



BANDO DI GARA PUBBLICO INCANTO

Contratto di locazione con patto di riscatto (Legge 392/1978 e s.m.i.)

Avvertenza: Ai fini del presente Capitolato si intende per "Codice" il testo vigente del D.Lgs.163/2006 e successive modifiche ed integrazioni come recepito in Sicilia con Legge Regionale n.12/2011. Si intende inoltre per "Regolamento" il testo vigente del D.P.R.207/2011 così come recepito in Sicilia con L.R.12/2011.

Si intende per RUP il Responsabile Unico del Procedimento di cui all'art.10 comma 1 del Codice, per **Locatore, Realizzatore, Appaltatore etc.**, l'aggiudicatario dell'appalto di locazione con patto di riscatto e realizzatore dei lavori di adeguamento dell'immobile alle esigenze dell'Ente Appaltante. Per **Ente Appaltante o Provincia o Utilizzatore**, la Provincia Regionale di Messina, utilizzatore dell'opera.

1) Stazione appaltante: PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA, Unità Intersettoriale "Edilizia Scolastica", Via 24 maggio, palazzo uffici provinciali, tel.090-7761201 fax 090-7761813.

2) Oggetto e strutturazione dell'appalto - procedura di gara:

Oggetto dell'appalto: contratto per la locazione con patto di riscatto a favore della Provincia Regionale di Messina di un immobile esistente, o in avanzata fase di costruzione nel Comune di Milazzo, e da adeguare all'uso scolastico per ospitare l'Istituto Scolastico Superiore "R.Guttuso", secondo le esigenze della Provincia, meglio descritte nel Capitolato Prestazionale d'Oneri allegato al presente bando.

Procedura di gara: procedura aperta di cui all'art.55 del Codice.

Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art.83 del Codice come recepito in Sicilia (art.19 L.R.12/2011).

Strutturazione dell'appalto: La locazione con diritto di riscatto è disciplinata ai sensi della Legge 392 del 27/7/1978 e s.m.i. per le parti che regolano la locazione di immobili da destinare ad usi non abitativi.

In particolare saranno a cura e spese del Locatore:

- la progettazione preliminare dei lavori di adattamento dell'immobile all'uso scolastico secondo le esigenze della Provincia riportate nell'allegato Capitolato Prestazionale d'Oneri (in seguito denominato anche CPO) con le migliorie eventualmente proposte dall'aggiudicatario in sede di gara, e relative preliminari approvazioni come opera privata da parte degli Enti a ciò preposti, compreso il preventivo assenso del Comune ad autorizzare, in caso di aggiudicazione, il relativo eventuale cambio di destinazione d'uso;

- la progettazione esecutiva delle opere di adattamento e migliorie previste nel progetto preliminare come approvato dalla Provincia, compresa la direzione ed esecuzione, a propria cura e spese, dei lavori in esso previsti, compresi impianti tecnologici principali e complementari, e quant'altro necessario per completare l'opera e consegnarla alla Provincia "chiavi in mano" al termine dei lavori e dopo il rilascio, sempre a cura e spese del locatore, delle necessarie autorizzazioni di legge all'uso scolastico;

- il collaudo dei lavori eseguito dal tecnico che indicherà la Provincia nella qualità di Utilizzatore dell'opera.

Il Locatore, una volta realizzati e collaudati i lavori di adattamento dell'immobile, nella qualità di proprietario, lo metterà a disposizione della Provincia, garantendo la sua costante fruibilità, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti nel contratto, garantendo allo scopo la perfetta manutenzione straordinaria, gli eventuali servizi proposti in sede di offerta e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti.

Durante il periodo di validità contrattuale, pertanto, resterà a carico della Provincia, in qualità di Utilizzatore, la sola manutenzione ordinaria dell'opera, qualora questo servizio non rientrasse fra quelli offerti dal Locatore a propria cura e spese, nonché il pagamento dei canoni di locazione e la eventuale rata di riscatto.

3) Luogo, descrizione, natura e importo complessivo dei lavori:

Luogo di esecuzione: Comune di Milazzo, provincia di Messina.

Descrizione e natura dei lavori da eseguire per l'adattamento dell'immobile: lavori edilizi (demolizioni, tramezzi, intonaci, coloriture, tinteggiature, infissi interni ed esterni etc., compresi eventuali impianti elettrici, termici, idrici, telefonici, antincendio, ascensori etc. compresa sistemazione esterna per adattare l'area a parcheggi e cortili. L'aggiudicatario, avvalendosi dei professionisti di fiducia, a sua cura e spese dovrà provvedere a tutte le spese professionali necessarie per la realizzazione dei lavori di adattamento e modifica dell'immobile indicati nel progetto preliminare prodotto in sede di gara, rispetto agli standards previsti nel Capitolato Prestazionale d'Oneri allegato al bando. **E' altresì tenuto a installare nell'immobile un adeguato impianto di allarme e videosorveglianza meglio descritto all'art.10 del C.P.O.**

4) Termine di esecuzione - penalità.

Il termine utile per l'esecuzione dei lavori di adattamento dell'immobile alle esigenze della Provincia, compresa la redazione del progetto esecutivo, il rilascio delle varie autorizzazioni, l'esecuzione dei lavori fino





alla messa a disposizione dell'immobile "chiavi in mano", è pari a **mesi dodici** naturali consecutivi decorrenti dalla data di stipula dell'atto contrattuale. Tale termine è soggetto al ribasso temporale presentato dall'aggiudicatario in sede di gara. In caso di ingiustificato ritardo si applicheranno le penali previste dall'articolo 5 del Capitolato Prestazionale d'Oneri.

Si precisa che eventuali ingiustificati ritardi alla consegna dell'immobile oltre il predetto termine temporale come risultante dall'offerta di gara, non potranno in ogni caso determinare aumenti del canone di locazione, della rata di riscatto nonché degli altri oneri a carico della Provincia previsti nel presente bando.

5) Canone di locazione, rata di riscatto.

Finanziamento dei lavori di adattamento: I lavori di adattamento sull'immobile, essendo questo di proprietà dello stesso Locatore, hanno natura di opera privata e sono finanziati dal medesimo Locatore con proprie risorse. L'immobile, dopo il loro positivo collaudo, sarà messo a disposizione e consegnato chiavi in mano alla Provincia-Utilizzatore entro il termine utile sopra indicato come da offerta del concorrente aggiudicatario.

Durata del contratto: il contratto avrà durata pari al termine utile indicato dall'aggiudicatario nella sua offerta economica in sede di gara per l'esecuzione dei lavori di adattamento dell'immobile all'uso scolastico, oltre al periodo di esercizio dell'immobile da parte della Provincia in qualità di utilizzatore dell'opera, per la durata prevista di **anni nove** decorrenti dalla data di consegna dell'immobile debitamente collaudato e pronto per l'uso.

Importo del canone di locazione annuale: A base d'asta del presente bando viene posto il canone annuale di locazione a base d'asta, pari a **€.400.000,00** **Ai sensi del D.L.83/2012 nei contratti di locazione l'IVA non è dovuta.** Il prezzo del canone di locazione posto a base di gara, è stato calcolato in base alle vigenti quotazioni immobiliari OMI-Agenzia delle Entrate, Comune di Milazzo, zona C1 semicentrale commerciale. Il canone di locazione, al netto del ribasso offerto dall'aggiudicatario, sarà assoggettato alle eventuali detrazioni apportate per penalità dal collaudatore ai sensi dell'articolo 11 del CPO. Ai sensi della Legge 135/2012 il canone è fisso e invariabile per tutto il periodo di locazione.

Il canone sarà pagato con **rate semestrali posticipate** che la Provincia pagherà entro sessanta giorni dalla rispettiva scadenza. La prima rata semestrale avrà scadenza 180 giorni successivi alla data del verbale di consegna dell'immobile "chiavi in mano" alla Provincia corredato del verbale di collaudo debitamente approvato dalla Provincia. La seconda rata semestrale avrà scadenza entro i 180 giorni successivi alla precedente scadenza semestrale. Le rate semestrali dell'annualità successiva avranno date di scadenza coincidenti con lo stesso giorno e mese delle corrispondenti rate dell'anno precedente.

Importo totale dell'appalto: Ai fini fiscali il valore complessivo del contratto di locazione con patto di riscatto è pari al valore risultante dalla somma degli importi di tutti i canoni annuali di locazione così come risultano dall'offerta economica dell'aggiudicatario.

