



(MODELLO D)

DISCIPLINARE

PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI LOTTI EDIFICABILI

URBANISTICAMENTE CLASSIFICATI AREE “S”

DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE A SERVIZIO DELLA PERSONA



Art. 1) **OGGETTO**

Il presente capitolato disciplina la concessione di lotti edificabili – urbanisticamente classificati aree “S” – destinati alla realizzazione di Servizi pubblici o di interesse pubblico, tali aree di pertinenza delle lottizzazioni denominate – “Canelles San Lussorio” – “Parco Verde” – “Salux” – “Canelles” sono dettagliatamente descritti nella tabella presente nel Bando.

Art. 2) **COMPOSIZIONE COMMISSIONE, ESAME DELLE DOMANDE, VERIFICA DEI REQUISITI ED APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA**

Le domande di concessione, previa istruttoria e predisposizione della graduatoria provvisoria da parte dell'Ufficio competente, saranno esaminate da apposita commissione tecnica di esperti nominata ai sensi dell'art. 84 del D. Lgs. n. 163/2006 e dell'art. 13 c. 2 del Regolamento. La nomina dei commissari e la costituzione della commissione avverrà dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, in virtù del comma 10 del predetto art. 84 D. Lgs. n. 163/2006.

La graduatoria definitiva dovrà essere approvata con determinazione del Direttore d'Area 5, entro 30 giorni dalla fine dei lavori della Commissione.

Sono escluse le istanze prive della documentazione prevista dal bando.

La Commissione ha facoltà di richiedere chiarimenti e ulteriori informazioni in ordine alla documentazione presentata.

La Commissione, con proprio specifico atto motivato, può dichiarare la decadenza di uno o più operatori, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza di requisiti richiesti dal bando.

Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più operatori, il Direttore dell'Area 5 provvede alla sostituzione seguendo l'ordine di graduatoria.

Il recapito della domanda, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, essa non giunga a destinazione in tempo utile. Trascorso il termine fissato per la presentazione delle domande non viene riconosciuta valida alcuna domanda anche se sostitutiva od aggiuntiva di domanda precedente. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altre domande.

Art. 3) **CALENDARIO DELLE SEDUTE E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

La gara, che avrà luogo presso la sede municipale, si articolerà nel seguente modo:

- 1) **Seduta pubblica** da tenersi in data lunedì 6 marzo 2017 alle ore 10.00, nella quale la Commissione di gara procederà alla verifica della regolarità e completezza della documentazione amministrativa presentata
- Allegato alle Determinazione n° 1488 del 28/12/2016



COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari
Area 5 Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

ed all'ammissione alla gara delle offerte pervenute. Si procederà, altresì, all'apertura della busta B **“Offerta tecnica”** al solo fine di verificare la completezza del contenuto della stessa. A seguito di verifica della completezza, la busta “B” e la documentazione in essa contenuta verranno riposti in altra busta chiusa e firmata esternamente dai commissari e da eventuali testimoni se presenti in fase di apertura.

- 2) **Seduta non pubblica**, da tenersi in data **in data da stabilirsi**, nella quale si procederà all'esame del progetto tecnico, all'attribuzione dei punteggi previsti dal disciplinare ed alla formazione della graduatoria provvisoria. Altre sedute se necessarie alla conclusione dei lavori.
- 3) **Seduta pubblica**, da tenersi **in data da stabilirsi**, nella quale si comunicherà la graduatoria provvisoria e si procederà all'apertura dei plichi C **“Offerta economica”** ed alla provvisoria aggiudicazione a favore della ditta che abbia conseguito complessivamente il punteggio più alto.
- 4) **Seduta non pubblica**, da tenersi **in data da stabilirsi**, nella quale si procederà alla verifica di coerenza del piano economico e finanziario, in seguito alla quale si procederà a convalida della graduatoria provvisoria o eventuale esclusione della proposta inerente il Piano Economico e Finanziario ritenuto non coerente e/o errato. In tal caso, salvo errori materiali, sarà esclusa in quanto non univoca.

Le sedute di gara sono pubbliche e pertanto chiunque potrà assistervi salve le ipotesi di seduta non pubblica. Avranno diritto di parola esclusivamente i rappresentanti legali delle ditte o loro delegati (sarà necessario produrre la delega scritta).

Art. 4) **CRITERI DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

Ai sensi degli artt. 13 c.4 lett. A e 34 c. 3 del Regolamento si applica il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, così come da motivata decisione di cui alla Determinazione n. _____ del /12/2016.

