#### **Oggetto della concessione**

La concessione in oggetto è riferita a una STRUTTURA PUBBLICA DI INTERESSE CITTADINO di tipo prevalentemente SPORTIVO, con l'aggiunta delle ulteriori funzioni previste nel PRG vigente, finalizzate alla realizzazione di un Parco Sportivo nell'area di San Bartolo a Cintoia.

Per i dettagli 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, ammonta, a **euro 10.200.000,00 (diecimilioneduecentomila/00)** di cui € 714.000,00 stimati per spese professionali. L'importo deve intendersi comprensivo di IVA, oneri tecnici generali e spese professionali stimate, compreso incentivo e allacciamenti.

#### **Durata della concessione**

La durata massima della concessione è di **35 (trentacinque)** anni a partire dal verbale di consegna dell'area al soggetto aggiudicatario a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo, di cui un tempo di costruzione non superiore a 540 giorni.

### **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. Gli operatori economici aventi sede, domicilio o residenza nei Paesi presenti nelle black list di cui ai decreti ministeriali D.M. Finanze 4 maggio 1999 e DM Economia e Finanze 21 novembre 2001 e successive modifiche, sono ammessi a partecipare alla gara solo se in possesso dell'autorizzazione rilasciata dal Ministero dell'Economia e Finanze in attuazione dell'art.37 del decreto legge n.78/2010 come modificato dalla legge di conversione n. 122/2010.

### **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 tecnica ed economica 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, 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.

L'impresa che si trovi in concordato preventivo potrà partecipare alla gara riunita in RTI, purché non rivesta la qualità di mandataria e sempre che le altre imprese aderenti alla raggruppamento non siano assoggettate ad una procedura concorsuale. In tal caso la dichiarazione di cui al precedente punto 4) BUSTA A (documenti ai fini dell'ammissione) lettera b) del presente disciplinare di gara, può provenire anche da un operatore facente parte del raggruppamento.

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, con modalità di chiusura ermetica che ne assicuri l'integrità, entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **10/06/2013** , 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 LA REALIZZAZIONE DEL PARCO SPORTIVO DI SAN BARTOLO A CINTOIA”** l'importo della gara, il nominativo della ditta concorrente, il recapito telefonico e il numero di fax.

L'inosservanza delle suddette prescrizioni comporterà l'esclusione dalla gara ove sia tale da far ritenere che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte oppure nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta.

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 **11/06/2013** alle ore **10.00** 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/retecivica/comune\\_firenze/bandi/](http://www.comune.fi.it/opencms/export/sites/retecivica/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 € 204.000,00= 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 del citato art. 75, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del Dlgs 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del Dlgs 58/98.

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 dovrà indicare il soggetto garantito e dovrà essere sottoscritta dal garante..

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. Tuttavia sarà consentito al concorrente di integrare la documentazione attestante il possesso della certificazione, qualora questa sia stata segnalata, purché sussistente al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa che, in conformità alla determina n.4 del 10/10/2012 dell'Autorità di Vigilanza concernente il "BANDO TIPO", per i concorrenti in possesso di attestazione SOA per la 3° classifica o superiori, per le quali secondo l'art. 63 DPR 207/2010 le imprese devono possedere il sistema di qualità aziendale conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, l'importo della cauzione è da ritenersi sempre dimezzato, sempreché il requisito della qualità sia in corso di validità. Per i concorrenti in possesso di attestazione SOA per la 1° o 2° classifica la presentazione di una cauzione dimezzata senza che il possesso della certificazione di qualità venga debitamente dichiarato e documentato costituisce causa di esclusione. Sarà consentito al concorrente di integrare la documentazione attestante il possesso della certificazione, qualora questa sia stata segnalata, purché sussistente al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

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 , e per i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 34, comma 1, *lett. d)* e *lett. e)* 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 raggruppamento o consorzio.

**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 € 255.000,00=. 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 impegnarne 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. Nel caso in cui le dichiarazioni siano rese da procuratori, dovrà essere allegata copia autentica della relativa procura.