Riscatto finale: Ai sensi dell'art.4 del CPO, entro sei mesi antecedenti la data di scadenza del contratto di locazione ed a seguito del pagamento di tutti i relativi canoni, la Provincia potrà comunicare al Locatore la propria determinazione di esercitare il diritto di riscatto dell'immobile corrispondendo al Locatore l'importo da questo indicato nella propria offerta economica in sede di gara, con le eventuali detrazioni per penalità applicate dal collaudatore in sede di collaudo.

La Provincia, a proprio insindacabile giudizio, in vigenza del contratto di locazione, potrà esercitare il riscatto anticipato dell'immobile, comunicandolo al Locatore e rideterminando l'importo della rata di riscatto sommando all'importo originario, l'importo dei restanti canoni di locazione con le eventuali detrazioni sopra descritte.

Anticipato recesso da parte della Provincia: La Provincia, a proprio insindacabile giudizio, in vigenza del contratto di locazione, potrà esercitare il recesso nei modi e termini previsti dalla Legge 392/1978 e s.m.i., comunicandolo al Locatore entro il termine di mesi sei. In tal caso procederà nei modi previsti dall'art.15 del CPO.

6) Contributo Autorità Vigilanza Contratti Pubblici

Trattandosi di appalto per la locazione di immobile da destinare allo svolgimento di un servizio pubblico, non è dovuto alcun contributo all'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, in quanto il Codice ex-DLgs 163/2006 non si applica ai contratti di locazione, se non per gli articoli espressamente richiamati.

7) Termine, indirizzo di ricezione, modalità presentazione e data apertura offerte:

7.1) termine di ricezione delle offerte: entro e non oltre le **ore 13 del giorno 25/09/2014**

7.2) indirizzo: PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA, Unità Intersettoriale "Edilizia Scolastica", presso Protocollo Generale, Palazzo Uffici, Via 24 maggio, 98122 Messina

7.3) modalità: secondo quanto previsto nel disciplinare di gara allegato al presente bando; l'invio del plico avverrà comunque ad esclusivo rischio del mittente e non sarà tenuto conto dei plichi pervenuti dopo la scadenza

anche se sostitutivi o integrativi di offerte già pervenute.

Nel contenitore esterno del plico dovranno essere riportati tutti i dati indicati al capo II del disciplinare di gara. In particolare dovrà essere indicato il numero di fax o indirizzo email cui inviare la comunicazione della data relativa alla prima seduta pubblica.

Il plico, al suo interno, deve contenere le seguenti tre buste:

7.3.1) busta A: domanda di partecipazione e documentazione redatte secondo il disciplinare di gara;

7.3.2) busta B: offerta tecnica: contenente i documenti indicati nel disciplinare di gara;

7.3.3) busta C: offerta economica contenente i documenti indicati nel disciplinare di gara.

7.4) prima seduta pubblica: la data ed il luogo in cui si terrà la prima seduta pubblica per l'apertura dei plichi e delle offerte sarà comunicato ai concorrenti mediante fax o email ai recapiti indicati all'esterno del plico inviato. In ogni caso la prima seduta pubblica si terrà entro dieci giorni dalla scadenza del termine per l'invio dei plichi, dopo la nomina della Commissione di gara. La data delle ulteriori sedute pubbliche saranno adeguatamente comunicate ai concorrenti ammessi mediante fax, email e pubblicazione sul sito informatico dell'Ente, con cinque giorni di anticipo sulla data della seduta;

7.5) rinvio a norme: per quanto non previsto dalle presenti disposizioni si rinvia alla Legge 392/1978 e s.m.i., al Codice Civile, al Capitolato Prestazionale d'Oneri, allo schema di contratto e, per le parti applicabili e gli articoli espressamente richiamati, al "Codice degli Appalti", al Regolamento LL.PP. (D.P.R. n.207/2010), al Regolamento Provinciale Appalti per quanto non in contrasto con le predette norme.

8) Documentazione:

8.1) Documentazione: La documentazione di seguito indicata è parte integrante del presente bando:

- disciplinare di gara;
- capitolato prestazionale d'oneri;
- schema di contratto di locazione;

8.2) Luogo ove essa è visionabile: La predetta documentazione è allegata al presente bando e pubblicata sul sito internet www.provincia.messina.it sezione bandi di gara, e scaricabile direttamente dal sito.

Il bando di gara ed i relativi avvisi saranno infine pubblicati nei modi e termini previsti dal Codice con le modalità previste per gli appalti di forniture e servizi d'importo totale superiore alla soglia europea.

8.3) Richiesta chiarimenti al bando: Entro il termine di quindici giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta, indicato al punto 7.1 del presente bando, tramite fax al n. 090-7761813 o email all'indirizzo provincia.edilizia@gmail.com il concorrente potrà inoltrare eventuali richieste di chiarimenti al bando e relativi allegati, a cui sarà data risposta scritta con lo stesso mezzo entro i successivi cinque giorni. Le richieste di chiarimenti e le relative risposte saranno anche pubblicate nel sito internet www.provincia.messina.it.

9) Soggetti ammessi all'apertura delle offerte:

Possono assistere all'apertura delle offerte solo i proprietari degli immobili offerti in locazione ovvero soggetti muniti di delega conferita dai suddetti proprietari. Nel caso in cui la proprietà dell'immobile sia riconducibile ad una società o consorzio e/o altro genere di associazione, potrà assistere il legale rappresentante della società o soggetto munito di specifica delega.

10) Cauzione:

a. Cauzione provvisoria e cauzione definitiva

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione provvisoria pari al **2% dell'importo del canone annuale di locazione a base d'asta** indicato al predetto punto 5. La cauzione deve essere inoltre corredata dall'impegno del fideiussore per il rilascio, in caso di aggiudicazione, di una cauzione definitiva pari all'importo del predetto canone di locazione, valida per tutto il periodo di locazione.

b. Polizza assicurativa durante il periodo di locazione dell'immobile

Durante il medesimo periodo di locazione dell'immobile, inoltre, da parte del Locatore e in favore della Provincia, è dovuta una polizza assicurativa di importo pari a € **1.000.000,00**. La polizza sarà stipulata, a spese e carico del Locatore, a garanzia di qualsiasi danno e responsabilità causati alla Provincia, in qualità di Utilizzatore dell'immobile, da crollo, franamento, cedimento del terreno, gelo, atti vandalici o dolosi, terremoto, alluvione, fulmini, eventi atmosferici, incendio, perimento, rovina totale o parziale dell'opera o da qualsiasi evento di forza maggiore che possa incidere negativamente sulla fruibilità dell'opera, o su porzioni di essa, dopo la sua consegna alla Provincia per l'uso scolastico.

11) Soggetti ammessi alla gara:

Soggetti ammessi alla gara: Per partecipare alla gara i concorrenti, all'atto dell'offerta, devono produrre, A

PENA DI ESCLUSIONE, documentazione originale, o copia conforme, che dimostri l'effettivo possesso dell'immobile proposto e che lo stesso è franco e libero da ipoteche o altre azioni di rivalsa da parte di terzi. Inoltre i concorrenti proprietari, o legali rappresentanti e direttori tecnici della società proprietaria, devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art.38 del Codice dei Contratti compresa l'inesistenza di alcuna delle forme di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile con altri concorrenti partecipanti alla gara.

Concorrenti con sede in altri Stati: i concorrenti, proprietari dell'immobile, eventualmente residenti negli altri Stati aderenti all'Unione Europea, si qualificano alla singola gara producendo documentazione conforme alle normative vigenti nei rispettivi Paesi, idonea a dimostrare il possesso di tutti i requisiti prescritti per la partecipazione dei soggetti italiani alle gare (ex art. 47 del Codice). Tuttavia i concorrenti aventi sede, residenza o domicilio nei paesi c.d. black list, di cui al D. Min. Finanze 04.05.99, e al D. Min. Economia e Finanze 21.11.01, sono ammessi a partecipare alla gara solo previa autorizzazione rilasciata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, secondo le modalità stabilite da tale Dicastero. tali disposizioni si applicano anche in deroga ad accordi bilaterali siglati con l'Italia che consentano di partecipare a gare pubbliche a condizioni di reciprocità. Se i documenti prodotti non sono in lingua italiana, devono essere corredati, pena l'esclusione, da traduzione giurata.