Le attività proposte dovranno formarsi secondo i seguenti principi fondamentali:

- a. Attuare una gestione che favorisca l'uso dell'area o delle strutture realizzate senza discriminazioni;
- b. Attuare una gestione favorendo l'accesso delle fasce sociali più deboli;
- c. Attuare una gestione che favorisca l'utilizzo delle strutture da parte di organizzazioni del volontariato.

Le aree saranno assegnate, a favore dei soggetti richiedenti, sulla base della valutazione dei seguenti elementi e l'attribuzione dei relativi punteggi inerenti a:

- d. valutazione offerta tecnica inerente la struttura e il servizio da svolgere;
- e. valutazione sotto il profilo dell'utilità sociale delle attività proposte;
- f. forma gestionale e tecnico-economica – aspetti temporali;
- g. offerta economica;
- h. altri parametri da Regolamento Comunale.

La proposta dovrà essere coerente con la normativa Nazionale, Regionale e con i Regolamenti Comunali inerenti l'ambito del servizio previsto e non espressamente in contrasto con la programmazione comunale.

I punteggi per le singole componenti saranno attribuiti sulla base dei seguenti criteri:



COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari
Area 5 Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

1) **Offerta Tecnica inerente la struttura** **max punti 35**

Criterio	Sub-criterio	Descrizione	Punteggio
Valenza Tecnica Struttura (art. 13 c. 4 lett. A 2)	1.1 <i>qualità dei materiali e dei semilavorati</i>	Si considera migliore l'offerta che prevede l'impiego di materiali e semilavorati dotati della più elevata affidabilità tecnica e qualità estetica nonché caratterizzati dal più elevato grado di risposta positiva all'obiettivo di ottimizzare, nel ciclo di vita dell'opera, il costo globale di costruzione, di manutenzione e di gestione.	20
	1.2 <i>caratteristiche funzionali alla manutenzione</i>	Si considera migliore l'offerta che prevede l'impiego di materiali e semilavorati che consentono rapidità di interventi manutentivi in relazione a quanto necessario per il loro recupero funzionale ed estetico, nonché del contenimento degli spazi necessari.	5
	1.3 <i>Utilizzo fonti energetiche alternative e miglioramento isolamento acustico- contenimento dei consumi</i>	Si considera migliore l'offerta che è caratterizzata dal più elevato rispetto dell'obiettivo dell'utilizzo di energie alternative in ordine alla gestione delle luci, dei consumi idrici, della climatizzazione e che prevede inoltre l'obiettivo di realizzare gli ambienti più accoglienti dal punto di vista acustico per l'utenza, in rapporto alle attività da svolgere. Si considera migliore l'offerta che è caratterizzata dalla migliore classe energetica.	10

2) **Offerta Tecnica inerente il servizio da svolgere** **max punti 20**

Criterio	Sub-criterio	Descrizione	Punteggio
Utilità e valenza sociale (art. 13 c. 4 lett. A 3-A6-A8)	2.1	Valenza della proposta oggetto del servizio offerto in relazione ai fabbisogni della comunità locale	5
	2.2	Composizione dello staff societario e tecnico	5
	2.3	Organizzazione di iniziative per categorie di utenti disagiate o disabili – Regolamento per l'accesso	10

3) **Piano economico e finanziario** **max punti 10**

Criterio	Sub-criterio	Descrizione	Punteggio
Forma gestionale (art. 13 c. 4 lett. A 5, A7)	3.1	Programma di intervento manutentivo, capacità finanziarie proprie e finanziamenti integrativi, garanzie bancarie	5
	3.2	Agevolazioni tariffarie per categorie disagiate di utenti locali	5



COMUNE DI SELARGIUS
 Provincia di Cagliari
 Area 5 Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

