



Concessione mista per la progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori pubblici di completamento, restauro e gestione del Grand Hotel di San Pellegrino Terme ex art. 132-133-134 e 180 del Codice dei Contratti Pubblici D.lgs. 36/2023.

CUP: E51F23001320004 - CIG: A0389FB456

## DISCIPLINARE DI GARA



## Indice generale

<b>Indice generale.....</b>	<b>2</b>
1. <i>Premesse</i> .....	4
2. <i>Informazioni generali</i> .....	4
2.1. <i>Amministrazione Concedente</i> .....	4
2.2. <i>RUP</i> .....	5
3. <i>Procedura di affidamento</i> .....	5
3.1. <i>Piattaforma Telematica</i> .....	5
3.1.1. <i>La piattaforma telematica di negoziazione</i> .....	5
3.1.2. <i>Dotazioni tecniche</i> .....	6
3.1.3. <i>Identificazione</i> .....	7
3.2. <i>Documentazione di gara</i> .....	7
3.3. <i>Oggetto di gara</i> .....	7
3.4. <i>Durata della Concessione</i> .....	8
3.5. <i>Canone a base della Concessione</i> .....	8
3.6. <i>Richiesta di chiarimenti e comunicazioni</i> .....	8
3.7. <i>Sopralluogo</i> .....	9
3.8. <i>Soggetti ammessi a partecipare</i> .....	9
3.9. <i>Requisiti di partecipazione</i> .....	10
3.9.1. <i>Requisiti di ordine generale</i> .....	10
3.9.2. <i>Requisiti di idoneità professionale</i> .....	10
3.9.3. <i>Requisiti di capacità economico finanziaria e tecnico professionale</i> .....	10
4. <i>Modalità di presentazione dell'offerta</i> .....	12
4.1. <i>Documentazione amministrativa – step 1</i> .....	12
4.1.1. <i>Domanda di partecipazione</i> .....	12
4.1.2. <i>Dichiarazione sulla validità temporale dell'offerta</i> .....	13
4.1.3. <i>Elezione di domicilio</i> .....	13
4.1.4. <i>Garanzia provvisoria</i> .....	13
4.1.5. <i>Documento attestante i poteri del sottoscrittore della fideiussione</i> .....	15
4.1.6. <i>Documento attestante il versamento del contributo ANAC</i> .....	15
4.1.7. <i>Procura</i> .....	16
4.1.8. <i>Patto di integrità</i> .....	16
4.1.9. <i>PassOE</i> .....	16
4.2. <i>Offerta tecnica – step 2</i> .....	17
4.2.1. <i>01.Nomeconcorrente.OffertaTecnica.PFTE.estensione - Requisito tecnico di tipo “allegato”</i> .....	17
4.2.2. <i>03.Nomeconcorrente.OffertaTecnica.Manutenzione.estensione - Requisito tecnico di tipo “allegato”</i> .....	17
4.2.3. <i>04.Nomeconcorrente.OffertaTecnica.Fruibilitàpubblica.estensione - Requisito tecnico di tipo “allegato”</i> .....	18
4.2.4. <i>05.Nomeconcorrente.OffertaTecnica.Sviluppo.estensione - Requisito tecnico di tipo “allegato”</i> .....	18
4.2.5. <i>02.Nomeconcorrente.OffertaTecnica.Esecutore.estensione - Requisito tecnico di tipo “allegato”</i> .....	18
4.3. <i>Offerta economica – step 3</i> .....	19
4.3.1. <i>Allegato all'offerta economica</i> .....	19
4.3.2. <i>Piano Economico Finanziario Asseverato</i> .....	19
4.4. <i>Riepilogo dell'offerta – step 4</i> .....	20
4.5. <i>Invio offerta – step 5</i> .....	21
5. <i>Valutazione delle offerte e aggiudicazione</i> .....	21
5.1. <i>Criterio di aggiudicazione</i> .....	21
6. <i>Modalità di svolgimento della procedura di gara</i> .....	23
7. <i>Aggiudicazione e stipula del contratto</i> .....	24
7.1. <i>Aggiudicazione</i> .....	24
7.2. <i>Documenti per la stipula del contratto</i> .....	25



---

7.3.	Elementi essenziali del rapporto concessorio .....	25
7.4.	Stipula del contratto .....	29
8.	<i>Trattamento dei dati personali e accesso agli atti</i> .....	29
9.	<i>Foro Competente</i> .....	29



## 1. Premesse

Il Comune di San Pellegrino Terme, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale nr. 168 del 21/12/2023, con determinazione dirigenziale nr 347 del 27/12/2023 indice una procedura aperta ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione mista della progettazione ed esecuzione dei lavori pubblici di completamento, restauro e gestione ex art. 132, 133, 134 e 180 del D.lgs. 36/2023 dell'immobile di proprietà comunale denominato "GRAND HOTEL", sito nel Comune di San Pellegrino Terme, in via Bortolo Belotti, con cessione del diritto di superficie per anni 99.

L'intervento è finalizzato al ripristino della funzionalità dell'immobile ed alla tutela e valorizzazione del patrimonio culturale mediante operazione economica di partenariato pubblico privato con conseguente copertura dei fabbisogni finanziari connessi all'intervento in misura significativa da risorse reperite da un operatore economico privato, che assumerà il rischio operativo relativo alla progettazione e realizzazione dei lavori ed alla successiva gestione dell'immobile e delle relative attività commerciali.

La procedura di scelta del contraente viene condotta mediante l'ausilio di sistemi informatici, nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti pubblici e di strumenti telematici.

Il Comune di San Pellegrino Terme di seguito denominato Amministrazione Concedente utilizza il sistema di intermediazione telematica di Regione Lombardia denominato "Sintel", ai sensi della L.R. 33/2007 e ss.mm.ii. al quale è possibile accedere attraverso l'indirizzo Internet: [www.arca.regione.lombardia.it](http://www.arca.regione.lombardia.it) o [www.Aria.it](http://www.Aria.it)

Per ulteriori indicazioni e approfondimenti relativi alla piattaforma Sintel, nonché al quadro normativo di riferimento, si rimanda all'allegato "Modalità tecniche per l'utilizzo della piattaforma Sintel" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente documento.

Per specifiche richieste di assistenza sull'utilizzo di Sintel si prega di contattare l'Help Desk di ARCA al numero verde 800.116.738.

## 2. Informazioni generali

### 2.1. Amministrazione Concedente

COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME (BG)

Viale Papa Giovanni XXIII n. 20 – 24016 San Pellegrino Terme (BG)

Tel. 0345/250012; Fax: +39 035425022

PEC: [comune.sanpellegrinoterme@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.sanpellegrinoterme@pec.regione.lombardia.it)

Sito internet: [www.comune.sanpellegrinoterme.bg.it](http://www.comune.sanpellegrinoterme.bg.it)

P.IVA: 00306690165

La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche. Il rapporto di concessione, che verrà ad istaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Disciplinare, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

L'Amministrazione Concedente si riserva di individuare il contraente sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata secondo quanto illustrato all'articolo 5 del presente Disciplinare.

L'Amministrazione Concedente partecipa ai costi con il contributo finanziario a fondo perduto d'importo sino a € 5.000.000, di cui € 2.000.000 erogati dal Comune di San Pellegrino per lavori di completamento, recupero e restauro e € 3.000.000 da parte di Regione Lombardia; quest'ultimo contributo è finalizzato esclusivamente alla realizzazione delle opere di recupero e restauro dell'edificio di



proprietà pubblica. Tali cifre dovranno essere considerate nel Piano Economico finanziario da allegare all'offerta economica.

Il contributo verrà erogato in 5 rate da € 1.000.000, a seguito della realizzazione da parte del Concessionario delle opere di ristrutturazione e di restauro per importi incrementali di almeno € 5.000.000,00 al netto iva certificati dai relativi stati avanzamento lavori. Per il contributo di Regione Lombardia dovrà essere soddisfatta la doppia condizione di avanzamento lavori pari a € 5.000.000 al netto iva, di cui almeno € 1.000.000 al netto iva per opere di restauro.

La quota di finanziamento Comunale di € 2 milioni sarà assicurata con mutuo da contrarsi con la cassa depositi e prestiti successivamente all'aggiudicazione della gara. Nel caso in cui per sopravvenute disposizioni di legge il mutuo non potesse essere contratto, il Comune Concedente si impegna a reperire fonti di finanziamento alternative con conseguente possibilità di rimodulazione delle modalità e tempi di erogazione del contributo medesimo, senza incorrere in responsabilità di alcun tipo o titolo, né precontrattuale né contrattuale né extracontrattuale, e senza che i concorrenti possano avanzare pretese, richieste o eccezioni di alcun genere e tipo.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per un periodo di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione. In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, l'Amministrazione Concedente e l'Aggiudicatario potranno convenire di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che l'Amministrazione Concedente riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto. Resta inteso che ove non si addivenga alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

## **2.2. RUP**

Il Responsabile del Progetto (RUP) è l'Arch. Bogumil Filipczuk, Responsabile del Servizio Gestione del Territorio (Tel. 0345/25012, mail: tecnico@comune.sanpellegrinoterme.bg.it).