Requisiti del progettista: il Locatore, per la redazione del progetto preliminare dei lavori di adeguamento dell'immobile, da presentare in sede di gara, per la redazione del successivo progetto esecutivo, per la relativa direzione lavori ed ogni altra incombenza, dovrà avvalersi di uno o più progettisti qualificati. In particolare il progettista, o gruppo di progettazione, dovrà produrre il relativo curriculum professionale da cui possa evincersi l'iscrizione all'Albo da almeno dieci anni, ed un'esperienza adeguata nella progettazione di opere edili simili a quelle del presente bando. Il progettista, sia esso persona fisica o giuridica, non dovrà partecipare o essere indicato da più soggetti partecipanti alla gara **pena l'esclusione** di tutti i partecipanti alla gara che lo avessero associato o indicato.

Requisiti soggettivi: Saranno esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti, concorrente e progettista, che non saranno in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art.38 Dlgs n.163/06 e ss.mm, di cui dovranno, pertanto, autocertificarne il possesso, in sede di partecipazione alla gara.

12) Condizioni minime di carattere generale necessarie per la partecipazione.

I concorrenti devono possedere, a pena di esclusione, i requisiti di carattere generale riportati ai successivi punti.

I) Non è ammessa la partecipazione alla gara di concorrenti per i quali sussiste:

- a) l'estensione negli ultimi cinque anni nei propri confronti degli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui art. 3 legge 1423/56 irrogate nei confronti di un convivente;
- b) sentenze relative a reati che precludono la partecipazione a gare d'appalto;
- c) misure cautelari interdittive oppure il divieto a stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione di cui al d.lgs 231/2001;
- d) l'esistenza di piani individuali di emersione di cui all'art. 1bis c.14 legge 383/2001 e s.m.
- e) l'inadempimento degli obblighi contrattuali previsti dalla legge e in particolare dalle disposizioni in materia di previdenza ed assistenza in vigore;
- f) la contemporanea partecipazione alla gara come autonomo concorrente e come consorziato o associato in qualsiasi forma con altri concorrenti partecipanti alla stessa gara, ai sensi dell'art.128 del Codice.

II) In caso di società comunque costituita o costituenda, il concorrente dovrà inoltre dichiarare ai sensi del D.P.R. 445/2000 con apposita dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante:

- a) il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A. ovvero nel registro professionale dello Stato di residenza se diverso dall'Italia e l'oggetto sociale;
- b) la natura giuridica, denominazione, sede sociale, oggetto e capitale sociale, codice fiscale, partita IVA, n. telefonici, generalità degli amministratori;
- c) di essere in regola con la legge n.68/1999 (per i soggetti non aventi sede in Italia, analoga legge vigente nello stato di residenza);
- d) l'inesistenza di circostanze ostative di cui al D.P.R. n. 252/1998

III) Il possesso dei requisiti richiesti e l'assenza di condizioni preclusive sono provati **a pena di esclusione dalla gara** con dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i..

I concorrenti non residenti in Italia dovranno presentare una dichiarazione equivalente, resa secondo lo Stato di appartenenza.

Le dichiarazioni devono essere prodotte da ciascun concorrente, singolo o che costituisce o costituirà l'ATI, e devono essere sottoscritte dal legale rappresentante o da un procuratore da essi nominato (in tal caso dovrà essere presentata anche la procura).

**13) Termine di validità dell'offerta:**

365 giorni dalla data di presentazione.

14) Criterio di aggiudicazione:

L'appalto sarà condotto mediante procedura aperta ai sensi dell'art.55 del Codice.

L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art.83 del Codice, come modificato dall'art.19 della Legge Regionale n.12/2011, in base ai seguenti elementi di valutazione:

A) Offerta tecnica: totale 60 punti (come da schede A allegate al Capitolato Prestazionale d'Oneri)

Gli allegati all'offerta tecnica sono quelli indicati nell'allegato disciplinare di gara. I punteggi per l'offerta tecnica verranno attribuiti secondo il punteggio assegnato alle schede da A1 ad A12 allegate al Capitolato Prestazionale d'Oneri e che qui vengono riepilogate nella seguente scheda riassuntiva:

scheda	descrizione della prestazione	Punteggio max.
1	Qualità ambientale esterna Ubicazione dell'immobile	7
2	Qualità ambientale interna ed esterna Quantità di superficie convenzionale dell'immobile	7
3	Qualità ambiente interna - comfort acustico – isolamento acustico di facciata	4
4	Qualità ambiente interna - comfort acustico – isolamento acustico partizioni interne e solai	4
5	qualità ambiente interna - sicurezza – impianti di allarme e video sorveglianza	4
6	consumo di risorse - consumi energetici - classe energetica edificio	4
7	consumo di risorse - consumi energetici Produzione energia elettrica da fonti rinnovabili	7
8	efficienza sismica - dispositivi di smorzamento	5
9	carichi ambientali - impiego di materiali riciclati - utilizzo acque meteoriche	5
10	qualità di gestione - importo annuo di interventi di manutenzione ordinaria effettuata a propria cura e spese.	5
11	Percentuale di manodopera impiegata nei lavori di adeguamento dell'immobile	5
12	Qualità e completezza degli elaborati progettuali	3
TOTALI		60

Il punteggio totale attribuito dal singolo Commissario di gara all'offerta tecnica del concorrente sarà pari alla somma dei punti assegnati alle singole schede fino a un massimo di **60 punti**. Il punteggio finale attribuito all'offerta tecnica dalla commissione di gara sarà pari alla media dei punteggi attribuiti dai singoli commissari e non potrà essere inferiore a **36 punti, pena l'esclusione del concorrente dalla gara.**

B) Offerta economica: totale 40 punti così distribuiti (scheda B allegata):

1. importo del canone annuale di locazione peso punti 25;
2. importo della rata di riscatto finale peso punti 10;
3. termine utile per la consegna dell'immobile alla Provincia peso punti 5;

All'offerta economica, **pena l'esclusione**, dovrà essere allegata la Perizia Estimativa dell'immobile meglio descritta nel disciplinare di gara.

Gli allegati dell'offerta economica, sono quelli indicati nell'allegato disciplinare di gara.

I punteggi dell'offerta economica verranno attribuiti dalla Commissione di gara ai concorrenti secondo le procedure indicate nel disciplinare di gara.

Il punteggio finale sarà pari alla somma dei punteggi ottenuti con la scheda A e con la scheda B, secondo le modalità indicate nell'allegato disciplinare.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore del concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio. In caso di offerte che ottengano il medesimo punteggio complessivo prevarrà quella che avrà ottenuto il miglior punteggio



nell'offerta tecnica. In caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria della gara anche in presenza di una sola offerta valida.

La verifica di congruità delle offerte sarà valutata per quei concorrenti che abbiano riportato, contemporaneamente, un punteggio complessivo relativo maggiore dei 4/5 dei rispettivi punteggi complessivi. In ogni caso la stazione appaltante si riserva la facoltà di valutare, la congruità di ogni altra offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa.

La stazione appaltante, ai sensi dell'art.88 comma 7 del Codice, si riserva la facoltà di procedere contemporaneamente alla verifica di anomalia delle migliori offerte non oltre la quinta. All'esito del procedimento di verifica la stazione appaltante dichiara le eventuali esclusioni di ciascuna offerta che, in base all'esame degli elementi forniti, risulti, nel suo complesso, inaffidabile, e procede, nel rispetto delle disposizioni vigenti, all'aggiudicazione definitiva, in favore della migliore offerta non anomala.

Ove l'esame delle giustificazioni prodotte non fosse sufficiente ad escludere l'incongruità dell'offerta, il concorrente sarà chiamato ad integrare i documenti giustificativi per un'ulteriore verifica in contraddittorio nelle modalità meglio precisate nel disciplinare di gara.

In caso di risoluzione del contratto la Provincia si riserva di applicare l'art.140 del Codice.

La Provincia, ai sensi dell'art.81 comma 3 del Codice, a proprio insindacabile giudizio, può decidere di non procedere all'aggiudicazione definitiva se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto ed alle proprie esigenze. In tal caso il concorrente aggiudicatario non avrà diritto ad alcun rimborso per danni o mancato lucro o per qualsiasi altra causa, avendo ben calcolato tale rischio decidendo di partecipare alla presente gara di appalto.