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

**5. 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.

#### **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. 17 del D.P.R. n. 207/2010, compreso un calcolo dettagliato della spesa ai fini di una migliore e più attendibile definizione del piano economico finanziario e delle categorie dei lavori.

**2. le schede di valutazione della qualità tecnica** redatte con riferimento ai criteri Sub A), B) e C1) dell'allegato 2 al presente disciplinare di gara.

**3. disciplinare di gestione** contenente la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.

**N.B.** Il progetto preliminare, il disciplinare di gestione e la restante documentazione non devono contenere riferimenti ad aspetti quantitativi (ad esclusione del calcolo dettagliato della spesa) che devono essere riportati soltanto nel piano economico finanziario e nella bozza di convenzione da inserire nella busta C.

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

**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 a impegnare la volontà dell'impresa concorrente. Il progetto preliminare dovrà altresì essere sottoscritto dai tecnici, abilitati all'esercizio della professione, che faranno parte della struttura di progettazione definitiva ed esecutiva.**

## **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** ai sensi dell'art. 96, comma 4 e 5 del D.p.r. n. 207/2010, 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"), oltreché dei costi di gestione e dei singoli servizi, e dei relativi ricavi, con l'indicazione del livello della tariffa applicabile agli utenti conformemente a quanto indicato nella Relazione illustrativa generale e nella Relazione tecnica. Il PEF deve indicare, tra l'altro, l'ammontare dell'investimento previsto per lavori, spese tecniche, professionali, incentivo e 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 ultimo 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. la bozza di convenzione** e relativi allegati firmati dal concorrente. In particolare la bozza di convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'art. 115 del D.Lgs. 207 del 2010 ed inoltre:
  - a. la durata della concessione offerta, decorrente dalla data di consegna dell'area;
  - 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, tale valore sarà riportato sul contratto;
- f. l'obbligo del concessionario aggiudicatario di costituire una società di progetto, entro 6 mesi dopo l'aggiudicazione definitiva e trascorso il termine dilatorio, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, con un capitale minimo di € 500.000,00
- 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, tenuto conto di quanto indicato nella scheda riassuntiva degli interventi (Allegato 1) al paragrafo "Obblighi del Concessionario e poteri di controllo del Concedente";
- 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.

**N.B.** Come indicato nel Bando, la bozza di convenzione non dovrà contenere la clausola compromissoria. È, pertanto, escluso il ricorso all'arbitrato per la definizione delle controversie nascenti dalla presente concessione. Ai sensi dello stesso comma 1 –bis è vietato in ogni caso il compromesso.

**3. le schede di valutazione dell'Offerta economica** redatte con riferimento ai criteri Sub C2) 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 di cui all'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; l'Amministrazione fisserà il tempo di manifestazione dell'adesione alla richiesta di modifiche ed il tempo per l'effettuazione delle integrazioni richieste; 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 tra 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. SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese relative alla concessione e consequenziali, del cui ammontare può essere presa visione presso l'Ufficio Segreteria Generale e Affari Istituzionali - Servizio Contratti ed Appalti, sono a carico del concessionario che dovrà sostenerle, previa comunicazione del Servizio suddetto,

unitamente al versamento del deposito cauzionale definitivo.

Ai sensi dell'art.34, comma 35 del D.L. 179/2012, convertito nella L. 221/2012, sono a carico del concessionario le spese di pubblicazione degli avvisi sui quotidiani, a diffusione nazionale e locale, che dovranno essere rimborsate alla stazione appaltante, entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione.

## **9. 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" ("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 del contratto, 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

## SCHEDA RIASSUNTIVA

### INTERVENTI OBBLIGATORI

Il project financing prevede la distribuzione di diverse funzioni sul territorio e comprende i seguenti interventi obbligatori:

#### **1. EDIFICIO PISCINE, TERMALE, FITNESS, SPOGLIATOI**

Si tratta di un edificio preferibilmente distribuito su due livelli, di cui uno interrato e di dimensioni paragonabili, destinato ad ospitare sia le attività proprie del Centro natatorio che del Centro fitness-termale per uno sviluppo complessivo massimo di 6.900 m<sup>2</sup>.