4) Aspetti temporali max punti 20

Critero	Sub-criterio	Descrizione	Punteggio
Alla miglior proposta (<i>intesa come minor tempo offerto rispetto a quello massimo</i>), attribuzione del punteggio massimo; Alla proposta pari al tempo massimo, punteggio zero; A tutte le proposte intermedie punteggio pari all' interpolazione lineare riferita allo scostamento con il tempo posto massimo, secondo la formula $X = (V0/Vmax) \times PP$ dove: X: punteggio da attribuire; V0: scostamento valore oggetto di valutazione rispetto al tempo massimo; Vmax: valore tempo massimo; PP: punteggio massimo previsto	4.1	Riduzione espressa in giorni naturali e consecutivi, del tempo massimo per la redazione del progetto delle opere, fissato in 150 gg. a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione	5
	4.2	Riduzione espressa in mesi naturali e consecutivi, del tempo massimo per l'esecuzione delle opere, fissato in 36 mesi.	5
	4.3	Riduzione espressa in giorni naturali e consecutivi, del tempo massimo previsto per l'avvio dell'attività, fissato in 60 gg. a decorrere dalla data di rilascio del certificato di agibilità.	5
	4.4	Riduzione espressa in anni della durata della concessione fissata in anni 30 decorrenti dalla data di stipulazione	5

5) Offerta economica max punti 10

La valutazione dell'offerta economica avverrà, in seduta pubblica da tenersi nella data previamente comunicata ai partecipanti ammessi, sulla base dei seguenti fattori ponderali.

Critero	Sub-criterio	Descrizione	Punteggio
Offerta economica	5.1	Offerta di canone annuo in aumento	10

All'offerta più alta verranno assegnati 20 punti.

Alle altre offerte verrà assegnato un punteggio proporzionale mediante l'utilizzo della seguente formula:

$$- \text{Punteggio offerta } N = (\text{offerta } N / \text{offerta più alta}) \times 20 \text{ punti}$$

dove per offerta N s'intende offerta in esame.

In caso di discordanza tra corrispettivo indicato in lettere ed il corrispettivo indicato in cifre, sarà ritenuto valido quanto indicato nel piano economico-finanziario.

6) Altri parametri max punti 5

Critero	Sub-criterio	Descrizione	Punteggio
Altri parametri da Regolamento Comunale (art. 34 c. 3 lett. a – lett. b – 3 lett. c) (art. 13 c. 4 lett. a 4)	6.1	Riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel Comune di Selargius, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse generale dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti. Precedenti e meriti sportivi o sociali, culturali ecc;	2
	6.2	Finalità prevalente perseguita dal soggetto attraverso l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale in linea con i programmi e gli obiettivi dell'amministrazione comunale	3

Qualora due o più soggetti abbiano gli stessi punteggi e titoli preferenziali si procederà a sorteggio.



Art. 5) TRASFERIMENTO A TERZI DEL GODIMENTO DI PARTE DELLE AREE, IMPIANTI O STRUTTURE REALIZZATE SULLE AREE ASSEGNATE IN DIRITTO DI SUPERFICIE - SUBENTRO

I diritti reali e gli obblighi sorti in forza della sottoscrizione della Convenzione non sono, neppure in parte, trasferibili a terzi, se non previa autorizzazione del Comune. La richiesta di autorizzazione al trasferimento a terzi deve essere inoltrata all'Amministrazione con la motivazione circa le finalità e gli obiettivi da raggiungere, l'indicazione delle superfici promesse e delle destinazioni d'uso, nonché ogni altro elemento utile a individuare l'attività che verrà esercitata in concreto nei locali dal subentrante. Dovrà altresì essere indicato il corrispettivo e la sua specifica destinazione.

Nella convenzione sarà riportata la clausola del divieto di sub-cessione, pena la risoluzione del contratto, specificatamente sottoscritta ai sensi dell'art. 1341 c.c.

E' vietato il subentro al Concessionario di altro soggetto, prima che siano trascorsi 7 anni dalla stipulazione della convenzione, salvo casi eccezionali debitamente documentati e comunque previa autorizzazione del Comune.

Per maggiori dettagli si rimanda agli artt. 25 e 26 del Regolamento.

Art. 6) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Per tutta la durata della concessione il canone o corrispettivo sarà corrisposto dal concessionario secondo le seguenti modalità, così come stabilito all'art. 17 c. 6 e seguenti del Regolamento:

- **CANONE ANNUO**, con versamento presso la tesoreria comunale in due rate semestrali anticipate, entro il 28 febbraio e il 31 agosto di ogni anno, senza eccezioni e riserve, non dovendosi sospendere il pagamento per alcun motivo; il canone è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall' ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

In caso di ritardo nel pagamento saranno applicati gli interessi di mora vigenti, se non disposto diversamente per legge, in più rispetto agli interessi legali correnti.

Il mancato pagamento delle rate di canone, comprensive degli interessi legali di mora, se dovuti, maturati fino al momento del pagamento, entro il duecentosettantesimo giorno dalla scadenza prevista previo sollecito almeno 30 giorni prima, **comporta la decadenza dall'assegnazione.**

Il canone e il corrispettivo possono essere stabiliti in misura agevolata nei casi previsti dal Regolamento.