15) Conto unico per gli appalti *(Legge 15/2008 art.2, modificata dalla L.R. 6/2009 art. 28)*

Il Locatore aggiudicatario ha l'obbligo di indicare un numero di conto corrente unico sul quale la Provincia farà confluire tutti i canoni di locazione relativi al presente appalto. L'aggiudicatario si avvarrà di tale conto corrente per tutte le operazioni relative alle spese dallo stesso affrontate per adattare l'immobile alle esigenze della Provincia (progettisti, direttori dei lavori, costruttori delle opere di adeguamento, manutenzioni straordinarie etc.) compresi i pagamenti delle eventuali retribuzioni al personale dipendente in relazione al presente appalto, da effettuarsi esclusivamente a mezzo di bonifico bancario, bonifico postale o assegno circolare non trasferibile. Il mancato rispetto dell'obbligo di cui al presente comma comporterà la risoluzione per inadempimento contrattuale. Nell'ipotesi in cui il proprietario dell'immobile o legale rappresentante della società proprietaria o uno dei dirigenti della citata società siano rinviati a giudizio per favoreggiamento nell'ambito di procedimenti relativi a reati di criminalità organizzata, sarà effettuata la risoluzione del contratto.

16) Clausola di autotutela:

Si intende integralmente inserita nel presente bando la "clausola di autotutela" ai sensi della Circolare dell'Assessore Regionale LL.PP. n.593 del 5.01.2006.

17) Altre informazioni:

a) non sono ammessi alla gara soggetti privi dei requisiti generali di cui all'art.38 del Codice e di cui alla legge n.68/99; saranno altresì esclusi dalla gara i soggetti che non si attengono a tutte le condizioni previste dall'allegato disciplinare di gara;

b) sono ammessi a partecipare alle gare soggetti che, al momento di presentazione dell'offerta, dimostrino, con le modalità previste dal disciplinare di gara, la regolarità contributiva nei confronti delle imposte e tasse, di enti previdenziali, assicurativi, assistenziali etc.. La verifica di tali requisiti sarà operata direttamente dall'Ente Appaltante, pena l'annullamento dell'eventuale aggiudicazione provvisoria o definitiva e l'incameramento della cauzione provvisoria.

b/bis) non sono ammessi a partecipare alla gara, così come indicato nel Decreto 4 maggio 2006 dell'Assessore Regionale ai Lavori Pubblici, i soggetti che al momento della presentazione dell'offerta, non produrranno la dichiarazione resa ai sensi del **protocollo di legalità** e della circolare n.593 del 31/01/06 dell'Assessore Regionale per i Lavori Pubblici.

b/ter) ai sensi dell'art.1 comma 5° della legge 726/1982, non saranno ammessi a partecipare i soggetti che al momento della presentazione dell'offerta, non saranno in regola con le norme antimafia, pena l'annullamento dell'eventuale aggiudicazione definitiva e l'incameramento della cauzione provvisoria;

c) l'offerta è valida per 365 giorni dalla data di presentazione;

d) le autocertificazioni, certificazioni, documenti e offerta devono essere in lingua italiana o traduzione giurata;

e) i concorrenti possono essere costituiti in forma di associazione mista;



- f) gli importi dichiarati da imprese stabilite in altro Stato membro dell'Unione europea, qualora espressi in altra valuta, dovranno essere convertiti in euro;
- g) i corrispettivi saranno pagati con le modalità previste nel presente bando o nel Capitolato Prestazionale d'Oneri o nello Schema di contratto;
- h) il canone di locazione si intende omni comprensivo di tutti gli oneri affrontati dal locatore per mettere a disposizione della Provincia l'immobile con le modifiche e adattamenti necessari per l'esercizio dell'attività scolastica, compresi altresì gli oneri finanziari e di preammortamento, e si intende pertanto a corpo fisso e invariabile per tutto il periodo della locazione, ai sensi della Legge 135/2012.
- i) gli eventuali affidamenti a terzi della redazione del progetto, per l'esecuzione dei lavori, delle eventuali indagini geologiche, geotecniche e sismiche, sondaggi, rilievi, misurazioni e picchettazioni, predisposizione elaborati specialistici e di dettaglio, e, infine, l'esecuzione e collaudo dei lavori, trattandosi di immobile privato, seguiranno le relative norme di legge applicabili per l'edilizia privata, poiché il presente appalto si riferisce esclusivamente all'affidamento della locazione di un immobile esistente, da adattare alle esigenze della Provincia con eventuale possibile riscatto dello stesso al termine del periodo di validità contrattuale. Resta comunque impregiudicata la responsabilità del Locatore per l'esecuzione dei lavori di adattamento dell'immobile;
- l) si intendono inserite nel presente bando le “clausole di autotutela” previste dalla Circolare dell'Assessore regionale dei lavori pubblici n.593 del 31/01/2006;
- m) la stazione appaltante, in caso di risoluzione del contratto, si riserva la facoltà di applicare le disposizioni di cui all'art. 140 del codice per l'affidamento del servizio ai concorrenti che seguono in graduatoria;
- n) tutte le controversie derivanti dal contratto sono deferite al Tribunale di Messina. E' esclusa la competenza arbitrale.
- o) i dati raccolti saranno trattati, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 675/96, esclusivamente nell'ambito della presente gara;
- p) responsabile del procedimento di gara: da nominare unitamente alla Commissione di gara.

Si attesta che il presente bando di gara è redatto in sulla base degli schemi di bandi di gara conformi alla normativa vigente in Italia, come recepita dalla Regione Siciliana in materia di locazione di immobili per uso pubblico. Le eventuali modifiche sono migliorative per l'Ente Appaltante, per cui qualsiasi difformità o contrasto di norme contenute nel Capitolato Prestazionale d'Oneri, sarà prevalente, in ogni caso, il presente bando di gara. Esso, in dipendenza dell'importo del canone di locazione posto a base d'asta, sarà pubblicato per 52 giorni consecutivi. Il bando, il disciplinare di gara e i relativi allegati sono disponibili sul sito informatico della Provincia www.provincia.messina.it. Un estratto del verbale di gara sarà pubblicato sul sito internet ed all'Albo Pretorio dell'Ente, assolvendo, in questo modo, al dettato dell'art. 79 del Codice, in tema di informazioni.

Avverso al presente bando è possibile avanzare ricorso al TAR - Catania, nei modi e termini di legge.



DISCIPLINARE DI GARA

I - PREMESSA

Il presente disciplinare contiene le condizioni e le modalità di partecipazione alla procedura di gara per l'appalto per la locazione di un immobile privato, con patto di riscatto finale, da adattare per lo svolgimento in esso del servizio scolastico dell'Istituto in oggetto in oggetto mediante contratto di locazione con patto di riscatto ai sensi della Legge 392/78 e s.m.i..

Con la presentazione dell'offerta si intendono accettate, incondizionatamente, tutte le clausole e condizioni previste nella documentazione di gara.

Tutte le dichiarazioni formulate ai fini della partecipazione alla presente procedura di gara devono essere rese secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 445/2000.

II) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta e la documentazione, **pena l'esclusione dalla gara**, deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero direttamente a mano, entro il termine ed all'indirizzo prescritto nel bando di gara, e deve essere idoneamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, e recare all'esterno:

- l'indicazione **Appalto mediante contratto di locazione con patto di riscatto di un immobile sito nel Comune di Milazzo e da adibire a Istituto Superiore Scolastico "R.Guttuso"**.

- l'intestazione del mittente e l'indirizzo dello stesso;

- l'Ufficio Appaltante: Provincia Regionale di Messina – Unità Intersectoriale "Edilizia Scolastica"

- il giorno e l'ora del termine perentorio di presentazione delle offerte;

- il numero di fax e/o l'indirizzo email a cui inviare la comunicazione di avvio delle operazioni di gara.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Il plico deve contenere al suo interno tre buste, a loro volta sigillate con carta adesiva o ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

"busta A - Documentazione", "busta B - Offerta Tecnica", "busta C - Offerta economica".

BUSTA A - DOCUMENTAZIONE:

Nella busta A, devono essere contenuti, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

1) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA, con indicazione della denominazione della ditta individuale proprietaria dell'immobile, residenza, codice fiscale, telefono, fax, e-mail, codice di attività. In caso di società va indicato anche il n.iscrizione alla C.C.I.A. e sede legale, n.iscrizione al registro delle Imprese, oggetto sociale, attività principali, generalità degli amministratori/legali rappresentanti e dei direttori tecnici.

Nel caso di Società non ancora costituita, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno la predetta associazione; alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

2a) DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL POSSESSO DELL'IMMOBILE: il concorrente dovrà presentare copia dell'atto notarile (o fotocopia firmata ed accompagnata da copia del documento di identità del proprietario) che dimostri il reale possesso del bene e che lo stesso è libero da ipoteche di qualsiasi genere. Nel caso di concorrenti costituiti o che intendano costituirsi in società, ognuno dovrà presentare la relativa documentazione.