## **3. Procedura di affidamento**

### **3.1. Piattaforma Telematica**

#### **3.1.1. La piattaforma telematica di negoziazione**

L'utilizzo della Piattaforma comporta l'accettazione tacita ed incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nei documenti di gara, in particolare, del Regolamento UE n. 910/2014 (di seguito Regolamento eIDAS -electronic IDentification Authentication and Signature), del decreto legislativo n. 82/2005 recante Codice dell'amministrazione digitale (CAD) e delle Linee guida dell'AGID, nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite le comunicazioni sulla Piattaforma.

L'utilizzo della Piattaforma avviene nel rispetto dei principi di autoresponsabilità e di diligenza professionale, secondo quanto previsto dall'articolo 1176, comma 2, del Codice civile.

L'Amministrazione concedente non assume alcuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti, ritardi nell'inserimento di dati, documenti e/o nella presentazione della domanda, malfunzionamento, danni, pregiudizi derivanti all'operatore economico, da:

- difetti di funzionamento delle apparecchiature e dei sistemi di collegamento e programmi impiegati dal singolo operatore economico per il collegamento alla Piattaforma;
- utilizzo della Piattaforma da parte dell'operatore economico in maniera non conforme al Disciplinare e a quanto previsto nel documento denominato "Modalità tecniche di utilizzo della piattaforma Sintel".

In caso di mancato funzionamento della Piattaforma o di malfunzionamento della stessa, non dovuti alle predette circostanze, che impediscano la corretta presentazione delle offerte, al fine di assicurare la



massima partecipazione, l'Amministrazione Concedente può disporre la sospensione del termine di presentazione delle offerte per un periodo di tempo necessario a ripristinare il normale funzionamento della Piattaforma e la proroga dello stesso per una durata proporzionale alla durata del mancato o non corretto funzionamento, tenuto conto della gravità dello stesso.

L'Amministrazione Concedente si riserva di agire in tal modo anche quando, esclusa la negligenza dell'operatore economico, non sia possibile accertare la causa del mancato funzionamento o del malfunzionamento.

Le attività e le operazioni effettuate nell'ambito della Piattaforma sono registrate e attribuite all'operatore economico e si intendono compiute nell'ora e nel giorno risultanti dalle registrazioni di sistema.

Il sistema operativo della Piattaforma è sincronizzato sulla scala di tempo nazionale di cui al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 30 novembre 1993, n. 591, tramite protocollo NTP o standard superiore.

L'utilizzo e il funzionamento della Piattaforma avvengono in conformità a quanto riportato nel documento "Modalità tecniche di utilizzo della piattaforma Sintel", che costituisce parte integrante del presente disciplinare.

L'acquisto, l'installazione e la configurazione dell'hardware, del software, dei certificati digitali di firma, della casella di PEC o comunque di un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato, nonché dei collegamenti per l'accesso alla rete Internet, restano a esclusivo carico dell'operatore economico.

La Piattaforma è accessibile in qualsiasi orario dalla data di pubblicazione del bando alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

### **3.1.2. Dotazioni tecniche**

Ai fini della partecipazione alla presente procedura, ogni operatore economico deve dotarsi, a propria cura, spesa e responsabilità della strumentazione tecnica ed informatica conforme a quella indicata nel presente disciplinare e nel documento "Modalità tecniche di utilizzo della piattaforma Sintel", che disciplina il funzionamento e l'utilizzo della Piattaforma.

In ogni caso è indispensabile:

- a) disporre almeno di un personal computer conforme agli standard aggiornati di mercato, con connessione internet e dotato di un comune browser idoneo ad operare in modo corretto sulla Piattaforma;
- b) disporre di un sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale (SPID) di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o di altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS;
- c) avere un domicilio digitale presente negli indici di cui agli articoli 6-bis e 6-ter del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 o, per l'operatore economico transfrontaliero, un indirizzo di servizio elettronico di recapito certificato qualificato ai sensi del Regolamento eIDAS;
- d) avere da parte del legale rappresentante dell'operatore economico (o da persona munita di idonei poteri di firma) un certificato di firma digitale, in corso di validità, rilasciato da:
  - un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori tenuto dall'Agenzia per l'Italia Digitale (previsto dall'articolo 29 del decreto legislativo n. 82/05);
  - un certificatore operante in base a una licenza o autorizzazione rilasciata da uno Stato membro dell'Unione europea e in possesso dei requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14;



- un certificatore stabilito in uno Stato non facente parte dell'Unione europea quando ricorre una delle seguenti condizioni:

- i. il certificatore possiede i requisiti previsti dal Regolamento n. 910/14 ed è qualificato in uno stato membro;
- ii. il certificato qualificato è garantito da un certificatore stabilito nell'Unione Europea, in possesso dei requisiti di cui al regolamento n. 9100/14;
- iii. il certificato qualificato, o il certificatore, è riconosciuto in forza di un accordo bilaterale o multilaterale tra l'Unione Europea e paesi terzi o organizzazioni internazionali.

### 3.1.3. Identificazione

Per poter presentare offerta è necessario accedere alla Piattaforma. L'accesso è gratuito ed è consentito a seguito dell'identificazione dell'operatore economico. L'identificazione avviene o mediante il sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale di cittadini e imprese (SPID) o attraverso gli altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento eIDAS.

Una volta completata la procedura di identificazione, ad ogni operatore economico identificato viene attribuito un profilo da utilizzare nella procedura di gara.

Eventuali richieste di assistenza di tipo informatico riguardanti l'identificazione e l'accesso alla Piattaforma devono essere effettuate tramite i contatti presenti al seguente link: <https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria/Home/bandi-convenzioni/e-procurement/strumenti-di-supporto>.

### 3.2. Documentazione di gara

La documentazione di gara è disponibile sulla piattaforma Sintel, ovvero sul sito internet dell'Amministrazione Concedente. In caso di discordanza tra la documentazione di gara caricata sui suddetti siti, fa fede la documentazione ufficiale pubblicata sul sito di cui al punto 5.1.11 del Bando di concessione. La documentazione di gara è costituita da:

1. Bando di concessione Direttiva 2014/23/UE
2. Disciplinare di gara
3. Schema di Convenzione
4. Modalità tecniche per l'utilizzo della piattaforma Sintel
5. Studio di fattibilità (Quadro economico, Relazione, Brochure, Analisi Tecnico Amministrativa)
6. Allegato 1 – Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva
7. Allegato 2 – Modulo sopralluogo
8. Allegato 3 – Patto di Integrità
9. Allegato 4 – Modulo offerta economica

### 3.3. Oggetto di gara

La Concessione mista ha per oggetto la progettazione e l'esecuzione dei lavori pubblici di completamento, restauro e gestione ex art. 132, 133, 134 e 180 del D.lgs. 36/2023 dell'immobile di proprietà comunale denominato "GRAND HOTEL", sito nel Comune di San Pellegrino Terme, in via Bortolo Belotti, con cessione del diritto di superficie per anni 99. In particolare, sono incluse le seguenti attività:



(i) la progettazione complessiva e la realizzazione delle opere di completamento del restauro dell'edificio Grand Hotel di San Pellegrino Terme, inclusi tutti i servizi di ingegneria e architettura necessari (es. DL e CSE)

(ii) la gestione del fabbricato e delle aree pertinenziali nonché la conduzione delle attività proposte, con diritto di pieno sfruttamento economico da parte del Concessionario per la durata prevista dalla convenzione,

(iii) la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e delle aree in concessione, con cessione del diritto di superficie per anni 99.

L'immobile oggetto dell'intervento è descritto nella documentazione dello studio di fattibilità costituito dai documenti "Quadro economico", "Relazione illustrativa", "Brochure illustrativa" e "Analisi Tecnico Amministrativa", disponibili tra i documenti di gara.

L'intervento è finalizzato al ripristino della funzionalità dell'immobile ed alla tutela e valorizzazione del patrimonio culturale mediante operazione economica di partenariato pubblico privato con conseguente copertura dei fabbisogni finanziari connessi all'intervento in misura significativa da risorse reperite da un operatore economico privato, che assumerà il rischio operativo relativo alla progettazione e realizzazione dei lavori ed alla successiva gestione dell'immobile e delle relative attività commerciali.

La stima del costo dell'intervento, come definito nel documento "Quadro Economico" dello studio di fattibilità, è pari ad € 23.793.851,45 oltre iva di € 2.674.327,32 per un importo complessivo pari ad € 26.468.178,77 iva inclusa.

La presente procedura di affidamento è identificata dai seguenti riferimenti: Numero gara: 9477833 - Numero CIG: A0389FB456 - Numero CUP: E51F23001320004

### **3.4. Durata della Concessione**

La durata della concessione è pari ad anni 99, con decorrenza dalla data di stipula dell'atto di concessione.

### **3.5. Canone a base della Concessione**

Il canone - a offerta libera di valore pari o superiore a € 10.000/anno al netto iva - sarà adeguato di anno in anno secondo la variazione dell'indice Istat FOI (tranne che in caso di variazione negativa dell'indice) e deve essere proposto dal concorrente in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione.