Le spese occorrenti per formalizzare la concessione sono a carico del concessionario, così pure tutti gli oneri derivanti dal pagamento di tasse ed imposte di ogni genere.



COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari
Area 5 Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Alla scadenza della durata dell'assegnazione di immobili destinati a servizi di interesse collettivo, le stesse unitamente ai fabbricati e agli impianti realizzati divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che al Concessionario nulla a qualsiasi titolo debba essere corrisposto. Restano invece di proprietà del Concessionario tutti gli impianti mobili, arredi e attrezzature non connesse strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.

Il trasferimento di cui al comma precedente si verifica anche nelle ipotesi di revoca dell'assegnazione e di scadenza del nuovo termine nei casi di rinnovo o proroga.

Per ogni altro particolare si fa riferimento agli art. 19 e 28 del "Regolamento.

Art. 7) SANZIONI: REVOCA

Ai sensi dell'art. 27 del Regolamento è prevista la revoca dell'assegnazione qualora venga accertato dall'Amministrazione, previo contraddittorio tra le parti, il sussistere di almeno una delle seguenti fattispecie:

- a) qualora per l'intervento si faccia ricorso a mutui garantiti con fidejussione del Comune e non venga pagata anche solo una rata del mutuo; l'eventuale garanzia sarà deliberata dal Consiglio Comunale.
- b) qualora il Concessionario utilizzi l'area o le costruzioni per usi, per qualità e quantità sostanzialmente diversi o contrastanti con quelli per i quali ha ottenuto il diritto di superficie e specificati nella Convenzione;
- c) quando **non** vengano avviati i lavori di costruzione di una parte significativa delle opere e/o degli impianti entro 3 anni dalla sottoscrizione della Convenzione o nei diversi limiti di tempo indicati nella Convenzione; per significativo inizio dei lavori si intende la realizzazione di almeno il 30% dell'opera, valutato sul costo totale determinato da computo metrico estimativo.
- d) qualora il Concessionario modifichi la propria natura giuridica e quella nuova non sia riconducibile ad una delle categorie di soggetti previsti all'art. 11 del Presente Regolamento;
- e) qualora il Concessionario non ottemperi ad una diffida ad adempiere ad obblighi specifici previsti dalla Convenzione nel termine assegnato;
- f) qualora il Concessionario sia incorso ripetutamente in violazione di specifici obblighi previsti dalla Convenzione. Si darà avvio al procedimento di risoluzione del contratto dopo la terza contestazione nell'arco di un anno;
- g) Qualora decorsi 60 giorni dal rilascio del certificato di agibilità senza che l'attività abbia avuto formale inizio, l'amministrazione assegnerà un termine perentorio non superiore a 30 giorni decorsi i quali si avvierà la procedura di risoluzione del contratto.

Art. 8) PRESCRIZIONI A PENA DI ESCLUSIONE



COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari
Area 5 Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Oltre a quelle già espressamente previste nel presente bando e nel capitolato, costituiscono cause di esclusione dalla gara:

- la mancata apposizione della ceralacca oppure di materiale di tipo adesivo e della controfirma del legale rappresentante su tutti i lembi di chiusura, compresi i lembi preincollati di fabbrica, sia del plico che delle due buste contenute nel plico;
- mancata apposizione, all'esterno del plico, dell'intestazione del mittente, del recapito dello stesso e della dicitura ***"Istanza di concessione in diritto di superficie di area da destinare a Servizi Pubblici o di interesse Pubblico nel Piano di Lottizzazione "....."*** oltre l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo del mittente.
- mancata apposizione, all'esterno delle tre buste contenute nel plico, dell'intestazione del mittente e dell'oggetto della gara e, inoltre, delle seguenti diciture, avendo riguardo al contenuto specifico di ciascuna di esse.
 - busta A “ Documentazione”
 - busta B “ Offerta tecnica”
 - busta C “ Offerta economica”
- mancata sottoscrizione dell'istanza di partecipazione alla gara, del modello di offerta economica, dell'offerta tecnica;
- le offerte condizionate, le offerte “parziali”, limitate ad una sola o più parte dei servizi oggetto della concessione, le offerte espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altra procedura di gara, le offerte che rechino correzioni nell'indicazione del prezzo in modo tale da rendere dubbia l'effettiva volontà dell'offerente.