2b) REQUISITI DEI PROGETTISTI: Il Locatore, dovendo produrre come offerta tecnica un progetto preliminare relativo ai lavori di adattamento dell'immobile alle esigenze scolastiche della Provincia indicate nell'allegato Capitolato Prestazionale d'Oneri, deve altresì possedere i requisiti prescritti per il progettista, se egli sarà lo stesso firmatario del progetto preliminare. In caso contrario dovrà avvalersi di progettisti qualificati da indicare nell'offerta, o partecipare in raggruppamento con soggetti qualificati per la progettazione. Gli stessi progettisti dovranno attestare in apposita dichiarazione (resa ai sensi del DPR 445/2000) l'iscrizione all'Ordine o collegio professionale da almeno dieci anni e il possesso dei requisiti richiesti dal punto 11 del bando.

3) DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA (ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445), ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza e resa **a pena di esclusione**, in un unico documento, con la quale il concorrente assumendosene la piena responsabilità:

a) dichiara, indicandole specificamente, l'insussistenza delle cause di esclusione previste dalle lettere da a) ad m-quater) dell'art.38 del D.lgs. 163/06; tale dichiarazione, per le cause di esclusione di cui alle lettere b) e c), in caso di società, dovrà essere resa anche dai soggetti ivi elencati, anche se cessati nel triennio antecedente la pubblicazione del bando, ovvero da tutti i direttori tecnici, da tutti i soci, se società in nome collettivo o in



accomandita semplice, da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per ogni altro tipo di società o consorzio;

b) indica, in caso di Società, gli estremi di iscrizione alla Camera di Commercio, con indicazione dei nominativi, date di nascita e di residenza degli eventuali titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari;

c) dichiara che nei propri confronti, negli ultimi 5 anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, irrogate nei confronti di un proprio convivente, e, inoltre, dichiara che nei propri confronti non sono state emesse sentenze ancorché non definitive relative a reati che precludono la partecipazione alle gare di appalto;

d) indica, in caso di società, i nominativi, le date di nascita e di residenza degli eventuali titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari.

e) elenca, in caso di società, le società (denominazione, ragione sociale e sede) rispetto alle quali, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, si trova in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato; tale dichiarazione deve essere resa anche se negativa;

f) attesta di aver preso esatta cognizione della natura dell'appalto e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla sua esecuzione;

g) dichiara di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara, nel disciplinare di gara, nel Capitolato Prestazionale d'Oneri, e nello schema di contratto di locazione;

h) attesta di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali e degli oneri, compresi quelli relativi alla realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile, ogni onere per servizi d'ingegneria, trasporto e smaltimento rifiuti e/o residui di lavorazione, nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori;

i) attesta di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccezzuata, che possono avere influito o influire sia sulla esecuzione dei necessari lavori di adeguamento dell'immobile esistente, sia sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, remunerativa l'offerta economica presentata;

l) attesta di avere effettuato uno studio approfondito del progetto prodotto nella propria offerta tecnica e di ritenerlo adeguato e realizzabile per il prezzo corrispondente all'offerta presentata;

m) dichiara di avere tenuto conto, nel formulare la propria offerta, di eventuali maggiorazioni per lievitazione dei prezzi che dovessero intervenire durante l'esecuzione dei lavori, rinunciando fin d'ora a qualsiasi azione o eccezione in merito;

n) si impegna a comunicare, in caso di aggiudicazione, il nominativo della Ditta che sarà incaricata per l'esecuzione dei lavori di adattamento dell'immobile allegando copia del relativo certificato camerale o della certificazione SOA affinché possano essere preventivamente verificati i requisiti di qualificazione previsti dalla legge;

o) attesta di avere accertato l'esistenza e la reperibilità sul mercato dei materiali e della mano d'opera da impiegare nei lavori di adattamento dell'immobile previsti nel progetto preliminare allegato alla propria offerta, anche in relazione ai tempi previsti dallo stesso concorrente per l'esecuzione degli stessi;

p) indica il numero di fax e/o l'indirizzo email al quale va inviata l'eventuale richiesta di cui all'art. 48 del Codice.

q) *(nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio o GEIE non ancora costituito)*

indica a quale concorrente, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo;

r) si impegna altresì ad indicare ai sensi della legge 20 novembre 2008 n. 15 art. 2. modificata dalla L.R. n. 6 del 14.05.2009 art. 28 – “Conto unico per gli appalti”, un numero di conto corrente unico sul quale farà confluire tutte le somme relative all'appalto. L'aggiudicatario si avvarrà di tale conto corrente per tutte le operazioni relative all'appalto, compresi i pagamenti all'impresa esecutrice dei lavori, forniture di materiali, spese professionali etc ed ogni altra spesa necessaria per la realizzazione dei lavori di adeguamento fino alla consegna dell'immobile alla Provincia, spese da effettuarsi esclusivamente a mezzo di bonifico bancario, bonifico postale o assegno circolare non trasferibile. Il mancato rispetto dell'obbligo di cui al presente comma comporterà la risoluzione per inadempimento contrattuale. In caso di società, nell'ipotesi in cui il legale rappresentante o uno dei dirigenti dell'impresa aggiudicataria siano rinviati a giudizio per favoreggiamento nell'ambito di procedimenti relativi a reati di criminalità organizzata sarà effettuata la risoluzione del contratto.

Avvertenze al presente punto 4): La dichiarazione, deve essere sottoscritta, in caso di concorrente singolo, dal proprietario (o proprietari, in forma congiunta) dell'immobile o legale rappresentante in caso di società proprietaria. Nel caso di concorrenti costituiti, o da costituirsi, in società in caso di aggiudicazione, la medesima dichiarazione deve essere prodotta o sottoscritta



da ciascun concorrente che costituisce o che costituirà l'associazione. Le dichiarazioni possono essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va trasmessa la relativa procura. Le dichiarazioni di cui al presente punto 4, lettera a), (limitatamente alle lett. (b) e (c) dell'art. 38, comma 1, del Codice), e punto 4 lett. b) e c), devono essere rese anche dai soggetti previsti dall'art. 38, comma 1, lett. b) e c) del Codice e successive modificazioni.

4) DICHIARAZIONE da cui risulti che il concorrente, alla data di scadenza di presentazione delle offerte, è in regola con il pagamento di imposte e tasse nascenti dalla vigente legislazione. La Provincia, in caso di aggiudicazione, effettuerà le relative verifiche di legge, e in caso negativo escluderà il concorrente, fatta salva l'eventuale denuncia all'A.G. per dichiarazione mendace.

5) MANDATO COLLETTIVO IRREVOCABILE (nel caso di associazione già costituita o da costituirsi) con rappresentanza conferito alla mandataria capogruppo per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero l'atto costitutivo in copia autentica.

Avvertenze: Le documentazioni devono essere uniche, indipendentemente dalla forma giuridica del concorrente.

6) CAUZIONE PROVVISORIA

Deve essere costituita nei modi e termini indicati al punto 10 del bando.

Avvertenze: La cauzione deve essere unica, indipendentemente dalla forma giuridica del concorrente.

7) DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 68/99:

(se il concorrente è impresa proprietaria dell'immobile, che eseguirà i lavori di adeguamento e che occupa più di 35 dipendenti oppure da 15 a 35 dipendenti qualora abbia effettuato una nuova assunzione dopo il 18 gennaio 2000) dichiarazione, a firma del legale rappresentante che attesti l'ottemperanza agli obblighi d'assunzione previsti dalla legge 68/1999;

(se il concorrente è impresa proprietaria che eseguirà i lavori di adeguamento e che occupa non più di 15 dipendenti oppure da 15 a 35 dipendenti qualora abbia effettuato una nuova assunzione dopo il 18 gennaio 2000) dichiarazione, a firma del legale rappresentante che attesti la propria condizione di non assoggettabilità agli obblighi di assunzione previsti dalla legge 68/1999;

Avvertenze: In caso di associazione temporanea già costituita o da costituirsi, la dichiarazione di cui al presente punto 7), deve riguardare ciascun concorrente che costituisce o che costituirà l'associazione.

8) DICHIARAZIONE AI SENSI DEL PROTOCOLLO DI LEGALITA' e della circolare n°593 del 31/01/06 dell'Assessore Regionale per i Lavori Pubblici.