L'area per le attività natatorie dovrà prevedere una vasca per il nuoto a 8 corsie aventi dimensioni minime di m 25,00 x 16,50 con profondità minima di 1,20 m e una vasca per l'attività prenatatoria, di acqua-gym e similari aventi dimensioni minime di m 16,50 x 8,00 con profondità minima di 0,90 m oltre a un'area di bordo vasca di dimensioni e caratteristiche regolamentari, per una superficie di almeno 495.50 m<sup>2</sup>. Dovrà inoltre essere dotata di un Centro termale e SPA per le attività del wellness e del benessere.

Dovranno essere presenti corpi spogliatoi, dotati di servizi igienici e docce, suddivisi per uomini e donne, fruibili da utenti diversamente abili, per i quali siano rispettati i percorsi dedicati a piedi nudi e a piedi calzati.

L'area per le attività del fitness dovrà prevedere apposite sale per le attività del cardiofitness, del cyclo spinning, di open fitness e di palestre varie, con annessi spogliatoi, dotati di servizi igienici e docce, suddivisi per uomini e donne, fruibili da utenti diversamente abili.

I diversi spazi di attività e di servizi dovranno essere dotati di un sistema di percorsi interni e vetrati, aree di accoglienza, scale, corridoi, rampe pedonali e carrabili, percorsi e vie di fuga tale da garantire un accesso privo di barriere architettoniche per tutte le utenze e per facilitare ogni azione di gestione e manutenzione del complesso.

Nell'ipotesi di sviluppo su due livelli, di cui uno seminterrato, l'edificio dovrà essere dotato di scannafossi perimetrali e rampa di accesso carrabile, oltre a scale di emergenza nel rispetto delle vigenti normative, aventi comunque caratteristiche tali da rispettare la messa in sicurezza dell'edificio dal rischio idraulico secondo quanto richiamato nello studio di fattibilità.

Inoltre il complesso per le attività natatorie e del fitness dovrà prevedere idonei locali tecnici per i sistemi di filtrazione e pompe delle vasche, locali per trattamento aria e UTA, centrale elettrica, centrale termica e deposito.

#### **2. AREA PER LA BALNEAZIONE ESTIVA**

Il Centro natatorio deve prevedere esternamente la realizzazione di una piscina esterna, anche a forma libera, utilizzabile sia per la balneazione che per le attività natatorie avente una superficie minima di 400 m<sup>2</sup> con relativo solarium esterno avente una superficie minima di 900 m<sup>2</sup>.

### **3. AREA RISTORANTE E BAR**

È prevista la realizzazione di un edificio ristorante e bar, preferibilmente integrato con il Centro natatorio e fitness o più in generale prossimo o collegato alle varie attività, e liberamente fruibile sia dagli utenti del Centro natatorio e fitness che da qualsiasi altro frequentatore del Parco Sportivo di San Bartolo a Cintoia, avente uno sviluppo complessivo massimo 230 m<sup>2</sup> coperti e di un'area esterna a porticato, parzialmente o completamente coperta, di massimo 160 m<sup>2</sup>.

### **4. AREA SKATE**

È prevista la realizzazione di un impianto per lo skate a fruibilità gratuita, seppure controllata, ed in carico manutentivo al concessionario, avente una superficie complessivo minima di 680 m<sup>2</sup>, con una dotazione minima costituita da un halfpipe con due rampe contrapposte e pista interna per gli utenti esperti e da un impianto base per avviamento alla pratica sportiva con pavimentazione sportiva in cemento e dotato di illuminazione artificiale.

### **5. AREA GIOCO BAMBINI**

È prevista la realizzazione di un'area gioco bambini a fruibilità gratuita, seppure controllata, ed in carico manutentivo al concessionario, dotata di attrezzature per il gioco quali percorsi sospesi, gioco del castello o similare, giochi a sospensione, altalene, preferibilmente in legno aventi le prescritte caratteristiche di sicurezza, su una superficie minima di 80 m<sup>2</sup>, con pavimentazione a terra in gomma antiurto.

