

PROT. N. 2405 DEL 24/02/2021

BANDO/DISCIPLINARE PROCEDURA DI GARA APERTA AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 60 E DELL'ART. 95 C.3 DLGS 50/2016 PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DEI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E DELLA GESTIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE "EX DEPOSITO ACEA" SITO IN TOLFA VIA DELLA PACIFICA SNC DISTINTO IN CATASTO FG. 26 PART.21.

Premesso:

- che il Comune di Tolfa ha in proprietà ed in disponibilità immobili inseriti nel programma di riqualificazione del proprio patrimonio attraverso proprie risorse ovvero mediante programmi di recupero e valorizzazione art. 58 Dlgs 112/2008 mediante partenariato pubblico/privato come disposto dall'art.180 Dlgs 50/2016;
- che con D.G.C n 32 del 08/04/2020 quale atto di indirizzo programmatico è stato approvato schema di avviso pubblico con i requisiti di pubblica utilità per la individuazione di un Operatore Economico al quale affidare la concessione/gestione dell'immobile ex deposito impianti ACEA , distinto in catasto NCT al fg 26 part 21 e sito in via della Pacifica snc;
- che in esecuzione degli atti di indirizzo della AC è stato approvato schema di avviso pubblico quale atto preliminare di indagine di mercato tesa a manifestare interesse alla procedura di gara mediante dialogo competitivo art. 64 Dlgs 50/2016 per la concessione/gestione del manufatto di cui sopra;
- che a tal fine, si è provveduto ad avviare procedura esplorativa quale manifestazione di interesse tra operatori esterni, pubblicando sul sito web del Comune di Tolfa per 60 gg consecutivi bando ricognitivo quale manifestazione d'interesse (prot. 4537 del 30.4.2020);
- che successivamente in fase di dialogo competitivo ex art. 64 Dlgs 50/2026, la soc. TOLFALA' S.C.A.R.L. , ha inteso migliorare propria offerta migliorativa per un investimento complessivo sull'immobile di € 129.023,00 oltre IVA di legge;
- che a tal fine si rende necessario indire procedura di gara aperta ai sensi del combinato disposto dell'art. 60 e dell'art. 95 c.3 Dlgs 50/2016 per l'affidamento della concessione dei lavori e la gestione dell'immobile comunale ex deposito ACEA sito in Tolfa via della Pacifica snc distinta in catasto al fg.26 part. 21, per quanto previsto nel progetto redatto dalla soc. TOLFALA' S.C.A.R.L. con sede in Tolfa – 00059 - Via Lizzera 30/A , C.F./P.IVA 15719961003

In esecuzione della **Determinazione del Responsabile del Settore III** del Comune di Tolfa **n.99 del 24/02/2021** si

AVVISA

che è pubblicato sull'home page del sito istituzionale dell'Ente (www.comune.tolfa.rm.it) e nella sezione Amministrazione Trasparente ai sensi del D.Lgs. 33/2013 il presente documento quale **"BANDO PER L'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DEI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E DELLA GESTIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE "EX DEPOSITO ACEA" SITO IN TOLFA VIA DELLA PACIFICA SNC DISTINTO IN CATASTO FG. 26 PART.21.**

1. Stazione appaltante

Comune di Tolfa - Piazza Vittorio Veneto,12 00059 Tolfa (RM)
UFFICIO TECNICO MANUTENZIONI E AMBIENTE, LAVORI PUBBLICI
Telefono 0766.93901 / 0766.9390248
Fax 0766.9390243
Posta certificata protocollotolfa@legalmail.it
Responsabile Servizio/RUP: arch. Mencarelli Ermanno

2. Oggetto, durata ed importo dell'appalto

L'appalto ha per oggetto:

l'affidamento lavori di riqualificazione e gestione pluriennale di un immobile di proprietà comunale denominato ex deposito ACEA sito in Tolfa via della Pacifica snc distinto in catasto fg. 26 part. 21 via della Pacifica snc

La durata prevista della concessione è fissata massimo **in 30 anni** dalla data di stipula della convenzione.

L'importo complessivo dell'investimento in lavori è di **129. 023,00 (centoveninovemila/023) oltre IVA di legge al 22%**. Il programma di investimento contempla anche gli oneri gestionali facenti parte della documentazione di gara e redatti dal proponente soc. TOLFALA' S.C.A.R.L.

