



1

**DPCM 25.05.2016**  
**RIQUALIFICAZIONE URBANA E SICUREZZA DELLE PERIFERIE**  
**INTERVENTO N. 15 – PIAZZA EUROPA**  
**CONCESSIONE PER LA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E**  
**GESTIONE DEL NUOVO PARCHEGGIO INTERRATO E**  
**RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA - FINANZA DI PROGETTO**  
**(C.I.G. 7890302331 - C.U.P. B21B17000100003)**

**DISCIPLINARE DI GARA**  
**E NORME CONTRATTUALI**

*(Articoli 183 del D. L. vo 50/2016)*

Cuneo, 30 aprile 2019  
Protocollo n. 30434

**Il dirigente**  
**Rinaldi Giorgio**



## SOMMARIO

<b>CAPO I SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPO II NORME GENERALI.....</b>	<b>6</b>
ARTICOLO 1 - DEFINIZIONI.....	6
ARTICOLO 2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....	6
ARTICOLO 3 - CONTENUTO GENERALE DELLA CONCESSIONE E DELL'OFFERTA.....	7
ARTICOLO 4 - DESCRIZIONE DEL SITO OGGETTO DI INTERVENTO.....	7
ARTICOLO 5 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE .....	7
ARTICOLO 6 - DESCRIZIONE DEL SERVIZIO DA GESTIRE .....	8
ARTICOLO 7 - ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'INVESTITORE PRIVATO.....	8
ARTICOLO 8 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA .....	9
ARTICOLO 9 - CAPACITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA E TECNICO-ORGANIZZATIVA .....	11
ARTICOLO 10 - REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE .....	11
ARTICOLO 11 - DURATA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE .....	13
ARTICOLO 12 - CORRISPETTIVO PER IL CONCESSIONARIO .....	13
ARTICOLO 13 - CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE .....	13
ARTICOLO 14 - PRESCRIZIONI CONTRATTUALI E INFORMAZIONI COMPLEMENTARI .....	13
ARTICOLO 15 - MODALITÀ DI GESTIONE .....	14
ARTICOLO 16 - CONTROLLI SULLA COSTRUZIONE - ALTA SORVEGLIANZA .....	14
ARTICOLO 17 - CONTROLLI SULLA CONCESSIONE.....	14
ARTICOLO 18 - FALLIMENTO DELL'ESECUTORE O RISOLUZIONE DEL CONTRATTO .....	15
ARTICOLO 19 - STATO DEI LUOGHI .....	15
ARTICOLO 20 - DIRITTO DI SUPERFICIE .....	16
ARTICOLO 21 - RESPONSABILE DEI LAVORI .....	16
ARTICOLO 22 - RISERVATEZZA.....	16
ARTICOLO 23 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO .....	16
ARTICOLO 24 - DOMICILIO DEI CONTRAENTI.....	16
ARTICOLO 25 - LINGUA UFFICIALE.....	17
ARTICOLO 26 - CONSTATAZIONI IN CONTRADDITTORIO .....	17
ARTICOLO 27 - DISCIPLINA GENERALE DELLE SUB-COMMESSE .....	17
ARTICOLO 28 - RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE DI CONCESSIONE.....	17
ARTICOLO 29 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO.....	18
ARTICOLO 30 - RISCHIO GEOLOGICO.....	18
ARTICOLO 31 - AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE .....	18
ARTICOLO 32 - LOGISTICA DI CANTIERE E MOBILITAZIONE .....	18
ARTICOLO 33 - SICUREZZA SUI CANTIERI.....	19
ARTICOLO 34 - TENUTA DELLA DOCUMENTAZIONE .....	19
ARTICOLO 35 - CONDIZIONI GENERALI DI GESTIONE DEL COMPLESSO .....	19
ARTICOLO 36 - CONTROLLO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLE OPERE .....	20
ARTICOLO 37 - SICUREZZA DEL COMPLESSO .....	20
ARTICOLO 38 - GARANZIE E CAUZIONI .....	20
ARTICOLO 39 - GARANZIE SULLA GESTIONE DEL COMPLESSO .....	21
ARTICOLO 40 - AVVALIMENTO .....	22
ARTICOLO 41 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE .....	23
ARTICOLO 42 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE .....	23
ARTICOLO 43 - BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA .....	24
ARTICOLO 44 - BUSTA N. 2 - OFFERTA TECNICA ORGANIZZATIVA .....	27
ARTICOLO 45 - BUSTA N. 3 - OFFERTA ECONOMICA E TEMPORALE.....	27
ARTICOLO 46 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE.....	28
ARTICOLO 47 - METODO ATTRIBUZIONE PUNTEGGI .....	31
ARTICOLO 48 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA -ESCLUSIONI.....	33
ARTICOLO 49 - VERIFICA DEI REQUISITI – BANCA DATI AVCPASS .....	35
ARTICOLO 50 - PROCEDURE DI RICORSO.....	35
ARTICOLO 51 - SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE - SPESE .....	35
ARTICOLO 52 - CONTROVERSIE .....	36
ARTICOLO 53 - RINVIO .....	36