### **3.6. Richiesta di chiarimenti e comunicazioni**

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare almeno 20 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte in via telematica attraverso la sezione della Piattaforma Sintel riservata alle richieste di chiarimenti "Comunicazioni della procedura", previa registrazione alla Piattaforma stessa. Le richieste di chiarimenti e le relative risposte sono formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte alle richieste di chiarimenti presentate in tempo utile sono fornite in formato elettronico almeno 6 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione delle richieste in forma anonima e delle relative risposte sulla Piattaforma Sintel all'interno della "Documentazione di gara". Non viene fornita risposta alle richieste presentate con modalità diverse da quelle sopra indicate.

Le comunicazioni tra Amministrazione concedente e operatori economici avvengono tramite la Piattaforma e sono accessibili nella sezione "Comunicazioni della procedura". È onere esclusivo dell'operatore economico prenderne visione. La Piattaforma invia automaticamente agli operatori economici una segnalazione di avviso. In caso di raggruppamenti temporanei, GEIE, aggregazioni di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, gli operatori economici raggruppati,



aggregati o consorziati eleggono domicilio digitale presso il mandatario/capofila al fine della ricezione delle comunicazioni relative alla presente procedura. In caso di consorzi di cui all'art. 65 lett. b), c), d) del Codice, la comunicazione recapitata nei modi sopra indicati al consorzio si intende validamente resa a tutte le consorziate. In caso di avvalimento, la comunicazione recapitata all'offerente nei modi sopra indicati si intende validamente resa a tutti gli operatori economici ausiliari.

### 3.7. Sopralluogo

È richiesto ai concorrenti, anche al fine di presentare una offerta pienamente consapevole, prima della presentazione dell'offerta stessa, di effettuare – a pena di esclusione - il sopralluogo delle aree interessate oggetto dell'esecuzione dei lavori, attenendosi alle seguenti prescrizioni:

- presentare la richiesta entro le ore 12:00 del 29/03/2024 mediante comunicazione all'indirizzo PEC dell'Amministrazione Concedente **comune.sanpellegrinoterme@pec.regione.lombardia.it**, indicando il nominativo e i dati anagrafici della/e persona/e incaricata/e di effettuare il sopralluogo, nonché il numero telefonico, di fax e l'indirizzo pec della Società. Il sopralluogo può essere svolto esclusivamente dal legale rappresentante o da un direttore tecnico o da un delegato purché dipendente del concorrente;
- effettuare il sopralluogo delle aree alla data fissata dall'Amministrazione Concedente, preventivamente comunicata anche a mezzo fax o e-mail.

All'atto dell'avvenuto sopralluogo, sarà rilasciata apposita attestazione.

### 3.8. Soggetti ammessi a partecipare

Gli operatori economici possono partecipare alla presente gara in forma singola o associata. Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli articoli 67 e 68 del Codice. I consorzi di cui agli articoli 65, comma 2 del Codice che intendono eseguire le prestazioni tramite i propri consorziati sono tenuti ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre.

Il concorrente che partecipa alla gara in una delle forme di seguito indicate è escluso nel caso in cui l'Amministrazione Concedente accerti la sussistenza di rilevanti indizi tali da far ritenere che le offerte degli operatori economici siano imputabili ad un unico centro decisionale a cagione di accordi intercorsi con altri operatori economici partecipanti alla stessa gara:

- partecipazione in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di operatori economici aderenti al contratto di rete (nel prosieguo, aggregazione di retisti);
- partecipazione sia in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti sia in forma individuale;
- partecipazione sia in aggregazione di retisti sia in forma individuale. Tale esclusione non si applica alle retiste non partecipanti all'aggregazione, le quali possono presentare offerta, per la medesima gara, in forma singola o associata;
- partecipazione di un consorzio che ha designato un consorziato esecutore il quale, a sua volta, partecipa in una qualsiasi altra forma.

Nel caso venga accertato quanto sopra, si provvede ad informare gli operatori economici coinvolti i quali possono, entro 10 giorni, dimostrare che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

Le aggregazioni di retisti di cui all'articolo 65, comma 2, lettera g) del Codice, rispettano la disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei in quanto compatibile. Per tutte le tipologie di rete, la partecipazione congiunta alle gare deve risultare individuata nel contratto di rete come uno degli scopi strategici inclusi nel programma comune, mentre la durata dello stesso dovrà essere commisurata ai tempi di realizzazione della concessione.



### 3.9. Requisiti di partecipazione

#### 3.9.1. Requisiti di ordine generale

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dal Codice nonché degli ulteriori requisiti indicati nel seguito. La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 94 del Codice è causa di esclusione automatica. La sussistenza delle circostanze di cui all'articolo 95 del D.lgs. 36/2016 è accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

**Self Cleaning:** Un operatore economico che si trovi in una delle situazioni di cui agli articoli 94 e 95 del Codice, ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente e non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure sufficienti a dimostrare la sua affidabilità.

Se la causa di esclusione si è verificata prima della presentazione dell'offerta, l'operatore economico indica la causa ostativa e, alternativamente:

- descrive le misure adottate ai sensi dell'articolo 96, comma 6 del Codice;
- motiva l'impossibilità di adottare dette misure e si impegna a provvedere successivamente. L'adozione delle misure è comunicata all'Amministrazione Concedente.

Se la causa di esclusione si è verificata successivamente alla presentazione dell'offerta, l'operatore economico adotta le misure di cui al comma 6 dell'articolo 96 del Codice dandone comunicazione all'Amministrazione Concedente.

Sono considerate misure sufficienti il risarcimento o l'impegno a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito, la dimostrazione di aver chiarito i fatti e le circostanze in modo globale collaborando attivamente con le autorità investigative e di aver adottato provvedimenti concreti, di carattere tecnico, organizzativo o relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti. Se le misure adottate sono ritenute sufficienti e tempestive, l'operatore economico non è escluso. Se dette misure sono ritenute insufficienti e intempestive, l'Amministrazione concedente ne comunica le ragioni all'operatore economico. Non può avvalersi del self-cleaning l'operatore economico escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alle procedure di affidamento o di concessione, nel corso del periodo di esclusione derivante da tale sentenza.

#### 3.9.2. Requisiti di idoneità professionale

Iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o presso i competenti ordini professionali per un'attività pertinente anche se non coincidente con l'oggetto della Concessione. All'operatore economico di altro Stato membro non residente in Italia è richiesto di dichiarare ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 28 dicembre 2000, n. 445, di essere iscritto in uno dei registri professionali o commerciali di cui all'allegato II.11. D.lgs 36/2023.

#### 3.9.3. Requisiti di capacità economico finanziaria e tecnico professionale

I soggetti che intendono partecipare alla presente gara per l'affidamento di concessione di progettazione ed esecuzione di lavori pubblici, non eseguendo direttamente la progettazione ed i lavori con la propria organizzazione di impresa, devono essere in possesso dei seguenti requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi:

- a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al 10 per cento dell'investimento previsto per l'intervento, ovvero almeno pari a € 2.379.385,15;



- b) capitale sociale non inferiore a un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento, ovvero almeno pari a 1.189.692,57 €. In alternativa è possibile dimostrare il medesimo requisito tramite il patrimonio netto.
- c) Svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo medio non inferiore al 5 % dell'investimento previsto per l'intervento ovvero pari almeno ad € 1.189.692,57;
- d) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il 2 per cento dell'investimento previsto dall'intervento ovvero almeno pari a 475.877,03 €.

In alternativa ai requisiti previsti dalle precedenti lettere c) e d), il concessionario può incrementare i requisiti previsti alle lettere a) e b) di 1,5 volte ovvero:

- a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando almeno pari a € 3.569.077,72;
- b) capitale sociale almeno pari a € 1.784.538,86. In alternativa è possibile dimostrare il medesimo requisito tramite il patrimonio netto.

*Requisiti Progettisti:* Il Concessionario si impegna a garantire che lo svolgimento dei servizi di ingegneria e architettura necessari alla realizzazione dell'intervento siano svolti da professionisti di comprovata esperienza in interventi analoghi, in possesso delle abilitazioni di legge per le attività da svolgere.

*Requisiti Esecutore Lavori:* Il Concessionario si impegna a garantire che le imprese esecutrici degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione siano qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici e dotate di attestazione di qualificazione SOA in categorie e classifiche idonee all'intervento da realizzare.

Si applica l'art. 133 del Codice e sono quindi richiesti i requisiti di qualificazione prescritti dal medesimo articolo.

I soggetti che intendono partecipare alla presente gara per l'affidamento di concessioni di lavori pubblici, eseguendo direttamente la progettazione ed i lavori con la propria organizzazione di impresa, devono essere in possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi sopra descritti ed essere in possesso di attestazione di qualificazione per l'esecuzione della progettazione e dei lavori pubblici, in categorie e classifiche adeguate all'intervento da eseguire.

Le imprese attestata per prestazioni di progettazione e costruzione devono possedere i requisiti di qualificazione per l'esecuzione di lavori pubblici, in categorie e classifiche adeguate all'intervento da eseguire, attraverso l'associazione o l'indicazione in sede di offerta di un progettista scelto tra i soggetti di cui all'articolo 66, comma 1, del codice, laddove i predetti requisiti non siano dimostrati attraverso il proprio staff di progettazione.