### **6. MANUTENZIONE AREE VERDI**

È prevista la riqualificazione e sistemazione delle aree verdi esterne, dei relativi percorsi di accesso e viabilità, delle recinzioni perimetrali interessanti le aree verdi pertinenziali e la manutenzione delle aree esterne a fruibilità gratuita, con minimo tre tagli d'erba all'anno, con riferimento alle zone identificate quali AREE 1 e 5 nelle tavole allegate allo studio di fattibilità denominate R01 e R02.

Il progetto di riqualificazione del verde dovrà prevedere la piantumazione di alberi e arbusti di tipo autoctono e prevedere i relativi impianti di irrigazione e drenaggio delle superfici naturali.

### **7. PARCHEGGI**

Infine, a completamento degli interventi previsti nel project financing, è prevista la sistemazione delle aree destinate a parcheggio su via Simone Martini, per la realizzazione di minimo 117 posti, di cui 6 posti riservati ai diversamente abili.

## **INTERVENTI AMMISSIBILI**

Alla realizzazione degli interventi base richiesti per la esecuzione del project financing possono aggiungersi interventi considerati ammissibili per una ottimale gestione e/o migliore funzionalità e/o maggiore redditività qualora i soggetti proponenti li ritengano necessari al completamento e sviluppo delle attività richieste dallo Studio di fattibilità.

L'analisi della fattibilità tecnico finanziaria ha affrontato, secondo ipotesi predefinite per la parte commerciale, anche uno sviluppo ampliato agli interventi ammissibili.

Sono ritenuti ammissibili da parte dell'Amministrazione Comunale di Firenze interventi volti alla realizzazione di:

Centro natatorio                      Ampliamento spazi fino al raggiungimento dei parametri massimi indicati nello studio di fattibilità

Centro fitness                        Ampliamento spazi fino al raggiungimento dei parametri massimi indicati nello studio di fattibilità

Parcheggi                              Ampliamento sistemazione aree parcheggi fino a un minimo di 288 posti di cui 11 riservati per diversamente abili su via Simone Martini

Media struttura di vendita        composta da:  
Superficie di vendita non superiore ai 2500 mq utili, oltre a uffici, servizi, magazzini e depositi strettamente funzionali alla superficie di vendita. E' preferibile una struttura su due piani con supporto alla vendita al piano interrato L'area non potrà configurarsi come Centro commerciale né potrà riguardare attività alimentari e sarà premiata con la attribuzione di un più elevato punteggio l'eventuale proposta volta alla vendita di articoli sportivi e/o culturali

Campi all'aperto                    composti da:  
n° 2 campi di calcetto o tennis  
n° 2 campi di beach-volley o beach-soccer  
n° 1 campo di basket  
per max 2730 mq

## **ULTERIORI INTERVENTI AMMISSIBILI**

Al fine di permettere una più ampia possibilità da parte dei soggetti proponenti di procedere con una propria ed esclusiva valutazione tecnico economica per il necessario e auspicabile completamento e sviluppo delle attività richieste dallo Studio di fattibilità, vengono inoltre indicati degli ulteriori interventi che sono ritenuti ammissibili nel presente project financing.

In considerazione della particolarità dell'area del Parco Sportivo di San Bartolo a Cintoia, della destinazione naturalistica ad area verde del sito e della particolare importanza da questa rivestita nei confronti dei cittadini del Quartiere 4 e dell'intera città di Firenze, al fine di contenere l'edificato e minimizzare l'utilizzo dei suoli, nello studio di fattibilità vengono espressamente richiamati i criteri

da seguire per gli ulteriori interventi ritenuti ammissibili, che potranno essere valutati solamente se i relativi sviluppi aggiuntivi delle superfici risultino, di norma, in esclusiva sostituzione parziale e/o totale delle superfici ammissibili precedentemente elencate riguardanti sia le attività sportive che le attività commerciali.

Si sottolinea che per gli ulteriori interventi ammissibili nella partecipazione al project financing in alternativa parziale e/o totale rispetto all'elenco dei precedenti interventi ammissibili, non viene fornita nell'Elaborato tecnico economico alcuna valutazione sulla fattibilità economica e finanziaria in quanto, data la possibile diversificazione degli ulteriori interventi, ogni eventuale proposta e definizione viene lasciata direttamente all'analisi dei singoli partecipanti, seppure nel rispetto dei limiti prefissati.