3. Documentazione posta a base di gara

La documentazione, progetto redatto dalla soc. TOLFALA' S.C.A.R.L., sulla quale formulare l'offerta tecnica ed economica è la seguente:

- *Capitolato lavori*
- *Elaborato grafico stato di fatto e di progetto*
- *Piano finanziario*
- *Relazione tecnica descrittiva*

4. Soggetti ammessi a partecipare alla gara e requisiti per la partecipazione alla gara

La partecipazione alla presente gara è riservata ai soggetti in possesso, a pena di esclusione dei seguenti requisiti:

4.1 - di ordine generale: possedere i requisiti e non incorrere nei divieti previsti di cui all'art. 80 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;

4.2 di avere regolare iscrizione per le categorie tipologiche e merceologiche inerente la fornitura prevalente ovvero: -produzione trasformazione e vendita al dettaglio di prodotti agricoli con particolare attinenza al territorio agrario.

4.3 le attività imprenditoriali esercitate riportate nel certificato camerale siano riconducibili all'oggetto con un fatturato per servizi analoghi pari al doppio dell'importo a base di gara maturato nell'ultimo triennio;

4.4 a carico dell'impresa/soggetto non sono in corso cancellazioni dai relativi registri;

5. Modalità di verifica dei requisiti di partecipazione

La verifica del possesso dei requisiti di partecipazione avverrà, nei confronti dell'aggiudicatario, attraverso l'utilizzo del sistema AVC pass.

6. Condizioni di partecipazione

I concorrenti che intendono partecipare alla procedura per i lavori ed il servizio di gestione, pena la nullità dell'offerta e l'esclusione alla procedura, devono far pervenire l'offerta completa in un unico plico sigillato e controfirmato contenente le buste A-B-C o a mezzo PEC all'indirizzo protocollotolfa@legalmail.it entro il termine del **30° giorno** dalla data di pubblicazione dell'avviso sull'home page del sito istituzionale dell'Ente (www.comune.tolfa.rm.it).

Non sarà tenuta valida alcuna offerta pervenuta oltre tale termine anche per cause non imputabili al concorrente.

Il mancato ricevimento di tutta o parte della documentazione richiesta per la partecipazione alla procedura comporta l'irricevibilità dell'offerta.

E' in ogni caso responsabilità dei soggetti concorrenti l'invio tempestivo e completo dei documenti e delle informazioni richieste, ai sensi del presente disciplinare di gara, pena l'esclusione dalla presente procedura.

La presentazione dell'offerta è a totale ed esclusivo rischio dell'operatore economico partecipante, il quale si assume qualsiasi rischio in caso di mancata o tardiva ricezione dell'offerta.

7. DOCUMENTAZIONE

La documentazione che dovrà pervenire in un unico plico chiuso firmato e sigillato o a mezzo PEC, con indicazione "BUSTA CHIUSA", deve avere ad oggetto: " Gara per l'affidamento della concessione dei lavori di riqualificazione e della gestione dell'immobile comunale "ex deposito ACEA" sito in Tolfa via della Pacifica snc" e si compone delle seguenti:

- **BUSTA "A" -Documentazione Amministrativa;**
- **BUSTA "B" - Offerta tecnica ;**
- **BUSTA "C"- offerta economica;**

BUSTA "A" – Documentazione Amministrativa

In questa sezione/busta dovrà essere inserita, a pena di esclusione, la seguente documentazione debitamente firmata dal Legale rappresentante della Ditta e corredata di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

a) Domanda di partecipazione alla gara/disciplinare di gara.

In caso di **ATI o Consorzi ordinari** già costituiti la domanda dovrà essere sottoscritta dal legale/i rappresentante/i dell'ATI (Capogruppo) o Consorzio. In caso di **ATI costituende/Consorzi ordinari costituendi/G.E.I.E. costituendi** la domanda dovrà essere presentata in forma congiunta da tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento/consorzio/G.E.I.E. costituendo e dovrà essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti raggruppati/consorziati/ in G.E.I.E. costituendo. In caso di **aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete** di cui all'art. 45, comma 3 lettera f, del D.Lgs. 50/2016 (ai sensi dell'art. 3, comma 4 -ter del decreto-legge 10/02/2009, n. 5 convertito, con modificazioni, dalla legge 9/04/2009 n. 33 e come indicato dalla lettera a) del comma 5 -bis dell'art. 36, D.L. 18/10/2012, n. 179, nel testo integrato dalla legge di conversione 17/12/2012, n. 221) si applicano le disposizioni relative alle **ATI costituende/Consorzi ordinari costituendi** in quanto compatibili, pertanto la domanda di cui al presente modello dovrà essere presentata in forma congiunta da tutti i soggetti facenti parte dell'aggregazione e dovrà essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti aggregati (ai sensi dell'art. 48, comma 14 del Codice dei contratti pubblici). In caso di **Consorzi stabili o Consorzi** di cui alla lettera b) dell'articolo 45 comma 2 del D.Lgs 50/2016 **che partecipano per conto di consorziate** la domanda dovrà essere presentata in forma congiunta da parte sia del/dei legale/i rappresentante/i del consorzio che delle consorziate per le quali il consorzio