La mancata disponibilità all'espletamento della progettazione esecutiva da parte del progettista individuato dal concorrente comporterà la risoluzione del contratto di Concessione in danno del Concessionario con incameramento della cauzione salvo il risarcimento degli eventuali danni, ferma restando, in caso di forza maggiore, la facoltà dell'Amministrazione concedente di considerarne la sostituzione con altro progettista di suo gradimento, in possesso dei requisiti richiesti dal presente disciplinare e che non ricada nelle cause di esclusione sopra indicate.

## 4. Modalità di presentazione dell'offerta

L'offerta e la documentazione ad essa relativa devono essere redatte e trasmesse esclusivamente in formato elettronico, attraverso Sintel entro e non oltre il "termine ultimo per la presentazione delle offerte" fissato alle ore 12.00 del 31.07.2024, pena l'irricevibilità dell'offerta e comunque la non ammissione alla procedura.

L'operatore economico registrato a Sintel accede all'interfaccia "Dettaglio" della presente procedura e quindi all'apposito percorso guidato "Invia offerta", che consente di predisporre:

- una "busta telematica" contenente la documentazione amministrativa;
- una "busta telematica" contenente l'offerta tecnica;
- una "busta telematica" contenente l'offerta economica.

Si precisa che l'offerta viene inviata all'Amministrazione Concedente solo dopo il completamento di tutti gli step (da 1 a 5, descritti nei successivi paragrafi da 4.1 a 4.5) componenti il percorso guidato "Invia offerta". Pertanto, al fine di limitare il rischio di non inviare correttamente la propria offerta, si raccomanda all'operatore economico di:

- accedere tempestivamente al percorso guidato "Invia offerta" in Sintel per verificare i contenuti richiesti dall'Amministrazione Concedente e le modalità di inserimento delle informazioni. Si segnala che la funzionalità "Salva" consente di interrompere il percorso "Invia offerta" per completarlo in un momento successivo;
- compilare tutte le informazioni richieste e procedere alla sottomissione dell'offerta con congruo anticipo rispetto al termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si raccomanda di verificare attentamente in particolare lo step 5 "Riepilogo" del percorso "Invia offerta", al fine di verificare che tutti i contenuti della propria offerta corrispondano a quanto richiesto dall'Amministrazione Concedente, anche dal punto di vista del formato e delle modalità di sottoscrizione.

*N.B. come precisato nel documento allegato "Modalità tecniche per l'utilizzo della piattaforma Sintel" (cui si rimanda), in caso sia necessario allegare più di un file in uno dei campi predisposti nel percorso guidato "Invia offerta", questi devono essere inclusi in un'unica cartella compressa in formato .zip (o equivalente).*

### 4.1. Documentazione amministrativa – step 1

Al primo step del percorso guidato "Invia offerta" l'operatore economico deve inserire la documentazione amministrativa negli appositi campi, corrispondenti ai successivi paragrafi del presente capitolo.

#### 4.1.1. Domanda di partecipazione

L'operatore economico deve allegare la domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli artt. 46 e 47, D.P.R. 445/2000, conforme al modello Allegato 1, firmata digitalmente come meglio precisato nella tabella seguente.

Forma di partecipazione	Modalità di produzione e firme digitali richieste
<ul style="list-style-type: none"><li>• Forma singola</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Allegare dichiarazione sottoscritta con firma digitale del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma).</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• R.T.I. (sia costituito che costituendo)</li><li>• Consorzio ordinario di operatori economici costituendo (art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Allegare una dichiarazione per ciascun operatore economico componente il raggruppamento/consorzio, sottoscritta con firma digitale del relativo legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma).</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Consorzio ordinario di operatori economici costituito (art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Allegare una dichiarazione per ciascun operatore economico componente il consorzio, sottoscritta con firma digitale del relativo legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma).</li><li>• Allegare una dichiarazione resa dal consorzio medesimo e sottoscritta con firma digitale del relativo Legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma).</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Consorzio (art. 65, c. 2, lett. b) c) e d), D.Lgs. 36/2023)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Allegare una dichiarazione per ciascun operatore economico che per il consorzio partecipa alla procedura, sottoscritta con firma digitale dal relativo legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma).</li><li>• Nel solo caso in cui il consorzio medesimo partecipi all'esecuzione dell'appalto, allegare una dichiarazione resa dal consorzio medesimo e sottoscritta con firma digitale del relativo legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma).</li></ul>

#### 4.1.2. Dichiarazione sulla validità temporale dell'offerta

L'operatore economico deve produrre attraverso l'apposita casella di controllo (flag) disponibile in Sintel dichiarazione in merito al fatto che la propria offerta è impegnativa ed irrevocabile, per almeno 180 giorni naturali e consecutivi dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

#### 4.1.3. Elezione di domicilio

L'operatore deve produrre attraverso l'apposita casella di controllo (flag) disponibile in Sintel dichiarazione in merito all'elezione di domicilio per l'invio delle comunicazioni relative alla presente procedura di gara.

#### 4.1.4. Garanzia provvisoria

L'operatore economico deve allegare documento in formato elettronico atto a comprovare l'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, sotto forma di fidejussione d'importo pari ad € 475.877,03 (euro quattrocentosettantacinquemilaottocentosettantasette/03), ai sensi dell'art 106 del D.lgs. 36/2023. Si applicano le riduzioni di cui all'articolo 106, comma 8 del Codice.

La fideiussione può essere rilasciata:

- da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività;
- da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; e che abbia i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- [http://www.ivass.it/ivass/impresе\\_jsp/HomePage.jsp](http://www.ivass.it/ivass/impresе_jsp/HomePage.jsp)



Si raccomanda di prendere visione del documento denominato <https://www.anticorruzione.it/-/garanzie-finanziarie>

La garanzia fideiussoria deve essere emessa e firmata digitalmente da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante. L'operatore economico presenta una garanzia fideiussoria verificabile telematicamente presso l'emittente, indicando nella documentazione il sito internet presso il quale è possibile verificare la garanzia.

La fideiussione deve:

a) contenere esplicita menzione dell'oggetto del contratto di concessione e del soggetto garantito (stazione appaltante);

b) essere intestata a tutti gli operatori economici del costituito/constituendo raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE, ovvero a tutte le imprese retiste che partecipano alla gara ovvero, in caso di consorzi di cui all'articolo 65, comma 2 lettere b), c), d) del Codice, al solo consorzio;

c) essere conforme allo schema tipo approvato con decreto del Ministro dello sviluppo economico del 16 settembre 2022 n. 193;

d) avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;

e) prevedere espressamente:

1. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 del Codice civile;

2. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice civile;

3. l'operatività della stessa entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

f) essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia ai sensi dell'articolo 106, comma 5 del Codice, su richiesta della stazione appaltante per ulteriori 180 giorni, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione. In caso di richiesta di estensione della durata e validità dell'offerta e della garanzia fideiussoria, il concorrente potrà produrre nelle medesime forme di cui sopra una nuova garanzia provvisoria del medesimo o di altro garante, in sostituzione della precedente, a condizione che abbia esplicita decorrenza dalla data di presentazione dell'offerta.

È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata presentazione della garanzia provvisoria solo a condizione che sia stata già costituita prima della presentazione dell'offerta. Non è sanabile - e quindi è causa di esclusione - la sottoscrizione della garanzia provvisoria da parte di un soggetto non legittimato a rilasciare la garanzia o non autorizzato ad impegnare il garante.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto.

<b>Forma di partecipazione</b>	<b>Modalità di produzione e firme digitali richieste</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Forma singola</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Allegare la fideiussione rilasciata in formato elettronico, con firma digitale del soggetto autorizzato ad impegnare il garante.</li><li>• Il soggetto garantito deve essere l'operatore economico che invia l'offerta.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• R.T.I. costituito</li><li>• Consorzio (art. 65, c. 2, lett. b) c) e d), D.Lgs. 36/2023)</li><li>• Consorzio ordinario di operatori economici costituito</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Allegare la fideiussione rilasciata in formato elettronico, con firma digitale del soggetto autorizzato ad impegnare il garante.</li><li>• Il soggetto garantito deve essere il R.T.I. / consorzio.</li><li>• Il soggetto contraente deve essere l'operatore economico mandatario o il consorzio.</li></ul>

(art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• R.T.I. costituendo</li> <li>• Consorzio ordinario di operatori economici costituendo (art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allegare la fideiussione rilasciata in formato elettronico, con firma digitale del soggetto autorizzato ad impegnare il garante.</li> <li>• I soggetti garantiti devono essere tutti gli operatori economici raggruppandi o consorziandi, che devono essere singolarmente citati.</li> <li>• Il soggetto contraente può essere l'operatore economico mandatario, una degli operatori economici mandanti o consorziandi.</li> </ul>

#### 4.1.5. Documento attestante i poteri del sottoscrittore della fideiussione

L'operatore economico deve produrre, con riferimento al firmatario del soggetto garante (di cui al precedente paragrafo "4.1.4 - Garanzia provvisoria" copia in formato elettronico del documento che ne attesti i poteri di sottoscrizione (ad es. procura).