Sono ritenuti, quindi, ulteriori interventi ammissibili da parte dell'Amministrazione Comunale di Firenze le proposte volte alla realizzazione di:

Impianti sportivi al coperto Sono ammessi ulteriori interventi inerenti l'ampliamento degli spazi acqua nel centro natatorio(ad esempio l'adeguamento della vasca per migliorare la fruibilità di ulteriori discipline quali la pallanuoto ecc....), la realizzazione di un centro per lo squash, di una palestra per l'arrampicata, di una palestra per gli sport del ghiaccio e la realizzazione di ogni altra tipologia di attività sportiva, il cui sviluppo aggiuntivo in superficie sarà valutato solamente se in esclusiva sostituzione parziale e/o totale delle superfici ammissibili precedentemente elencate riguardanti sia le attività sportive che le attività commerciali

Ristorante e bar  
(superficie coperta) Sono ammessi ulteriori ampliamenti delle attività di bar e ristorazione, fino a una superficie massima complessiva coperta di m<sup>2</sup> 460, il cui sviluppo aggiuntivo in superficie coperta sarà valutato solamente se in esclusiva sostituzione parziale e/o totale delle superfici ammissibili precedentemente elencate riguardanti le attività commerciali

Ristorante e bar  
(area esterna e/o porticato) Sono ammessi ulteriori ampliamenti dell'area esterna e/o a porticato per attività di bar e ristorazione, fino a una superficie massima complessiva del porticato, parzialmente o completamente coperta, di circa 320 m<sup>2</sup> il cui sviluppo aggiuntivo non rientrerà né sarà calcolato a sostituzione parziale e/o totale delle superfici ammissibili precedentemente elencate

Impianti sportivi all'aperto Sono ammessi ulteriori interventi inerenti la realizzazione di impianti sportivi per ogni altra tipologia di attività sportiva, il cui sviluppo aggiuntivo in superficie sarà valutato solamente se in esclusiva sostituzione parziale e/o totale delle superfici ammissibili precedentemente elencate riguardanti le attività sportive all'aperto e alle quali potrà essere aggiunta un'ulteriore superficie all'aperto massima di m<sup>2</sup> 1.600 che non rientra nel calcolo delle superfici ammissibili precedentemente elencate. Le superfici per gli impianti sportivi all'aperto ammissibili già precedentemente elencate e quelle eventuali ulteriori per uno sviluppo aggiunto di m<sup>2</sup> 1.600, potranno essere cumulate e/o comunque aggregate nel rispetto delle

specifiche normative sportive

Sistemazione aree verdi Sono ammessi ulteriori interventi inerenti l'ampliamento, il miglioramento e la sistemazione delle aree verdi esterne sia pertinenziali che pubbliche, comprendenti in aggiunta quella identificata come area numero 4 con una superficie di circa m<sup>2</sup> 38.000 interessante lo sviluppo della pista

Pista ciclabile Sono ammessi ulteriori interventi di prosecuzione della pista ciclabile esistente nella zona nord lato Arno per il raggiungimento di uno sviluppo complessivo di almeno m 2000, con circuito esterno all'area oggetto di project financing

#### 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 parco sportivo dando forma grafica ai risultati attesi dall'A.C. . Non rappresenta quindi l'obbiettivo da raggiungere nè tantomeno il parametro di raffronto per la valutazione delle proposte presentate.*

### **GARANZIE ECONOMICHE OFFERTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

L'Amministrazione Comunale di Firenze si impegna a concedere il diritto di superficie al Concessionario dell'intera area interessata dallo sviluppo del project financing, così come delimitata e indicata nelle allegate "Tavola R01" e "Tavola R02", per la durata indicata nell'offerta a partire dal verbale di consegna dell'area al soggetto aggiudicatario a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo.