Art. 9) OBBLIGHI DELL' AGGIUDICATARIO:

Dopo l'approvazione dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario verrà invitato a:

- costituire cauzione definitiva come da art. 8 del Bando di gara;
- presentare la eventuale documentazione richiesta inerente la partecipazione alla procedura, a riprova delle dichiarazioni di atto notorio presentate in sede di gara, nonché l'ulteriore documentazione richiesta dal capitolato;
- sostenere le spese di contratto, di registro, di segreteria e accessorie nessuna eccettuata od esclusa;
- produrre la polizza assicurativa, da art. 8 del Bando di gara;
- firmare il contratto nel giorno e nell'ora che verranno indicati con apposita comunicazione scritta, con avvertenza che, in caso contrario, l'Amministrazione potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione ed all'affidamento al concorrente che segue nella graduatoria.

Art. 10) ESCLUSIONI E AVVERTENZE

Resta inteso che:



COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari
Area 5 Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

- il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- trascorso il termine fissato non viene riconosciuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente;
- non è ammesso il richiamo a documenti allegati ad altra procedura di gara;
- non si darà corso all'apertura del piego che non risulti pervenuto entro le ore 13,00 del giorno di scadenza indicato nel Bando o sul quale non sia apposto il mittente, la scritta relativa alla specificazione dell'oggetto della gara, non sia sigillato con ceralacca e controfirmato su tutti i lembi di chiusura;
- non sarà ammessa alla gara l'offerta nel caso in cui manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti richiesti;
- non sarà ammessa la documentazione che non sia contenuta nell'apposito plico (buste A, B, C) debitamente sigillate con ceralacca e controfirmate su tutti i lembi di chiusura e recante l'indicazione del mittente, l'oggetto della gara e il contenuto. In questo caso l'offerta resta sigillata e debitamente controfirmata dal Presidente con indicate le irregolarità che saranno pure riportate nel verbale e rimane acquisita agli atti;
- non sono altresì ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto;
- ai sensi degli articoli 43 e 71 del DPR 445/2000 è facoltà dell'amministrazione procedere d'ufficio alla verifica delle dichiarazioni rese in sede di gara. In ogni caso si procederà alla verifica delle dichiarazioni rese dal soggetto che risulterà aggiudicatario della gara;
- è fatta salva la facoltà delle imprese di includere all'interno della busta direttamente le certificazioni rilasciate dagli enti competenti;
- l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà, per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, di interrompere la procedura di individuazione dell'affidatario del servizio in qualsiasi momento, ovvero di non procedere all'aggiudicazione, senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa anche di tipo risarcitorio nei confronti dell'amministrazione stessa.
- non verrà preso in considerazione il curriculum degli organismi e degli operatori nel quale non saranno indicati gli enti presso i quali hanno conseguito il titolo o qualifica richiesta e il giorno, mese e anno, in ordine cronologico di inizio e fine rapporto di lavoro.

Non si procederà alla valutazione di curriculum o certificazioni:

- riportanti imprecise indicazioni dei periodi di tempo di maturazione dell'esperienza;

oppure

- dai quali non fosse possibile desumere con esattezza i periodi di inizio e fine del servizio e/o la tipologia del servizio prestato;
- si procederà all'aggiudicazione anche nel caso pervenga una sola offerta valida;
- in caso di offerte uguali si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.



COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari
Area 5 Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Il Presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione con avviso scritto all'albo pretorio, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo, sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del DPR 955/82.

Si rammenta che:

- le false dichiarazioni comportano sanzioni penali e costituiscono causa di esclusione dalla partecipazione a successive gare per ogni tipo di appalto;
- per ogni controversia è competente il giudice ordinario. Il Foro competente sarà quello di Cagliari;
- il verbale di gara relativo alla concessione non avrà, in nessun caso, efficacia di contratto, che sarà stipulato successivamente;
- in assenza dei requisiti dichiarati dalla ditta vincitrice, l'esecuzione verrà affidata alla ditta seguente in graduatoria;
- nell'esecuzione del servizio che fa parte della concessione, l'aggiudicatario si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro inerente l'attività svolta, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i servizi medesimi;
- il Responsabile Unico del Procedimento è il Dott. Ing. Pierpaolo Fois.



Il Direttore dell'Area A5
(Dott. Ing. Pierpaolo Fois)
Pierpaolo Fois