Forma di partecipazione	Modalità di produzione e firme digitali richieste
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualsiasi forma di partecipazione</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allegare copia in formato elettronico del Documento attestante i poteri del sottoscrittore della fideiussione.</li> </ul>

#### 4.1.6. Documento attestante il versamento del contributo ANAC

L'operatore economico deve presentare copia del documento attestante l'avvenuto pagamento del contributo di cui all'art. 1, c. 65 e 67, L. 266/2005, di importo pari ad € 500,00, recante evidenza del codice di identificazione della procedura, CIG A0389FB456 e la data del pagamento che deve essere anteriore al termine ultimo per la presentazione delle offerte.

##### ISTRUZIONI OPERATIVE PER IL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO AVCP

Le istruzioni operative relative al pagamento della suddetta contribuzione sono pubblicate e consultabili al seguente indirizzo internet: <https://www.anticorruzione.it/-/gestione-contributi-gara>

Forma di partecipazione	Modalità di produzione e firme digitali richieste
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forma singola</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allegare copia dell'e-mail di conferma, ovvero scansione dello scontrino rilasciato dal punto vendita (quest'ultima deve essere corredata da dichiarazione di autenticità ai sensi dell'art. 19, D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta con firma digitale del legale rappresentante dell'operatore economico o persona munita da comprovati poteri di firma).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• R.T.I. costituito e costituendo</li> <li>• Consorzio (art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)</li> <li>• Consorzio ordinario di operatori economici costituito o costituendo (art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il versamento deve essere effettuato dall'operatore economico mandatario del raggruppamento o del consorzio.</li> <li>• Allegare copia dell'e-mail di conferma, ovvero scansione dello scontrino rilasciato dal punto vendita (quest'ultima deve essere corredata da dichiarazione di autenticità ai sensi dell'art. 19, D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta con firma digitale del legale rappresentante -o persona munita da comprovati poteri di firma- dell'operatore economico mandatario del raggruppamento o del consorzio).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consorzio (art. 65, c. 2, lett.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il versamento deve essere effettuato dal consorzio stesso.</li> </ul>

f), D.Lgs. 36/2023)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Allegare copia dell'e-mail di conferma, ovvero scansione dello scontrino rilasciato dal punto vendita (quest'ultima deve essere corredata da dichiarazione di autenticità ai sensi dell'art. 19, D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta con firma digitale del legale rappresentante del consorzio stesso, o persona munita da comprovati poteri di firma).</li></ul>
---------------------	---

#### 4.1.7. Procura

Qualora siano state allegare dichiarazioni che compongono l'offerta sottoscritte da un procuratore (generale o speciale), l'operatore economico deve allegare copia della procura notarile (generale o speciale) che attesti i poteri del sottoscrittore.

#### 4.1.8. Patto di integrità

L'operatore economico deve allegare copia firmata digitalmente, secondo le modalità indicate nella seguente tabella, del patto di integrità, in via alternativa:

- allegando la copia del patto di integrità già firmato e disponibile in Sintel, se l'operatore economico ne ha effettuato il caricamento nell'apposita sezione dell'Elenco Fornitori Telematico (EFT), ai sensi della D.G.R. n. IX/1530 di Regione Lombardia del 6/4/2011);
- producendo copia firmata del patto d'integrità, Allegato 3 al presente disciplinare di gara.

Forma di partecipazione	Modalità di produzione e firme digitali richieste
<ul style="list-style-type: none"><li>• Forma singola</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il documento deve essere sottoscritto con firma digitale dal legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma).</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• R.T.I. costituito o costituendo</li><li>• Consorzio ordinario di operatori economici costituito o costituendo (art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)</li><li>• Consorzio (art. 65, c. 2, lett. b) c) e d), D.Lgs. 36/2023)</li></ul>	<p>Può essere presentato alternativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• un singolo documento sottoscritto con firma digitale del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma) di ciascun operatore economico raggruppando/consorziando;</li><li>• un documento per ciascun operatore economico raggruppando/consorziando, sottoscritto con firma digitale del relativo legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma).</li></ul>

#### 4.1.9. PassOE

L'operatore economico deve allegare copia firmata digitalmente, secondo le modalità indicate nella seguente tabella del documento - in formato pdf - attestante l'attribuzione del "PassOE", rilasciato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione – ANAC.

Forma di partecipazione	Modalità di produzione e firme digitali richieste
<ul style="list-style-type: none"><li>• Forma singola</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il documento deve essere sottoscritto con firma digitale dal legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma).</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>• R.T.I. costituito o costituendo</li><li>• Consorzio ordinario di operatori economici costituito o costituendo (art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)</li><li>• Consorzio (art. 65, c. 2, lett. b) c) e d), D.Lgs. 36/2023)</li></ul>	<p>Può essere presentato alternativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• un singolo documento sottoscritto con firma digitale del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma) di ciascun operatore economico raggruppando/consorziando;</li><li>• un documento per ciascun operatore economico raggruppando/consorziando, sottoscritto con firma digitale del relativo legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma).</li></ul>
---	---

## 4.2. Offerta tecnica – step 2

Al secondo step del percorso guidato “Invia offerta” l’operatore economico deve inserire la documentazione tecnica negli appositi campi, corrispondenti ai successivi paragrafi del presente capitolo.

### 4.2.1. 01.Nomeconcorrente.OffertaTecnica.PFTE.estensione - Requisito tecnico di tipo “allegato”

L’operatore economico deve produrre il Progetto di Fattibilità tecnico economico (PFTE) ai sensi del D.Lgs. 36/2023 avente i contenuti e gli elaborati indicati all’art. 6 e ss. All. I.7 Dec. Lgs. 36/23 con impegno a presentare dopo l’aggiudicazione un progetto esecutivo avente i contenuti di cui all’allegato I.7 art 22 e ss. Tale progetto sarà oggetto di verifica della progettazione come indicato dall’all. I.7 sez. IV art. 34 e ss. con oneri a carico dell’aggiudicatario.

Nel progetto il concorrente dovrà rappresentare, le modalità di intervento prescelte per il recupero dell’immobile e la sua gestione, nel rispetto della tutela dei caratteri tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell’ambiente in cui il bene è inserito. Si precisa che il Piano di Governo del Territorio del Comune di San Pellegrino Terme per il complesso monumentale del Grand Hotel, allo scopo di renderne più agevole il recupero della struttura, consente la possibilità di un’ampia gamma di destinazioni d’uso (funzioni ricettive, abitazioni collettive per comunità o gruppi, sale di ritrovo e da gioco, funzioni di servizio di interesse generale, strutture scolastiche, sanitarie e assistenziali, sociali, funzioni commerciali, ecc.).

La valutazione di questo documento consente l’assegnazione di un massimo di 40 punti tecnici.

### 4.2.2. 03.Nomeconcorrente.OffertaTecnica.Manutenzione.estensione - Requisito tecnico di tipo “allegato”

Nel documento OffertaTecnica.Manutenzione il concorrente dovrà proporre soluzioni che garantiscano la continuità delle azioni avviate. La proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura e delle aree di pertinenza, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

Il numero massimo di fogli che costituiscono il documento di offerta è pari a 10 facciate formato A4. Gli elaborati devono essere forniti in formato pdf e devono essere creati con un livello di qualità tale da consentirne la stampa nel formato cartaceo previsto, senza perdita di definizione grafica. Le relazioni devono essere predisposte utilizzando un carattere avente corpo non inferiore a 12.

La valutazione di questo documento consente l’assegnazione di un massimo di 10 punti tecnici.



#### **4.2.3. 04.Nomeconcorrente.OffertaTecnica.Fruibilitàpubblica.estensione - Requisito tecnico di tipo “allegato”**

Il documento “Fruibilità pubblica della struttura”. La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l’accessibilità e la fruibilità pubblica dell’immobile e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

Il numero massimo di fogli che costituiscono il documento di offerta è pari a 10 facciate formato A4.

Gli elaborati devono essere forniti in formato pdf e devono essere creati con un livello di qualità tale da consentirne la stampa nel formato cartaceo previsto, senza perdita di definizione grafica. Le relazioni devono essere predisposte utilizzando un carattere avente corpo non inferiore a 12.

La valutazione di questo documento consente l’assegnazione di un massimo di 10 punti tecnici.

#### **4.2.4. 05.Nomeconcorrente.OffertaTecnica.Sviluppo.estensione - Requisito tecnico di tipo “allegato”**

Il documento Offerta Tecnica Sviluppo, deve essere costituita dalle seguenti sezioni:

- a) il capitolo “Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla implementazione della domanda turistica” che dovrà rappresentare in che modo si intenda innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano implementazione dell’offerta turistica con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc); ciò nell’ottica di sviluppare un’offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, nell’arco dell’intero anno, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.
- b) Il capitolo “Valorizzazione immagine di San Pellegrino Terme a livello nazionale e internazionale”, che dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione a livello nazionale e internazionale atte a favorire l’immagine di San Pellegrino Terme come una località turistica e di benessere. Potranno essere coinvolte nello sviluppo dell’iniziativa anche altre attività del concorrente insediate nelle zone di particolare valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

Il numero massimo di facciate della relazione illustrativa è pari a 20.