ARTICOLO 54 -	RISERVATEZZA DEI DATI.....	36
ARTICOLO 55 -	TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI .....	36
ARTICOLO 56 -	CONSULTAZIONE DOCUMENTAZIONE DI GARA.....	37
<b>CAPO III NORME PARTICOLARI .....</b>		<b>37</b>
ARTICOLO 57 -	IL PROGETTO DEFINITIVO DI OFFERTA .....	37
ARTICOLO 58 -	IL PROGETTO ESECUTIVO .....	38
ARTICOLO 59 -	CORRISPETTIVO PUBBLICO .....	38
ARTICOLO 60 -	FINANZIAMENTO DELLE OPERE .....	39
ARTICOLO 61 -	SOCIETÀ DI PROGETTO.....	39
ARTICOLO 62 -	OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.....	39
ARTICOLO 63 -	ONERI DI MANUTENZIONE.....	41
ARTICOLO 64 -	PENALI.....	41
ARTICOLO 65 -	OBBLIGHI DEL CONCEDENTE .....	42
ARTICOLO 66 -	APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO .....	43
ARTICOLO 67 -	CONSEGNA DELL'AREA.....	43
ARTICOLO 68 -	RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI.....	43
ARTICOLO 69 -	AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE .....	43
ARTICOLO 70 -	DIREZIONE DEI LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN ESECUZIONE .....	44
ARTICOLO 71 -	COLLAUDO DEL COMPLESSO.....	44
ARTICOLO 72 -	TARIFE.....	45
ARTICOLO 73 -	TRASFERIMENTO DELL'AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AUTORIMESSE PRIVATE.....	45
ARTICOLO 74 -	MODALITÀ PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO .....	46
ARTICOLO 75 -	RESPONSABILITÀ DEI CONCESSIONARIO .....	46
ARTICOLO 76 -	PROCEDURA PER LE CONTESTAZIONI E PER LA GESTIONE DELLE CONTROVERSIE .....	46
ARTICOLO 77 -	PERIMENTO DELLA COSTRUZIONE .....	47
ARTICOLO 78 -	RISOLUZIONE PER FATTO O PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO .....	47
ARTICOLO 79 -	RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE .....	47
ARTICOLO 80 -	RINNOVO DELLA CONCESSIONE .....	47
ARTICOLO 81 -	SOCIETÀ SUBENTRANTE .....	48
ARTICOLO 82 -	ENTRATA IN ESERCIZIO DELLA STRUTTURA .....	48
ARTICOLO 83 -	IL SISTEMA QUALITÀ E TUTELA DELL'AMBIENTE.....	48
<b>CAPO IV MATRICE DEI RISCHI .....</b>		<b>50</b>
ARTICOLO 84 -	PREMESSE .....	50
ARTICOLO 85 -	IL TRASFERIMENTO DEI RISCHI ALL'OPERATORE ECONOMICO .....	50
ARTICOLO 86 -	LA SCALA DEI RISCHI .....	50
ARTICOLO 87 -	IL RISCHIO DI COSTRUZIONE .....	51
ARTICOLO 88 -	IL RISCHIO DI DOMANDA .....	52
ARTICOLO 89 -	IL RISCHIO DI DISPONIBILITÀ .....	52
ARTICOLO 90 -	ALTRI RISCHI .....	53
ARTICOLO 91 -	L'ANALISI E ALLOCAZIONE DEI RISCHI.....	54
ARTICOLO 92 -	LA REVISIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF) .....	55
ARTICOLO 93 -	LA GESTIONE E IL MONITORAGGIO DEI RISCHI CONTRATTUALI .....	56