b) Dichiarazione ex art. 80 D.lgs. 50/2016

c) Dichiarazione sostitutiva attestante il possesso dei seguenti requisiti:

- Operatore Economico avente per oggetto statutario la produzione di alimenti e prodotti tipici del territorio agrario nella sua genericità, compreso la trasformazione degli stessi e la loro vendita al dettaglio
- Fatturato per servizi analoghi a quello del presente bando non inferiore al doppio del prezzo dell'investimento a base di offerta conseguito nell'ultimo triennio.

d) Visura camerale.

e) Dichiarazione di tracciabilità dei flussi finanziari indicando IBAN del conto corrente dedicato ai sensi della legge 136/2010.

f) Consenso al trattamento dei dati personali.

g) Cauzione provvisoria/definitiva

La **cauzione provvisoria** stabilita nella misura pari ad €. **2.580,46** pari al 2% (due percento) dell'importo complessivo dell'appalto escluso IVA

Ai sensi dell'articolo 93, comma 6 del Codice dei Contratti, la cauzione provvisoria sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto. Agli altri concorrenti,

sarà svincolata entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione come previsto dall'articolo 93, comma 9, del Codice.

La suddetta fideiussione, a pena di esclusione dalla gara, deve possedere i requisiti prescritti dall'art. 93, commi 3, 4 e 5, del D. Lgs, 18 aprile 2016, n.50;

La suddetta garanzia per la partecipazione alla procedura potrà beneficiare della riduzione prevista nei casi di cui all'art. 93, comma 7 del D. Lgs, 18 aprile 2016, n.50, a condizione che a giustificazione della riduzione applicata venga allegata alla cauzione relativa documentazione attestante il possesso di eventuali certificazioni di qualità o attestazione di essere microimprese, piccole e medie imprese e dei raggruppamenti di operatori economici o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da microimprese, piccole e medie imprese.

Dichiarazione di un fideiussore contenente l'impegno a rilasciare la cauzione definitiva nella misura e nei modi previsti dall'articolo 103 del Codice e dall'articolo 123 del Regolamento debitamente datata e sottoscritta;

All'atto della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà presentare **Cauzione definitiva** nella misura e nei modi previsti dall'articolo 103 del Codice e dall'articolo 123 del Regolamento;

h) registrazione AVC pass – PASSOE (gratuito)

BUSTA B- offerta tecnica

debitamente firmata dal Legale rappresentante e corredata di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità

Dovrà contenere relazione e/o progetto descrittivo che meglio illustri l'offerta tecnica e la eventuale riduzione del tempo oltre che le migliorie apportate secondo i seguenti parametri:

Progetto migliorativo in termini di soluzioni ecosostenibili e di inserimento nel contesto	20
Soluzioni migliorative in merito alla manutenzione complessiva dell'immobile	20
Riduzione della durata della concessione	30
Punt. Max	70

BUSTA "C" - Offerta Economica

debitamente firmata e corredata di documento di identità del sottoscrittore in corso di validità

L'offerta economica dovrà contenere il prezzo in aumento posto a base di gara ovvero

€ 129.023,00 oltre IVA non è compreso nel prezzo il costo della gestione del servizio, ma solo la parte migliorante l'immobile comunale.

L'offerta dovrà essere formulata in carta libera riportando l'oggetto del bando con allegato documento di riconoscimento e firma del sottoscrittore. Il prezzo in aumento avrà uno scaglione minimo di **€. 10.000,00** sul prezzo posto a base di gara.

La medesima condizione del prezzo in aumento sarà offerta anche dal soggetto promotore della Concessione (Tolfalà S.C.A.R.L.).

8. modalità di svolgimento della procedura:

Apertura della busta A e verifica della documentazione amministrativa

All'espletamento della procedura è preposto il R.U.P. alla presenza di n° 2 testimoni;

Il giorno dell'esperimento di gara sarà comunicato ai partecipanti attraverso il sito istituzionale e /o comunicazione agli interessati via pec.