Gli elaborati devono essere forniti in formato pdf e devono essere creati con un livello di qualità tale da consentirne la stampa nel formato cartaceo previsto, senza perdita di definizione grafica. Le relazioni devono essere predisposte utilizzando un carattere avente corpo non inferiore a 12.

La valutazione di questo documento consente l’assegnazione di un massimo di 10 punti tecnici, nel rispetto dei criteri di valutazione di seguito riportati.

<b>Criterio di valutazione</b>	<b>Massimo punteggio tecnico assegnabile</b>
• Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla implementazione della domanda turistica	5
• Valorizzazione immagine di San Pellegrino Terme a livello nazionale e internazionale	5

#### **4.2.5. 02.Nomeconcorrente.OffertaTecnica.Esecutore.estensione - Requisito tecnico di tipo “allegato”**

L’operatore economico dovrà indicare se eseguirà la progettazione ed i lavori con la propria organizzazione di impresa oppure avvalendosi di terza parte in possesso di adeguati requisiti di idoneità professionale, capacità economica e finanziaria e capacità tecniche professionali ex D.lgs. 36/2023.



Qualora l'operatore non intenda eseguire la progettazione ed i lavori con la propria organizzazione d'impresa potrà indicare, qualora già individuati, il progettista e l'impresa esecutrice.

La valutazione di questo documento consente l'assegnazione di un massimo di 10 punti tecnici. Tale punteggio sarà assegnato ai concorrenti che eseguiranno la progettazione ed i lavori con la propria organizzazione di impresa o che daranno evidenza in sede di offerta del nominativo della società di progettazione e dell'impresa che realizzeranno rispettivamente i servizi di ingegneria (Progettazione, DL, coordinamento della sicurezza) e l'esecuzione dei lavori. Ai concorrenti che si riserveranno di identificare successivamente il progettista e/o l'impresa esecutrice saranno assegnati punti zero.

I file dell'offerta tecnica in precedenza descritti dovranno essere firmati digitalmente come meglio precisato nella tabella seguente.

Forma di partecipazione	Modalità di produzione e firme digitali richieste
<ul style="list-style-type: none"><li>• Forma singola</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il documento deve essere sottoscritto con firma digitale dal legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma).</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• R.T.I. costituendo</li><li>• Consorzio ordinario di operatori economici costituendo (art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il documento deve essere sottoscritto con firma digitale del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma) di ciascun operatore economico raggruppando / consorziando.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• R.T.I. costituito</li><li>• Consorzio (art. 65, c. 2, lett. b) c) e d), D.Lgs. 36/2023)</li><li>• Consorzio ordinario di operatori economici costituito (art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deve essere resa una dichiarazione sottoscritta con firma digitale del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma) dell'operatore economico mandatario.</li></ul>

### 4.3. Offerta economica – step 3

Al terzo step del percorso guidato "Invia offerta" l'operatore economico deve inserire nel campo "Offerta economica" il valore complessivo della propria offerta, espresso in Euro I.V.A. esclusa, utilizzando un massimo di cinque cifre decimali separate dalla virgola (non deve essere utilizzato alcun separatore delle migliaia);

#### 4.3.1. Allegato all'offerta economica

Nell'apposito campo "Allegato all'offerta economica", l'operatore economico deve allegare appropriata dichiarazione, conforme al modello Allegato 4, a pena di esclusione, debitamente compilata e firmata digitalmente come meglio precisato nella tabella seguente e corredata da una marca da bollo da € 16,00.

#### 4.3.2. Piano Economico Finanziario Asseverato

Nell'apposito campo "PEFA", l'operatore economico deve allegare il Piano economico finanziario asseverato, a pena di esclusione, debitamente compilato e firmato digitalmente come meglio precisato nella tabella seguente.

Forma di partecipazione	Modalità di produzione e firme digitali richieste
<ul style="list-style-type: none"><li>• Forma singola</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il documento deve essere sottoscritto con firma digitale dal legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri</li></ul>



	di firma).
<ul style="list-style-type: none"><li>• R.T.I. costituendo</li><li>• Consorzio ordinario di operatori economici costituendo (art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il documento deve essere sottoscritto con firma digitale del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma) di ciascun operatore economico raggruppando / consorziando.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• R.T.I. costituito</li><li>• Consorzio (art. 65, c. 2, lett. b) c) e d), D.Lgs. 36/2023)</li><li>• Consorzio ordinario di operatori economici costituito (art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deve essere resa una dichiarazione sottoscritta con firma digitale del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma) dell'operatore economico mandatario.</li></ul>

L'offerta economica relativa ai canoni che il concorrente si impegna a corrispondere per tutta la durata della concessione dovrà essere corredata da un piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti che dovrà essere asseverato da parte di un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 19 settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.

Il piano economico finanziario dovrà essere redatto secondo i seguenti criteri, a pena di esclusione:

- coprire tutti gli anni previsti dalla concessione ovvero 99 anni.
- riportare puntualmente tutto quanto previsto/offerto nella proposta progettuale redatta, ossia riportare le grandezze economiche finanziarie derivanti dal programma di valorizzazione/destinazione dell'immobile coerentemente con il crono programma di progetto.
- evidenziare le voci specifiche relative agli investimenti – con particolare riferimento ai costi di ristrutturazione/rifunzionalizzazione - esplicitandone i relativi criteri di stima di massima.

Il piano economico finanziario dovrà inoltre:

- esplicitare i calcoli estimativi giustificativi della spesa corredati da una stima sommaria dei costi suddivisa in macrocategorie di intervento (es: componente edilizia, impiantistica, strutturale, ecc.); in particolare il calcolo della spesa è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, facendo riferimento a valori parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio dei lavori pubblici. In assenza di costi standardizzati, si farà riferimento a valori parametrici desunti da interventi simili realizzati;
- definire il piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di recupero e valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione, dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione. Tale piano economico - finanziario dovrà indicare in modo chiaro e incondizionato il valore degli investimenti previsti per la realizzazione degli interventi (distinguendo tra investimenti finalizzati al recupero ed alla rifunzionalizzazione e investimenti finalizzati alla gestione).

#### 4.4. Riepilogo dell'offerta – step 4

Al quarto step del percorso guidato "Invia offerta", la piattaforma Sintel genera automaticamente il "Documento d'offerta" in formato .pdf, contenente tutti i dati e le dichiarazioni relativi all'offerta inseriti negli step precedenti. L'operatore economico deve scaricare tale documento sul proprio terminale e sottoscriverlo con firma digitale.

È quindi necessario, a pena di esclusione, in quanto elemento essenziale dell'offerta, effettuare l'upload in Sintel del "Documento d'offerta" debitamente firmato digitalmente (secondo le modalità illustrate nella

seguinte tabella). Tutte le informazioni in merito all'essenzialità del "Documento d'offerta" e alle specifiche tecniche / procedurali sulle attività sono dettagliate nella schermata dello step 4 del percorso "Invia offerta" in Sintel, nonché nel documento allegato "Modalità tecniche per l'utilizzo della piattaforma Sintel".

Forma di partecipazione	Modalità di produzione e firme digitali richieste
<ul style="list-style-type: none"><li>• Forma singola</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Allegare il documento con firma digitale del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• R.T.I. (sia costituito che costituendo)</li><li>• Consorzio ordinario di operatori economici costituendo (art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Allegare un unico documento, con le firme digitali del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma) di ciascun operatore economico facente parte del raggruppamento / consorzio.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Consorzio ordinario di operatori economici costituito (art. 65, c. 2, lett. f), D.Lgs. 36/2023)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Allegare un unico documento, con le firme digitali del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma) di ciascun operatore economico facente parte del raggruppamento / consorzio, nonché del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma) del consorzio medesimo.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Consorzio (art. 65, c. 2, lett. b) c) e d), D.Lgs. 36/2023)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Allegare un unico documento, con le firme digitali del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma) di ciascun operatore economico che per il consorzio partecipa alla procedura.</li><li>• Nel solo caso in cui il consorzio medesimo partecipi all'esecuzione dell'appalto, il documento deve essere firmato digitalmente anche dal legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma) del consorzio medesimo.</li></ul>

#### 4.5. Invio offerta – step 5

Al quinto step del percorso guidato "Invia offerta" l'operatore economico visualizza il riepilogo di tutte le informazioni componenti la propria offerta. L'operatore economico, per concludere il percorso guidato ed inviare l'offerta, deve cliccare l'apposito tasto "Invia offerta". Sintel restituirà un messaggio a video dando evidenza del buon esito dell'invio dell'offerta.

##### **ATTENZIONE: VERIFICARE I CONTENUTI DELL'OFFERTA PRIMA DI PROCEDERE ALL'INVIO DELLA STESSA**

Si precisa che è di fondamentale importanza verificare allo step 5 del percorso guidato "Invia offerta" tutte le informazioni inserite nel percorso guidato stesso. È possibile ad es. aprire i singoli allegati inclusi nell'offerta, controllare i valori dell'offerta economica e la correttezza delle informazioni riportate nel "documento d'offerta".