Il concorrente, pena l'esclusione, deve allegare alla domanda di partecipazione la predetta dichiarazione;

9) CERTIFICATI DEL CASELLARIO GIUDIZIALE E DEI CARICHI PENDENTI, non anteriore a 6 (sei) mesi dalla data di presentazione della domanda di partecipazione, per ciascuno dei soggetti indicati dall'articolo 38, comma 1, lettere b) e c), del D. L.g.s. 163/06 e successive modifiche ed integrazioni, nonché anche per i medesimi soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente alla data di pubblicazione del bando di gara. Oppure apposite dichiarazioni sostitutive delle certificazioni predette, rese ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e contenenti tutti i dati delle certificazioni sostituite;

BUSTA B - OFFERTA TECNICA

Nella busta "B - Offerta Tecnica" il concorrente dovrà produrre un progetto preliminare che illustri le modifiche da apportare al proprio immobile affinché lo stesso possa essere giudicato idoneo allo svolgimento del servizio scolastico. L'immobile, **a pena di esclusione, deve essere già esistente nel territorio, o essere al rustico e in avanzato stato di costruzione**, in modo da consentire la sua consegna alla Provincia nel minor tempo possibile, in ogni caso, inferiore o uguale al termine utile indicato al punto 7 del bando. Il progetto dovrà essere redatto alla luce delle soluzioni progettuali migliorative indicate nelle schede-A allegate al Capitolato Prestazionale d'Oneri, che saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione di gara, con l'unico elemento obbligatorio di rispettare la quantità, gli standards e caratteristiche degli ambienti e relative superfici previsti al Titolo II° "Caratteristiche tecniche delle opere", punto 1.1, del predetto Capitolato Prestazionale d'Oneri, che qui si ripetono:

- N. 40 aule didattiche per un totale di 2000 mq;
- N. 10 laboratori, ognuno di superficie minima di 60 mq, per un totale di 600 mq;
- locali da destinare ad uffici, segreteria e dirigenza, totale 200 mq;



- locali per biblioteca e sala professori, in totale mq 200;
- locale per aula magna e riunioni minimo mq 200;
- N. 2 gruppi per ogni piano, di servizi igienici per alunni anche disabili, divisi per sesso, nella quantità minima di 40 vasi totali e superficie totale di almeno 200 mq;
- N. 2 gruppi per ogni piano, di servizi igienici per il personale scolastico e il pubblico, anche per disabili, divisi per sesso, nella quantità minima totale di 12 vasi e superficie di 200 mq;
- Atrio ingresso, corridoi, scale, rampe disabili etc: mq 700 calpestabili;
- strutture accessorie antincendio, locali tecnici e per eliminazione barriere architettoniche.
- eventuale palestra interna di superficie e altezza libera adeguata alle vigenti norme per l'edilizia scolastica.

La superficie lorda complessiva, esclusa palestra, non dovrà essere inferiore a circa **mq.5000**.

La superficie per cortile esterno e parcheggi deve essere almeno di **2000 mq**. In caso di mancanza di spazi esterni essa potrà essere ricavata anche al piano terra e conteggiata come area esterna ai sensi dell'art.13 della legge 392/1978 e s.m.i.n.

Sono totalmente esclusi dal computo della superficie convenzionale i balconi, le verande e i lastrici solari in quanto preclusi all'attività scolastica.

La superficie convenzionale sarà calcolata ai sensi dell'art.13 della legge 392/1978 e s.m.i.

L'offerta tecnica si estrinsecherà nella produzione dei conseguenti elaborati progettuali di livello preliminare, grafici e descrittivi idonei ad illustrare in ogni aspetto le opere in progetto e le migliorie proposte, e in grado di essere completati nella fase di redazione del progetto esecutivo.

Sarà oggetto di apprezzamento tecnico da parte della commissione di gara il livello di definizione degli elaborati progettuali prodotti in gara, al fine di garantire che nel successivo livello progettuale esecutivo non si abbiano differenze tecniche ed aumenti di costo rispetto all'importo dei lavori a base d'asta.

L'offerta tecnica dovrà essere presentata in originale, in lingua italiana, firmata dal proprietario o, in caso di società, dal legale rappresentante. Il progetto preliminare deve essere firmato e datato dal progettista scelto dal Concorrente. Nel caso di riunione di concorrenti non ancora costituita l'offerta deve essere sottoscritta da ciascun concorrente che costituirà l'associazione.

L'offerta tecnica è composta, obbligatoriamente e a pena di esclusione, dei seguenti elaborati:

A- PROGETTO PRELIMINARE: Il progetto deve contenere tutti gli elaborati previsti dal Regolamento LL.PP. per i progetti preliminari. **A pena di esclusione il progetto non deve contenere né il computo metrico estimativo né qualsiasi altro elaborato da cui possa evincersi l'offerta economica.** Esso deve evidenziare le modifiche e migliorie, architettoniche e tecniche, che il concorrente intende apportare al proprio immobile al fine di renderlo idoneo ad ospitare l'Istituto Scolastico, rappresentandole in scala adeguata, in ogni caso non inferiore a 1:100 con particolari costruttivi e decorativi in scala 1:20. Gli elaborati grafici dovranno, in ogni caso comprendere: una planimetria generale e piano volumetrica, la rappresentazione di piante, prospetti e sezioni dell'edificio illustranti l'architettonica, le strutture e gli impianti, esistenti, da modificare e da realizzare ex-novo. Sostanzialmente il progetto preliminare dovrà descrivere lo stato di fatto dell'immobile e la destinazione per cui esso è stato autorizzato dal Comune, con gli estremi della relativa concessione edilizia, e lo stato di progetto, con l'immobile modificato per adattarlo alle esigenze scolastiche.

La valutazione degli elaborati del progetto preliminare e delle migliorie proposte verrà condotta dalla commissione di gara in base ai contenuti delle schede-A allegate al CPO.

Oltre agli elaborati grafici il progetto preliminare deve comprendere:

1) **Relazione tecnica** con la quale il Concorrente descrive le proprie scelte progettuali architettoniche effettuate per adattare l'immobile alle esigenze scolastiche, anche con riguardo ad ognuna delle schede-A che saranno oggetto di valutazione della Commissione di gara. Cioè, per ogni scheda, da A1 ad A12, il progettista descriverà la soluzione tecnica adottata riguardo agli obiettivi che si prefigge la singola scheda.

La descrizione delle specifiche lavorazioni deve permettere, senza dubbio o ambiguità alcuna, di conoscere le caratteristiche tecnico-prestazionali di tutte le componenti e dei relativi materiali costruttivi, le classificazioni e certificazioni secondo le norme tecniche di riferimento, le modalità e tecnologie di costruzione, assemblaggio, montaggio in opera con la descrizione dei relativi sistemi e prodotti, le caratteristiche di durata e sicurezza, le dotazioni speciali e gli accessori disponibili, le tecniche di buona manutenzione, i marchi commerciali e quant'altro possa risultare utile a giudizio dello stesso concorrente alla valutazione qualitativa della singola scheda da parte della Commissione giudicatrice.

La relazione tecnica dovrà contenere esaurienti rappresentazioni grafiche e/o fotografiche dei componenti impiegati nelle lavorazioni e del risultato finale.

2) **Relazione geologica** che il Concorrente ha allegato ai calcoli statici dell'immobile realizzato o in

corso di realizzazione, riportante il timbro di approvazione del Genio Civile;

3) **Relazione antincendio e impiantistica** con cui il progettista, a seguito delle modifiche progettuali proposte, descrive e dichiara espressamente la compatibilità dell'edificio alle vigenti norme antincendio, e si impegna, in caso di aggiudicazione, ad ottenere il rilascio del relativo Certificato Prevenzione Incendi prima della consegna dell'immobile alla Provincia. La Relazione deve anche illustrare le caratteristiche tecniche degli impianti tecnologici esistenti e/o da modificare per l'adeguamento dell'immobile ai fini scolastici (impianti elettrici, speciali, termo meccanici, idrici, antincendio, opere igienico-sanitarie etc.), **nonché le caratteristiche dell'impianto di allarme e videosorveglianza di cui all'art.10 del C.P.O.** La relazione dovrà contenere anche ogni eventuale descrizione tecnica non deducibile dagli elaborati grafici.

4) **Relazione sull'utilizzo di materiali riciclati o recuperati** con cui il progettista, ai sensi dell'art.24 della Legge Regionale n.12/2011, nel prevedere le proprie soluzioni progettuali descrive le azioni poste in essere per valorizzare gli aspetti ambientali avendo riguardo, soprattutto, al riutilizzo di risorse naturali quali acqua piovana, inerti, energie alternative e risparmio energetico.