L'Amministrazione Comunale di Firenze, inoltre, si impegna a consentire al Concessionario la raccolta della pubblicità e sponsorizzazioni attinenti la gestione dell'impianto, nelle varie forme consentite dalla legislazione e dai regolamenti comunali vigenti, i cui introiti saranno di piena ed esclusiva spettanza del Concessionario stesso.

### **CRONOPROGRAMMA PER LA PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

Per la progettazione delle opere in oggetto deve essere rispettato il seguente cronoprogramma, a partire dalla stipula del contratto:

Elaborazione progetto definitivo	giorni	75
Convocazione e svolgimento della Conferenza dei Servizi	giorni	60
Elaborazione progetto esecutivo	giorni	45
Totale	giorni	<b>180</b>

Si precisa che tutti gli oneri e le spese necessarie per l'acquisizione dei pareri saranno a carico del Concessionario.

### **CRONOPROGRAMMA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

L'esecuzione delle opere in oggetto deve essere completata entro 540 giorni a partire dal verbale di consegna dell'area al soggetto aggiudicatario a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo.

## **OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO E POTERI DI CONTROLLO DEL CONCEDENTE**

Nell'esecuzione delle prestazioni che formano oggetto del project financing il Concessionario sarà tenuto ad applicare integralmente, e a far applicare ai propri aventi causa, la normativa vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché tutte le norme contenute nel Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro e di Categoria e negli eventuali accordi locali integrativi, in vigore nel tempo e nella località in cui si svolgeranno le prestazioni.

Inoltre, il Concessionario - al fine di consentire all'Amministrazione Comunale il controllo, in corso di esecuzione, del rispetto degli impegni assunti con la stipula del contratto di concessione, con particolare riferimento a quelli contenuti nel disciplinare di gestione, e la verifica del mantenimento delle condizioni di equilibrio del piano economico finanziario - sarà tenuto a trasmettere all'A.C. copia di tutti i contratti, di qualsiasi natura, affidati ai propri aventi causa (contratti di sub-concessione, di appalto, contratti di affitto, contratti di lavoro, di consulenza, etc...) in dipendenza del contratto di concessione.

L'Amministrazione potrà richiedere, in qualsiasi momento, documentazione amministrativa e contabile a comprova degli obblighi contrattualmente assunti dal concessionario.

Tutti i contratti affidati dal concessionario in dipendenza del contratto di concessione sono soggetti alle norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari.



## ELEMENTI TECNICI DI VALUTAZIONE

Premesso che gli offerenti devono presentare come base di valutazione **il progetto preliminare come prescritto dall'art. 17 del D.P.R. 207/2010**, si precisa che detto progetto sarà valutato tramite la ponderazione dei seguenti valori:

**A = 30 punti su 100 per il valore architettonico, ambientale ed energetico del progetto preliminare;**

**B = 45 punti su 100 per il valore funzionale e sportivo;**

**C = 25 punti su 100 per il valore del progetto gestionale.**

L'offerta economicamente più vantaggiosa è determinata con il metodo aggregativo-compensatore di cui all'allegato "G" del D.P.R. 207/2010, attraverso l'utilizzo della seguente formula:

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

dove:

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

n = numero totale dei requisiti

W<sub>i</sub> = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

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

Σ<sub>n</sub> = sommatoria.

### **CRITERIO A ) VALORE ARCHITETTONICO, AMBIENTALE ED ENERGETICO DEL PROGETTO**

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

PESO

**30 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)<sub>i</sub> = coeff. prestazione dell'offerta rispetto al requisito (i) variabile tra 0 ed 1

PUNTEGGIO: SOMMA(V(a)<sub>i</sub>\*30\*SUBPESO<sub>i</sub>)

La **qualità architettonica, ambientale ed energetica** sarà valutata tramite schede riassuntive della proposta presentata riferite a specifiche caratteristiche **estratte dal progetto preliminare presentato, 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 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 dal legale rappresentante dell'impresa concorrente nonché dal progettista da quest'ultima incaricato della redazione del progetto preliminare.