Le successive sedute pubbliche avranno luogo con le medesime modalità.

Il R.U.P., il giorno fissato per l'apertura delle offerte, in seduta pubblica, sulla base della documentazione contenuta nella "A" - Documentazione amministrativa", procede:

- a) a verificare la correttezza formale delle offerte e della documentazione ed in caso negativo ad escludere dalla gara i concorrenti cui esse si riferiscono;
- b) verificare il contenuto delle documentazioni presenti nelle offerte ed in caso negativo ad escluderle dalla procedura di gara;
- c) verificare che non abbiano presentato offerte concorrenti che sono fra di loro in situazione di controllo ed in caso positivo a verificare, che tali concorrenti abbiano formulato autonomamente l'offerta presentata ai sensi dell'art. 80, comma 5 lett. m) del D. Lgs. n. 50/2016;
- d) all'esclusione dalla gara dei concorrenti per i quali non risulti confermato il possesso dei requisiti generali e del requisito di qualificazione per eseguire i lavori sulla base della documentazione allegata a comprova dei requisiti stessi.
- e) **successivamente** in seduta riservata saranno valutate le offerte tecniche **BUSTA "B"** mediante il metodo di valutazione in aggregato compensatore (linee ANAC n° 4/2016)
- f) **successivamente** in seduta pubblica assegnati i punteggi si procede alla apertura della offerta economica **BUSTA C**. L'aggiudicazione avverrà alla sommatoria dei punteggi sopra indicati.

Offerte anormalmente basse:

Ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs 50/2016 comma 1) Gli operatori economici forniscono, su richiesta della stazione appaltante, spiegazioni sul prezzo o sui costi proposti nelle offerte se queste appaiono anormalmente basse, sulla base di un giudizio tecnico sulla congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità dell'offerta.

La Stazione Appaltante verifica i requisiti, ai fini della stipulazione del contratto su primo e secondo classificato. La stessa può comunque estendere le verifiche agli altri partecipanti. Si procederà all'aggiudicazione e alla verifica dei requisiti di ordine generale e speciale ai sensi dell'art. 80 D. Lgs.50/2016. L'aggiudicazione verrà disposta in favore dell'aggiudicatario che abbia regolarmente fornito idonea documentazione e che risulti, da accertamenti effettuati d'ufficio, in possesso di tutti i requisiti generali dichiarati.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta formalmente valida, purché ritenuta conveniente e congrua da parte dell'Amministrazione.

9. ULTERIORI DISPOSIZIONI E INFORMAZIONI

Varianti: ai sensi dell'art. 95 co.14 del D. Lgs. 50/2016 non sono ammesse offerte in variante;

Avvalimento dei requisiti di ordine speciale: in esecuzione di quanto previsto dall'art. 89 del D. Lgs. 50/2016, ogni soggetto concorrente (singolo, consorziato o raggruppato), definito "*soggetto ausiliato*", può soddisfare il possesso dei requisiti di ordine speciale avvalendosi in tutto o in parte, dei requisiti posseduti da un altro soggetto, definito "*soggetto ausiliario*", nel rispetto di quanto qui di seguito indicato.

In tal caso, il soggetto concorrente deve allegare alla documentazione di gara, la documentazione prescritta dall'art. 89 del D. Lgs. n. 50/2016, debitamente firmata.

Saranno esclusi dalla gara i protocolli che non pervengano nel rispetto della procedura indicata .

E' in ogni caso facoltà della stazione appaltante di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o se aggiudicata, di non stipulare il contratto d'appalto.

Sono ammesse solo offerte in aumento.

È fatto divieto alla ditta aggiudicataria di subappaltare o, comunque, di cedere in tutto o in parte l'appalto stesso pena l'immediata risoluzione del contratto, incameramento della cauzione e risarcimento dei danni.

Eventuali richieste, comprese le comunicazioni di cui all'art. 76, comma 5, del "Codice", potrà essere effettuata dalla stazione appaltante entro il terzultimo giorno dalla scadenza del bando. La eventuale risposta non costituisce causa ostativa alla partecipazione al Bando in oggetto. Le FAQ devono pervenire **solo a mezzo PEC a protocollotolfa@legalmail.it**.

Comunicazioni mail ermannomencarelli@comuneditolfa.it

tel:07669390248.

Il Responsabile del Servizio/RUP
Arch. Ermanno Mencarelli