5) **Documentazione da allegare in copia conforme autenticata:**

- a) Titolo di proprietà dell'immobile;
- b) Certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, da cui risulti che l'immobile è libero e franco da ipoteche;
- c) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune per la realizzazione dell'immobile;
- d) Certificato di destinazione urbanistica con cui il Comune attesti la compatibilità dell'immobile, così come modificato per finalità scolastiche, con le vigenti norme urbanistiche previo e si impegna, in caso di aggiudicazione, ad autorizzare il cambio di destinazione d'uso.
- e) Autorizzazione del Genio Civile ai fini sismici riguardo all'immobile esistente ed alla loro compatibilità con i carichi previsti per l'edilizia scolastica;
- f) (opzionale, in caso di opere già ultimate) certificato di collaudo statico delle strutture;
- g) (opzionale, in caso di opere in corso di costruzione) dichiarazione del progettista che le strutture autorizzate dal Genio Civile ed in corso di costruzione, sono idonee a sopportare i carichi derivanti dall'uso scolastico e si impegna, in caso di aggiudicazione, a trasmettere la relativa certificazione di idoneità all'uso scolastico rilasciata dal Genio Civile;

B - CURRICULUM PROFESSIONALE del progettista o dei componenti il gruppo di progettazione comprensivo degli eventuali documenti attestanti il possesso dei requisiti per la redazione del progetto di cui al punto 11) del bando.

Avvertenze:

Tutta la documentazione tecnica inserita nel progetto preliminare, compreso ogni allegato progettuale dovrà essere controfirmata dal proprietario dell'immobile.

Si precisa che la documentazione tecnica inserita nell'offerta tecnica, **a pena di esclusione dalla gara**, non deve recare indicazioni in merito all'importo dei lavori, del canone di locazione, dell'importo del riscatto, dei tempi di esecuzione o a qualsiasi altra informazione che possa in tutto o in parte svelare l'offerta economica di cui alla busta C.

Se la Commissione di gara non riterrà idoneo, a fini scolastici, l'immobile proposto, il concorrente verrà motivatamente escluso dalla gara.

BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA

Nella busta "C - Offerta economica", dovrà essere inserita la seguente documentazione:

1 - **La Perizia Estimativa dell'immobile** contenente anche il Computo metrico estimativo dei soli lavori di adeguamento, e che definisca il valore complessivo dell'immobile adeguato all'uso scolastico. La perizia dovrà contenere anche un crono programma preliminare che giustifichi il termine temporale offerto per l'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile fino alla sua consegna alla Provincia.

2 - **La Scheda B - Offerta economico-temporale**, compilata secondo lo schema allegato al Capitolato Prestazionale d'Oneri, con cui il concorrente dichiara:

- 1) **importo annuale del Canone di locazione;**
- 2) **importo della rata di riscatto;**
- 3) **termine utile per la consegna dell'immobile "chiavi in mano" alla Provincia espresso in mesi.**

Non sono ammesse offerte in aumento né del canone di locazione né del termine utile.



Ai sensi del D.L.83/2012 convertito in legge, tutti i contratti di locazione sono esenti dall'IVA.

Si precisa che la rata di riscatto dovrà essere calcolata come differenza tra il valore dell'immobile secondo la predetta perizia estimativa e la somma degli importi dei canoni di locazione pagati dalla Provincia.

In funzione della documentazione di offerta richiesta in gara, non è necessario ai fini della verifica di congruità dell'offerta presentare ulteriore documentazione di giustificazione dell'offerta economica. L'Ente Appaltante si riserva, tuttavia, di procedere a qualsiasi verifica circa la congruità dell'offerta, nelle varie forme in cui essa è presentata in sede di gara.

La documentazione di cui sopra dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile o, in caso di società, dal legale rappresentante. Gli atti tecnici e l'offerta sui servizi tecnici sono firmati anche dal progettista.

Nel caso di riunione di concorrenti non ancora costituita l'offerta economica deve essere sottoscritta da ciascun concorrente che costituirà l'associazione o il consorzio o il GEIE.

Se le offerte sono firmate dal procuratore legale, va allegata anche la relativa procura.

III - VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L'appalto verrà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art.81 del D.Lgs.163/2006 e dell'art.19 L.R.12/2011, in base ai seguenti elementi di valutazione:

A) Offerta tecnica: totale 60 punti: distribuiti secondo il punteggio assegnato alle schede A1-A12 allegata al Capitolato Prestazionale d'Oneri e che qui vengono riepilogate:

scheda	descrizione della prestazione	Punteggio max.
1	Qualità ambientale esterna Ubicazione dell'immobile	7
2	Qualità ambientale interna ed esterna Quantità di superficie convenzionale dell'immobile	7
3	Qualità ambiente interna - comfort acustico – isolamento acustico di facciata	4
4	Qualità ambiente interna - comfort acustico – isolamento acustico partizioni interne e solai	4
5	qualità ambiente interna - sicurezza – impianti di allarme e video sorveglianza	4
6	consumo di risorse - consumi energetici - classe energetica edificio	4
7	consumo di risorse - consumi energetici Produzione energia elettrica da fonti rinnovabili	7
8	efficienza sismica - dispositivi di smorzamento	5
9	carichi ambientali - impiego di materiali riciclati - utilizzo acque meteoriche	5
10	qualità di gestione - importo annuo di interventi di manutenzione ordinaria effettuata a propria cura e spese.	5
11	Percentuale di manodopera impiegata nei lavori di adeguamento dell'immobile	5
12	Qualità e completezza degli elaborati progettuali	3
TOTALI		60

Il punteggio finale della scheda riepilogativa è pari alla somma dei punti delle singole schede fino ad un massimo di 60 punti.

B) Offerta economica: totale 40 punti così distribuiti (scheda B allegata):

- | | |
|---|----------------|
| 1. importo canone annuale di locazione | peso punti 25; |
| 2. importo rata di riscatto finale | peso punti 10; |
| 3. termine utile per la consegna dell'immobile alla Provincia | peso punti 5; |

Criterio di valutazione delle offerte tecniche, relativamente agli elementi A)

La valutazione delle caratteristiche tecniche delle modifiche che si intenderanno apportare all'immobile per destinarlo all'uso scolastico, come proposte al progetto preliminare in sede di gara, verrà effettuata da ogni



commissario utilizzando le **12 schede** da A1 ad A12 relative a varie aree di valutazione, riportate nel Capitolato Prestazionale Oneri e per le quali il concorrente potrà avanzare la propria proposta migliorativa. Ogni commissario valuterà ognuna delle 12 schede sulla base della corrispondente relazione tecnica allegata all'offerta tecnica (busta B) attribuendo ad ognuna un punteggio variabile da zero al valore massimo indicato nella scheda stessa. Quindi compilerà la **scheda riassuntiva A** e il punteggio complessivamente attribuito ad essa, pari alla somma dei punteggi assegnati alle 12 schede, con un massimo di 60 punti. Il punteggio attribuito dalla Commissione al concorrente sarà pari alla media aritmetica dei punteggi attribuiti dai singoli commissari di gara, espressa fino alla seconda cifra decimale.

Saranno esclusi i concorrenti che, nella valutazione attribuita dalla Commissione all'offerta tecnica non avrà raggiunto il punteggio minimo di 36 punti su 60.

Critério di valutazione delle offerte economiche (scheda B)

Per gli elementi di valutazione dell'offerta economica i relativi punteggi verranno così calcolati:

B1) punteggio per l'importo del canone annuale di locazione:

La Commissione assegnerà il massimo punteggio al concorrente che avrà indicato il più basso valore Cmin di canone e il valore zero al concorrente che avrà proposto il più alto valore Cx, in ogni caso non superiore a quello posto a base d'asta, pena l'esclusione del concorrente. Nel caso di una sola offerta si assegnerà il massimo punteggio. In caso di più offerte, per i valori intermedi Ci, il punteggio B1i si calcolerà per interpolazione lineare con la formula

$$B1i = 25 \times (Cx - Ci) / (Cx - Cmin)$$

dove: B1i = punteggio assegnato dal Commissario al concorrente i-esimo
Cx = massimo valore del canone proposto in sede di gara.
Cmin = minimo valore del canone proposto in sede di gara.
Ci = valore del canone proposto dal concorrente i-esimo.