## **SUB CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **A1) Articolazione plano-altimetrica e funzionale ed inserimento nel contesto ambientale**

**(scheda doppia = 8 facciate) + 2 tavole formato A0**

**La scheda riguarderà l'articolazione plano-altimetrica, distributiva e funzionale, con la dimostrazione dell'inserimento della soluzione proposta nel contesto ambientale attraverso l'elaborazione di almeno 2 rendering tridimensionali. Saranno preferite soluzioni mirate all'ottimizzazione degli spazi e conseguentemente alla minimizzazione del volume edificato, anche con il ricorso a piani interrati/seminterrati.**

sub PESO : 9/30

Elemento di valutazione: Scheda

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

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

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

### **A2) Qualità' architettonica**

**(scheda doppia = 8 facciate) + 2 tavole formato A0**

**La scheda riguarderà il pregio architettonico della soluzione proposta, con particolare riferimento alle caratteristiche di sostenibilità costruttiva, strutturale e manutentiva ed alle tematiche della BIOARCHITETTURA: la scheda sarà corredata da grafici illustrativi di raffronto con soluzioni tradizionali e almeno 2 disegni di particolari architettonici correlati.**

sub PESO : 9/30

Elemento di valutazione: Scheda

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

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

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

**A3) Caratteristiche di sostenibilita' energetica**  
(scheda doppia = 8 facciate) +2 tavole formato A0

**La scheda riguarderà le scelte progettuali (edili, impiantistiche, ecc.) improntate al contenimento dei fabbisogni energetici ed orientate all'impiego di energie rinnovabili, con grafici illustrativi dei risparmi gestionali ottenibili in raffronto con soluzioni tradizionali.**

sub PESO

: 12/30

Elemento di valutazione: Scheda

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

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

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

**CRITERIO B ) VALORE FUNZIONALE E SPORTIVO**

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

Il **valore funzionale e sportivo** sarà valutato tramite schede riassuntive della proposta presentata riferite a specifiche caratteristiche **estratte dal progetto preliminare presentato, in relazione agli OBIETTIVI** cui tende la stazione appaltante attraverso l'intervento.

L'offerente potrà presentare sino a **2 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 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 dal legale rappresentante dell'impresa concorrente nonché dal progettista da quest'ultima incaricato della redazione del progetto preliminare.

PESO

**45 PUNTI**

Elemento di valutazione: Schede

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

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

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

PUNTEGGIO:  $SOMMA(V(a)_i * 45 * SUBPESO_i)$

## SUB CRITERI DI VALUTAZIONE

### **B1) Inserimento di volumi ed aree di attività sportive ulteriori rispetto a quelle obbligatorie** (scheda doppia = 8 facciate)

La scheda riguarderà le proposte migliorative rispetto alla soluzione obbligatoria in tema di impiantistica sportiva. Le opere offerte devono rientrare fra gli “*interventi ammissibili*” o fra gli “*ulteriori interventi ammissibili*”.

sub PESO : 35/45

Elemento di valutazione: Scheda

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

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

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

*Il punteggio sarà così articolato:*

*B1.1) Miglioramento dell'offerta sportiva al coperto oltre quella obbligatoria*

B1.1.1 Saranno valutate proposte volte all'inserimento di altre attività sportive con le caratteristiche di cui in premessa.

sub PESO : 20/35

B1.1.2 Sarà riservato il seguente punteggio aggiuntivo (rispetto al B.1.1) per proposte che contengano la realizzazione di un centro per lo squash (con almeno 5 campi) o di una palestra per l'arrampicata o di una palestra per gli sport del ghiaccio o l'ampliamento degli spazi acqua nel centro natatorio (ad esempio l'adeguamento della vasca per migliorare la fruibilità di ulteriori discipline quali la pallanuoto ecc....) .

sub PESO : 5/35

*B1.2) Impianti sportivi all'aperto*

Saranno valutate proposte volte alla realizzazione di impianti sportivi all'aperto ed al completamento della pista ciclabile.

sub PESO : 10/35

### **B2) Miglioramento dell'offerta di manutenzione, sistemazione e fruibilità delle aree a verde rispetto a quella obbligatoria**