Si precisa inoltre che nel caso in cui l'offerta venga inviata, e vengano successivamente individuati degli errori, sarà necessario procedere ad inviare una nuova offerta che sostituirà tutti gli elementi della precedente (busta amministrativa, tecnica ed economica).

## 5. Valutazione delle offerte e aggiudicazione

### 5.1. Criterio di aggiudicazione

La presente procedura sarà aggiudicata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata con il metodo aggregativo-compensatore, attraverso l'utilizzo della seguente formula:

$$K(x) = \sum n[W_i * V(x)_i]$$



Dove:

- $K(x)$  rappresenta il punteggio totale attribuito all'offerta  $x$ ;
- $n$  è il numero totale di elementi rispetto ai quali vengono fatte le valutazioni;
- $W_i$  è il punteggio (peso) attribuito all'elemento di valutazione  $i$ -esimo;
- $V(x)_i$  è il coefficiente, espresso in valori centesimali, riferito all'offerta  $x$  e all'elemento di valutazione  $i$ -esimo.
- $\Sigma n$  è la sommatoria

I coefficienti  $V(x)_i$ , relativi agli elementi di valutazione qualitativa dell'offerta tecnica:

1. Progetto di Fattibilità economico-finanziaria ex D.lgs. 36/23, massimo 40 punti
2. Piano di manutenzione, massimo 10 punti
3. Fruibilità pubblica, massimo 10 punti
4. Sviluppo e valorizzazione immagine, massimo 10 punti

sono determinati mediante la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base alla seguente tabella:

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI $V(i)$
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

Il punteggio di 10 punti relativo al criterio "Indicazione Progettista ed Esecutore Lavori" sarà assegnato ai concorrenti che indicheranno in sede di offerta i professionisti incaricati dei servizi di ingegneria e architettura e l'operatore economico esecutore dei lavori. Sarà assegnato un punteggio pari a zero a chi si riserverà di individuare successivamente tali soggetti.

**Riparametrazione:** Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel punteggio complessivo per l'offerta tecnica nessun concorrente otterrà il punteggio massimo, tale punteggio sarà riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio complessivo più alto per l'offerta tecnica il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

**Sbarramento:** Il concorrente è escluso dalla gara nel caso in cui consegua un punteggio relativo all'offerta tecnica inferiore alla soglia minima di sbarramento pari a 40/80. Il superamento della soglia di sbarramento è calcolato dopo la riparametrazione di cui al punto precedente.



Il punteggio relativo all'Offerta Economica (massimo 20 punti) è assegnato sulla base del VAN-Valore attuale netto, determinato dal prodotto del canone annuale offerto nel "Modulo di offerta economica" per un numero di anni pari a 99. Il canone annuale sarà soggetto di anno in anno ad adeguamento secondo Indice Istat FOI (solo in caso di variazione positiva dell'indice).

Per calcolare il punteggio economico PE di ciascuna offerta si utilizza la formula bilineare seguente:

$$PE_i = PE_{max} * V_i$$

dove:

- $i$  = indice numerico di riferimento dell'offerta
- $V_i$  = coefficiente dell'offerta del concorrente  $i$  ( $0 < V_i < 1$ )
- $PE_i$  = punteggio economico assegnato all'offerta del concorrente  $i$
- $PE_{max}$  = punteggio economico massimo assegnabile, pari a punti 20

Per calcolare il coefficiente  $V_i$  si applica la seguente formula:

- per  $A_i \leq A_{soglia}$

$$V_i = X * \frac{A_i}{A_{soglia}}$$

- per  $A_i > A_{soglia}$

$$V_i = X + (1-X) * \frac{A_i - A_{soglia}}{A_{max} - A_{soglia}}$$

dove:

- $i$  = indice numerico di riferimento dell'offerta
- $A_i$  = valore (rialzo) dell'offerta del concorrente  $i$
- $A_{soglia}$  = media aritmetica dei valori (rialzo) delle offerte dei concorrenti
- $X$  = coefficiente pari a 0,90
- $A_{max}$  = valore (rialzo) dell'offerta più conveniente per l'Amministrazione Concedente.

## 6. Modalità di svolgimento della procedura di gara

Allo scadere del termine fissato per la presentazione delle offerte le stesse non saranno più sostituibili.

Le varie fasi procedurali della gara verranno effettuate da una Commissione, a tale scopo nominata dall'Amministrazione Concedente una volta decorso il termine ultimo per la presentazione delle offerte.

La Commissione esaminerà tutta la documentazione pervenuta in formato elettronico attraverso Sintel e valuterà le offerte secondo le indicazioni del presente disciplinare.

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno 02/08/2024, dalle ore 10:00 presso la sede del Comune di San Pellegrino Terme, la Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A "Documentazione amministrativa", fermo restando che sarà favorita la massima partecipazione mediante richiesta di chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.

La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della busta B "Offerta tecnica" relativamente a tutti i concorrenti ammessi nella fase precedente di valutazione della documentazione amministrativa.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà le offerte tecniche, attribuendo i relativi punteggi secondo quanto indicato nel presente Disciplinare.



Terminata l'attribuzione dei punteggi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte tecniche per incoerenza con l'iniziativa e a dare lettura dei punteggi attribuiti nonché ad aprire la Busta C "Offerta economica".

La Commissione di gara potrà, in contraddittorio con il concorrente, verificare profili di manifesta incongruità dell'offerta anche in relazione all'incoerenza tra offerta tecnica ed offerta economica. Ai fini del contraddittorio il concorrente verrà invitato a presentarsi presso l'Ente concedente previa anticipazione di una memoria esplicativa delle rilevate incongruenze. In caso di mancata comparizione le valutazioni della commissione si baseranno sulla memoria presentata, in assenza della quale il concorrente sarà escluso.

Si precisa che in caso di parità di punteggio sarà privilegiata l'offerta che avrà riportato il VAN più alto.

In caso di unico concorrente:

- con riferimento all'offerta tecnica, la Commissione effettuerà, comunque, preliminarmente la verifica dei punteggi minimi richiesti relativamente agli elementi dell'offerta tecnica (40 punti); il mancato raggiungimento della soglia dei 40 punti comporta comunque l'esclusione;
- con riferimento all'offerta economica, la Commissione non procederà al calcolo del VAN ove il PEF dovesse risultare assente o non asseverato, e ne richiederà l'integrazione assegnando al concorrente un termine perentorio, a pena di esclusione.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito [www.comune.sanpellegrinoterme.bg.it](http://www.comune.sanpellegrinoterme.bg.it). Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

L'Amministrazione Concedente si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del presente bando.

## 7. Aggiudicazione e stipula del contratto

### 7.1. Aggiudicazione

Il RUP, concluse le operazioni di cui sopra, si pronuncia in merito all'aggiudicazione e, al fine della verifica della sussistenza e persistenza dei requisiti dichiarati all'atto della presentazione dell'offerta, provvederà:

- a) ad acquisire d'ufficio tutta la documentazione che le pubbliche amministrazioni sono tenute a rilasciare, idonea e sufficiente a dimostrare tutti i fatti, gli stati, le qualità e i requisiti indicati nelle dichiarazioni sostitutive rese dall'operatore economico aggiudicatario.
- b) si procederà inoltre in capo all'aggiudicatario, nonché all'operatore economico che segue in graduatoria, al controllo del possesso degli ulteriori requisiti.

Qualora il possesso dei requisiti non risulti confermato dalla documentazione prodotta a comprova, si procederà all'esclusione dalla procedura dell'operatore economico. In tale caso, l'Amministrazione Concedente, riservandosi il diritto di escutere la garanzia provvisoria, potrà scorrere la graduatoria, procedendo alle attività di verifica ed agli ulteriori adempimenti nei confronti dell'operatore economico che segue nella graduatoria.

L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata attraverso la funzionalità "Comunicazioni procedura" di Sintel, la stessa arriverà agli operatori economici concorrenti all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata inserito all'atto della registrazione a Sintel.

Divenuta efficace l'aggiudicazione definitiva si procederà alla stipula del contratto con l'aggiudicatario.



#### **ATTENZIONE: ANNULLAMENTO O REVOCA DEGLI ATTI DI GARA**

L'Amministrazione Concedente si riserva altresì la facoltà di annullare o revocare gli atti di gara compreso il bando di gara e il presente disciplinare di gara, di non aggiudicare e di non stipulare i contratti senza incorrere in responsabilità di alcun tipo o titolo, né precontrattuale né contrattuale né extracontrattuale, e senza che i concorrenti possano avanzare pretese, richieste o eccezioni di alcun genere e tipo.