B2) punteggio per l'importo del riscatto finale:

La Commissione assegnerà il massimo punteggio al concorrente che avrà indicato il più basso valore Rmin di riscatto finale e il punteggio zero al concorrente che avrà proposto il più alto valore Rx. In caso di una sola offerta si assegnerà il massimo punteggio. In caso di due o più offerte, per valori intermedi Ri, il punteggio B2i si calcolerà per interpolazione lineare con la formula

$$B2i = 10 \times (Rx - Ri) / (Rx - Rmin)$$

dove: B2i = punteggio assegnato dal Commissario al concorrente i-esimo
Rx = massimo valore del riscatto finale proposto in sede di gara.
Rmin = minimo valore del riscatto finale proposto in sede di gara.
Ri = valore del riscatto finale proposto dal concorrente i-esimo.

B3) punteggio sul tempo di esecuzione dei lavori:

La Commissione assegnerà il massimo punteggio al concorrente che avrà indicato il più basso tempo di realizzazione delle opere di adeguamento dell'immobile alle esigenze scolastiche, ed il punteggio zero al concorrente che non avrà offerto alcuna riduzione sul termine utile Tu previsto al punto 4 del bando di gara. In caso di una sola offerta si assegnerà il massimo punteggio. In caso di due o più offerte, per valori intermedi, il punteggio si calcolerà per interpolazione lineare con la formula

$$B3i = 5 \times (Tu - Ti) / (Tu - Tmin)$$

dove: B3i = punteggio assegnato sul tempo di esecuzione lavori offerto dal concorrente i-esimo
Tu = valore del termine utile previsto a base di gara
Tmin = minimo valore del termine utile proposto in sede di gara
Ti = valore del termine utile proposto dal concorrente i-esimo.

IV) PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà secondo le procedure di seguito riportate.

Nomina della Commissione di gara: La Commissione di gara verrà nominata dalla Provincia entro i sette giorni successivi alla data di scadenza per la presentazione delle offerte. Entro i successivi cinque giorni e con preavviso di almeno tre giorni, verrà comunicata ai concorrenti la data della prima seduta pubblica, inviando apposito fax o email all'indirizzo riportato nell'intestazione esterna al plico inviato.



Verifica della documentazione amministrativa: La commissione, in una prima seduta pubblica, procederà alla verifica della documentazione amministrativa. In particolare il Presidente:

- a) procederà all'apertura dei contenitori pervenuti entro il termine prescritto dal bando, verificando che al loro interno siano contenuti i tre plichi di cui al presente disciplinare di gara;
- b) procederà all'apertura dei plichi contrassegnati dalla dicitura "**A - Documentazione**" verificando l'ammissibilità dei concorrenti sulla base dei documenti e delle dichiarazioni contenute.

Valutazione delle offerte tecniche: Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione giudicatrice, per i soli concorrenti ammessi, procederà all'apertura delle buste "B - Offerta Tecnica". In particolare:

- verificando la completezza della documentazione allegata, con riferimento a quanto richiesto nel presente documento, e, in caso di incompletezza, escludendo la Ditta concorrente ove tale carenza sia ritenuta dalla Commissione determinante ai fini della corretta comprensione dell'offerta;
- analizzando la relativa documentazione, attribuendo ad ogni concorrente il relativo punteggio in base agli elementi qualitativi ed escludendo dalla gara il concorrente che non avrà ottenuto dalla Commissione almeno il punteggio minimo di 36.

Valutazione delle offerte economiche: Quindi, in seduta pubblica la cui ora e data è comunicata ai concorrenti ammessi con almeno 3 giorni di anticipo, la Commissione giudicatrice darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e degli eventuali concorrenti esclusi per insufficiente punteggio. Nella stessa seduta pubblica procederà, per gli stessi concorrenti, all'apertura dei plichi "C - Offerta economica", dando lettura degli elementi costituenti l'offerta del singolo concorrente e attribuendo i punteggi relativi agli elementi quantitativi.

Valutazione della congruità delle offerte: Successivamente, in seduta riservata, valuterà la congruità delle offerte per quei concorrenti che abbiano riportato, contemporaneamente, un punteggio complessivo (relativo agli elementi di valutazione di natura qualitativa e di natura quantitativa) **maggiore dei 4/5 dei rispettivi punteggi massimi ammissibili**. In ogni caso la stazione appaltante si riserverà la facoltà di valutare, la congruità di ogni altra offerta economica che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa. A tal fine procederà secondo quanto previsto dalla legge, anche previo eventuale contraddittorio con il concorrente. L'eventuale esito negativo della verifica comporterà l'esclusione dell'offerta ritenuta non congrua.

Attribuzione del punteggio complessivo e aggiudicazione provvisoria: Da ultimo, in seduta pubblica, la commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte economiche ed alla somma di questi con i punteggi attribuiti all'offerta tecnica, calcolando così il punteggio complessivo di ciascuna offerta, sulla base del quale procederà alla formulazione della graduatoria.

In caso di offerte che ottengano il medesimo punteggio complessivo sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà ottenuto il punteggio maggiore per l'offerta tecnica. In caso di parità di punteggio sull'offerta tecnica, sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà ottenuto il punteggio maggiore sulle schede aventi punteggi maggiore di 5. In caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola offerta valida, purché soddisfi le esigenze della stazione appaltante.

I concorrenti, ad eccezione dell'aggiudicatario provvisorio, potranno chiedere alla stazione appaltante, a conclusione delle operazioni di gara e dopo l'assunzione del provvedimento di aggiudicazione, la restituzione della documentazione presentata al fine della partecipazione alla gara.

Nessun compenso spetta ai concorrenti per lo studio e la compilazione delle offerte, anche se soccombenti.

Le sedute aperte al pubblico saranno comunicate ai concorrenti a mezzo fax o email, all'indirizzo specificato nella domanda di ammissione alla gara.

La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

V - INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

1. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio della Ditta concorrente, nel caso, per qualsiasi motivo, non venga effettuato in tempo utile all'indirizzo indicato.

2. L'appalto verrà aggiudicato in linea provvisoria, con riserva di approvazione definitiva da parte della Stazione Appaltante, la quale, ai sensi dell'art.81 comma 3 del Codice, potrà decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto. In tale evenienza nulla potrà vantare l'aggiudicatario provvisorio, indipendentemente dall'offerta inviata.

3. In dipendenza della tempistica richiesta dagli Enti competenti, la stazione appaltante provvederà a verificare nei confronti del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa il possesso dei requisiti di ammissione e l'insussistenza delle cause di esclusione dalla gara, acquisendo la relativa documentazione presso le amministrazioni competenti. Qualora tali verifiche non confermino le dichiarazioni contenute nell'istanza di ammissione, si applicano le sanzioni dell'esclusione dalla gara e, ove ne ricorrano i presupposti, le segnalazioni di legge. Si procederà quindi alla conseguente, eventuale, nuova aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che segue in graduatoria e così via fino al 5° classificato escluso l'aggiudicatario originario.
4. Per i casi di inadempienza da parte dell'aggiudicatario ad apportare al progetto definitivo e/o esecutivo le eventuali modifiche necessarie per ottenere le approvazioni da parte degli Organi preposti, l'Ente Appaltante applicherà integralmente le disposizioni previste nel predetto art.140.
5. Per la stipula del contratto di locazione, nel termine che verrà indicato dall'Ente appaltante, il concorrente aggiudicatario sarà tenuto a costituire la cauzione definitiva indicata al punto 10/a del bando e ad intervenire per la sottoscrizione del contratto presentando tutta la documentazione richiesta dalla normativa. Ove, nell'indicato termine il concorrente non ottempererà alle richieste che saranno formulate, la Stazione Appaltante, senza bisogno di ulteriori formalità o di preavvisi di sorta, potrà ritenere decaduto, a tutti gli effetti di legge e di regolamento, il concorrente stesso dalla aggiudicazione, procederà all'incameramento della cauzione provvisoria e potrà aggiudicare il servizio al concorrente che segue in graduatoria.
5. Sono a carico della Ditta aggiudicataria tutte le tasse e i diritti relativi alla stipulazione del contratto e sua registrazione.
6. I dati personali relativi alle imprese partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento, con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara ("Tutela Privacy"). Titolare del trattamento è la Provincia Regionale di Messina. Si fa rinvio agli artt. 7 e seguenti del D. Lgs. n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.
7. Un estratto del verbale di gara sarà reso noto mediante pubblicazione sul sito internet ed all'Albo Pretorio dell'Ente, assolvendo, in questo modo, al dettato dell'art. 79 del Codice, in tema di informazioni.

data _____



Il Responsabile del procedimento