La scheda riguarderà le proposte migliorative di miglioramento dell'offerta di manutenzione, sistemazione e fruibilità delle aree a verde rispetto a quella obbligatoria. Sarà valutata “ottima” una proposta che conterrà un progetto organico di manutenzione e di sistemazione complessiva dell'area a verde del Parco di San Bartolo a Cintoia, identificata sotto i numeri 1, 4 e 5 nelle planimetrie allegate al bando

sub PESO

: 10/45

Elemento di valutazione: Scheda

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

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

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

### **CRITERIO C ) VALORE DEL PROGETTO GESTIONALE**

Le schede riassuntive da presentare dovranno contenere specifici elaborati **estratti dal progetto preliminare presentato**, al fine di dimostrarne sinteticamente il merito 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 articolerà il punteggio complessivo attribuendo 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 dal legale rappresentante dell'impresa concorrente nonché dal progettista da quest'ultima incaricato della redazione del progetto preliminare.

PESO

**25 PUNTI**

Elemento di valutazione: Schede

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

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

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

PUNTEGGIO:  $\text{SOMMA}(V(a)_i * 25 * \text{SUBPESO}_i)$

### **SUB CRITERI DI VALUTAZIONE**

**C1) Modalità di gestione**  
**(scheda doppia = 8 facciate)**

**La scheda riguarderà le proposte di gestione del complesso sportivo relativamente ai servizi ed alle attività che si intendono realizzare, nonché alle sue modalità di utilizzo.**

**(N:B: la scheda è da inserire nella busta B – Offerta Tecnico – Organizzativa)**

sub PESO : 15/25

Elemento di valutazione: Scheda

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

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

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

*Il punteggio sarà così articolato:*

*C1.1) Programma di offerta e gestione di servizi e attività sportive*

Verranno valutate le proposte specifiche di servizi e attività sportive che si intendono realizzare presso il complesso ed il loro contenuto innovativo, con particolare riferimento a quelle riservate alle scuole, al settore dell'infanzia, ai giovani, agli anziani, ai diversamente abili, ai soggetti a rischio e alle attività motorie diffuse.

Nel caso in cui la proposta preveda la realizzazione di spazi di vendita saranno privilegiate le iniziative volte al commercio di articoli sportivi e/o culturali.

sub PESO : 7/15

*C1.2) Programma di gestione operativa dell'impianto*

Verranno valutate le modalità di utilizzo del complesso in ordine ai giorni e agli orari di apertura/chiusura, alle frequenze ed alle stagionalità dei corsi e delle attività programmate. Verrà altresì valutata l'organizzazione e la qualificazione del personale che il soggetto promotore intenderà impiegare per la gestione del plesso. Verranno valutate proposte gestionali caratterizzate da elevata efficienza e tecnologicamente avanzate.

sub PESO : 8/15

## **C2) Durata della concessione**

**La scheda riguarderà la durata della concessione offerta dal soggetto proponente, a partire dal verbale di consegna dell'area al soggetto aggiudicatario a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo: nel caso di inserimento di volumi ed aree di attività sportive ulteriori rispetto a quelle obbligatorie essa potrà prolungarsi rispetto a quella ipotizzata nello studio di fattibilità (30 anni) fino ad un massimo di 35 anni.**

**(N:B: la scheda è da inserire nella busta C – Offerta Economica)**

sub PESO : 10/25

Elemento di valutazione: Scheda

Valutazione: Metodo aggregativo-compensatore

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

U.M.: anni di durata della concessione

PUNTEGGIO:  $(1 - \frac{T_i - T_{\min}}{35 - T_{\min}}) * 10$

Con:

T<sub>i</sub> = Durata della concessione relativa all'offerta i-esima

T<sub>min</sub> = Durata minima della concessione tra tutte le offerte

## 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**

è 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 o **non dimostra la qualità, il merito funzionale, la conoscenza ed il rispetto delle peculiarità di intervento** richieste dai criteri di valutazione.

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 delle funzioni da insediare e degli obiettivi da raggiungere, senza però particolari approfondimenti rispetto allo studio di fattibilità, o **non soddisfano completamente** quanto richiesto dal criterio di valutazione.

E' da intendersi

### **OTTIMA**

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.**