## **7.2. Documenti per la stipula del contratto**

Nel termine di 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, l'operatore economico aggiudicatario dovrà far pervenire all'Amministrazione Concedente, ai fini della stipula del contratto e pena l'annullamento dell'aggiudicazione stessa, la seguente documentazione:

- a) idoneo documento comprovante la prestazione di una garanzia fideiussoria definitiva in favore della Amministrazione Concedente, secondo le modalità, l'importo e le condizioni indicate successivamente. Inoltre:
  - in caso di RTI, la garanzia fideiussoria definitiva dovrà essere prodotta dall'operatore economico mandatario con l'indicazione esplicita degli altri operatori economici facenti parte del raggruppamento e della copertura anche per tutti loro.
  - in caso di consorzio, dovrà essere prodotta dal consorzio medesimo;
- b) per gli operatori economici non residenti, senza stabile organizzazione in Italia, dichiarazione sottoscritta con firma digitale del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma) attestante la nomina, nelle forme di legge, del rappresentante fiscale ai sensi degli art. 17, c. 2, D.P.R. 633/72;
- c) copia, corredata da dichiarazione di autenticità ai sensi dell'art. 19, D.P.R. 445/2000 sottoscritta con firma digitale del legale rappresentante dell'operatore economico (o persona munita di comprovati poteri di firma), del documento attestante il pagamento, ai sensi del D.P.R. 642/1972 e mediante utilizzo del modello F24, dell'imposta di bollo inerente il contratto di concessione;

Inoltre, solo in caso di RTI o consorzio:

- d) copia autenticata, con firma digitale del notaio, del mandato speciale irrevocabile con rappresentanza all'operatore economico mandatario, ovvero dell'atto costitutivo del consorzio;
- e) dichiarazione, sottoscritta con firma digitale del legale rappresentante (o persona munita di comprovati poteri di firma), dell'operatore economico mandatario ovvero del consorzio, che attesti le prestazioni che saranno fornite dai singoli operatori economici raggruppati o consorziati, secondo le dichiarazioni rese all'atto della presentazione dell'offerta.

L'Amministrazione concedente si riserva di procedere alla richiesta di chiarimenti e/o completamenti della documentazione prodotta.

Ove l'operatore economico aggiudicatario non produca la documentazione richiesta, come precedentemente indicata, entro i termini assegnati, l'Amministrazione Concedente dichiarerà decaduto l'operatore economico dall'aggiudicazione, dandone comunicazione allo stesso.

Gli atti di gara saranno resi accessibili, ai sensi dell'art. 22 e ss. della L. 241/1990, nei limiti consentiti dalla legge stessa agli operatori economici che facciano richiesta di accesso.

## **7.3. Elementi essenziali del rapporto concessorio**

L'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile. Dal momento della costituzione, la società di scopo diventa la concessionaria subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell'atto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'Amministrazione Concedente. La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire,



previo benessere da parte dell'Amministrazione Concedente, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica/di servizio al cittadino instaurata sul bene.

In caso di rinuncia o mancata presentazione nel giorno fissato per la stipula dell'atto, ovvero in caso di mancato possesso e/o di falsa dichiarazione dei requisiti necessari per contrarre, il contraente designato decadrà da ogni diritto. In tale evenienza, così come nelle altre ipotesi di decadenza previste nello schema di atto di concessione, l'Amministrazione Concedente si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

L'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati, si procederà alla sottoscrizione dell'atto.

L'atto di concessione per l'utilizzo del bene sarà disciplinato dagli articoli 132-133-134 e 180 del Codice e dalla normativa vigente in materia. In particolare, si precisa che:

- la concessione avrà la durata indicata nella documentazione di gara e pari a 99 anni;
- il contraente accetta che la concessione dell'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura senza nulla pretendere dall'Amministrazione Concedente
- il contraente si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo; inoltre, si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
- il contraente si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessarie in funzione del progetto presentato, del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di offerta;
- il contraente si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- il contraente si impegna a garantire che le imprese esecutrici degli interventi di recupero ammessi, necessari per la valorizzazione dell'immobile, siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia;
- il contraente assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente da presentarsi all'atto della stipula;
- il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante dell'atto o suo allegato, ed a fornire all'Amministrazione Concedente la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi;
- la mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti di cui al punto precedente potrà determinare la risoluzione dell'atto concessorio ovvero la decadenza dalla concessione;
- il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione



degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni presentato in sede di offerta;

- il contraente si impegna a manlevare l'amministrazione comunale rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'immobile, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione;
- il contraente si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di procedura e con le modalità previste dall'atto di concessione;
- la concessione, oltre che dal presente avviso, dagli articoli 132-133-134 e 180 del Codice e dalla normativa richiamata nello stipulando atto, sarà subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune ove è ubicato l'immobile e le eventuali variazioni d'uso o di destinazione urbanistica seguiranno le ordinarie procedure previste dalla legge;
- al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno acquisite al Comune di San Pellegrino Terme senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti del Comune di San Pellegrino Terme;
- l'Amministrazione Concedente il bene resta esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione dello stesso;
- è ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino instaurate sul bene previa autorizzazione dell'Amministrazione Concedente e subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nel presente Avviso in capo al sub concessionario;
- restano a carico del concessionario tutte le spese inerenti il contratto e le spese di registro, nonché tutte le spese di progettazione, validazione e complementari, Direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, le spese di collaudi, IVA e quant'altro previsto dal quadro tecnico economico del progetto;

A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

- in occasione e ai fini della stipula dell'atto:
  - a) una prima cauzione definitiva per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come riportati nel piano economico finanziario, e dal valore dei canoni dovuti per tale periodo di riferimento; la garanzia in questione è richiesta a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il regolare pagamento del canone; essa sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;
  - b) l'impegno all'emissione della seconda cauzione definitiva di cui al successivo punto, reso da parte del medesimo garante che ha rilasciato la prima cauzione definitiva ovvero da un nuovo garante.
- alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione:
  - a) la seconda cauzione definitiva, nella misura del 10% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione, a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio, ivi compreso il regolare pagamento del canone; tale seconda cauzione potrà, alternativamente:



- a) essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata residua della concessione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
  - b) avere una durata di cinque (5) anni ed essere prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della concessione; in tal caso, il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della garanzia in questione sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.
- Le suddette cauzioni saranno costituite a mezzo fideiussione e dovranno prevedere espressamente:
    - a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
    - b) la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
    - c) la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune di San Pellegrino Terme.

Il contraente, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere all'Amministrazione concedente, a copertura, durante l'esecuzione degli interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'immobile oggetto di concessione, con il massimale indicato nello schema di atto di concessione.

Il contraente, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività economiche/di servizio al cittadino, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle medesime attività economiche/di servizio al cittadino, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'immobile, nonché di perimento totale o parziale –compreso incendio – dello stesso Immobile, con il massimale indicato nello schema di atto di concessione. Detto massimale sarà incrementato dal contraente, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

L'atto sarà vincolante per i contraenti fin dal momento della sottoscrizione. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del concessionario.

Ai sensi e per gli effetti della legge n. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:

- Bando di gara
- Disciplinare di gara
- Schema di concessione

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione Concedente.

## **AVVERTENZE**

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne



allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altre utilità a lui o ad altri data o promessa.

L'Amministrazione Concedente si riserva di segnalare alle competenti autorità l'eventuale realizzazione (o tentativo) di dette pratiche e/o intese restrittive della concorrenza e del mercato anche al fine della verifica della sussistenza di eventuali fattispecie penalmente rilevanti, provvedendo a mettere a disposizione delle dette autorità qualsiasi documentazione utile in suo possesso.

#### **7.4. Stipula del contratto**

Con l'operatore economico aggiudicatario sarà stipulato, entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione definitiva, il contratto di concessione conforme allo schema di contratto allegato al presente disciplinare di gara.

L'operatore economico aggiudicatario, all'atto della stipula del contratto, dovrà comprovare i poteri del rappresentante che sottoscriverà il contratto stesso, mediante produzione di idoneo documento autenticato nelle forme di legge (se non acquisito già nel corso della procedura).

Si precisa che, in conformità al disposto dell'art. 34, L. 221/2012, le spese per la pubblicazione sono rimborsate all'Amministrazione Concedente dall'aggiudicatario entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione. L'Amministrazione Concedente, pertanto, provvederà a richiedere dette spese tramite apposita comunicazione.

### **8. Trattamento dei dati personali e accesso agli atti**

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs 196/2003, esclusivamente nell'ambito della gara cui si riferisce il presente disciplinare di gara. Ai sensi D.Lgs. 196/2003 i dati raccolti sono destinati alla scelta del contraente ed il loro conferimento ha natura facoltativa, fermo restando che l'operatore economico che intende partecipare alla gara deve fornire la documentazione richiesta dalla vigente normativa e dal presente disciplinare di gara tramite la funzionalità di Sintel "Comunicazioni procedura". La mancata produzione dei predetti documenti comporta l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione.

I diritti dell'interessato sono quelli stabiliti dall'art. 10, D.Lgs. 196/2003. I dati raccolti possono essere comunicati al personale dell'Amministrazione Concedente che cura il procedimento di gara, ai componenti della Commissione di gara ed esibiti ad ogni altro soggetto che vi abbia interesse ai sensi della L. 241/1990. Titolare del trattamento dei dati è l'Amministrazione Concedente.

Per quanto riguarda la documentazione gestita tramite Sintel il responsabile del trattamento dei dati è il gestore del Sintel stesso che cura gli adempimenti in ordine alla operatività dei processi di accesso e utilizzo dei sistemi informatici.

### **9. Foro Competente**

Il presente avviso e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il TAR BRESCIA.