## CAPO I

### SCHEMA RIEPILOGATIVA DELL'INTERVENTO

<b>Amministrazione aggiudicatrice</b>	Denominazione ufficiale: Indirizzo postale: Via Roma n. 28 Città: Cuneo Codice postale: 12100 Paese: Italia Punti di contatto: Settore Lavori Pubblici e Ambiente Responsabile del Procedimento Ing. W. Martinetto Telefono: 0171 444474 - Fax: 0171 444436 Posta elettronica: <a href="mailto:gestione.territorio@comune.cuneo.it">gestione.territorio@comune.cuneo.it</a>
<b>Oggetto dell'appalto</b>	L'appalto ha per oggetto l'individuazione di un soggetto promotore per la concessione di costruzione e gestione nuovo parcheggio interrato e riqualificazione dell'area di Piazza Europa.
<b>Progetto di fattibilità tecnico-economica approvato</b>	Deliberazione della Giunta comunale n. 134 del 31 maggio 2018
<b>Importo complessivo dell'appalto</b>	€ 7'300'000,00
<b>Luogo di esecuzione del contratto</b>	Cuneo
<b>Modalità di finanziamento</b>	L'intervento viene finanziato in parte con i fondi di cui al DPCM 25.05.2016 - RIQUALIFICAZIONE URBANA E SICUREZZA DELLE PERIFERIE
<b>Codice Identificativo gara (CIG)</b>	7890302331
<b>Numero gara</b>	7419917
<b>CPV</b>	45223310-2
<b>Codice univoco di progetto (CUP)</b>	B21B17000100003

## CAPO II

### NORME GENERALI

#### Articolo 1 - DEFINIZIONI

---

- a) “concedente”: il Comune di Cuneo [in seguito anche “Amministrazione comunale” o “Comune”];
- b) “concessionario”: soggetto aggiudicatario della concessione;
- c) “concessione”: i diritti e le facoltà attribuiti dal Comune al concessionario dell’articolo 2 della presente concessione;
- d) “aree cedibili”: i posti auto, dei quali l’offerta rimasta aggiudicataria prevede la concessione in diritto di superficie per la durata della concessione;
- e) “cronoprogramma”: la tabella dei tempi previsti per l’esecuzione e realizzazione di tutti i lavori e le opere oggetto dell’offerta rimasta aggiudicataria;
- f) “finanziatori”: i soggetti che finanziano l’esecuzione e la realizzazione dei lavori e delle opere;
- g) “lavori ed opere”: la realizzazione del parcheggio e degli altri interventi e manufatti di superficie;
- h) “oggetto della gestione”: la attività necessarie a mantenere in esercizio il parcheggio in struttura, secondo le modalità indicate nella presente convenzione;
- i) “offerta”: l’offerta rimasta aggiudicataria quale insieme dei documenti presentati dal concessionario al fine dell’aggiudicazione;
- j) “piano economico-finanziario”: il piano di copertura degli investimenti e di gestione asseverato da uno o più Istituti di credito posto a base dell’offerta da parte del concessionario;
- k) “progetto definitivo/esecutivo”: il progetto che il concessionario dovrà redigere conformemente alle indicazioni di cui al progetto di fattibilità tecnico economica, ai sensi dell’art. 23 D. L.vo 50/2016;
- l) “studio di fattibilità”: lo studio di fattibilità a base di gara per l’affidamento della concessione;
- m) “tariffa oraria”: il corrispettivo per l’utilizzo dei posti auto a rotazione da parte degli utenti;
- n) “tariffa mensile – canone mensile”: il corrispettivo per l’utilizzo dei posti auto in abbonamento da parte degli utenti;
- o) “tariffa vendita in diritto di superficie”: il corrispettivo per la vendita dei posti auto – in diritto di superficie per la durata della concessione;
- p) “corrispettivo pubblico”: il corrispettivo pubblico che il Comune concedente versa al concessionario per la realizzazione dell’opera;
- q) “Società di Progetto”: Società per Azioni o a responsabilità Limitata, anche Consortile, con i requisiti previsti dal bando di gara e secondo quanto indicato ai sensi dell’art. 184 D.lgs. 50/2016.

#### Articolo 2 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

---

La disciplina normativa e regolamentare di riferimento è costituita da:

- decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i. «*Codice dei contratti pubblici*», in seguito “Codice”;
- per le parti ancora in vigore dal decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 s.m.i. «*Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE”*», in seguito “Regolamento”;
- Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 s.m.i. «*Regolamento per l’amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*»
- «*Regolamento per la disciplina dei contratti*» del Comune di Cuneo.

### Articolo 3 - CONTENUTO GENERALE DELLA CONCESSIONE E DELL'OFFERTA

Il presente disciplinare si riferisce alla gara indetta ai sensi dell'articolo 183, comma 15, del Codice, con procedura aperta, per la ricerca di un promotore cui affidare la concessione di costruzione e gestione del nuovo parcheggio interrato e riqualificazione dell'area di Piazza Europa.

L'importo complessivo dell'intervento [progettazione e costruzione], risultante dal progetto di fattibilità tecnico-economica approvato, ammonta a € 7'300'000,00, compresi oneri per la sicurezza pari ad euro 211'345.93 e al netto dell'Iva nella misura di legge, così suddivisi per categorie e importi:

LAVORAZIONE	CATEGORIA	IMPORTO	% sull'importo complessivo appalto
<b>CATEGORIA PREVALENTE</b>			
- edifici civili e industriali	OG1	€ 6'020'000,00	82,47 %
<b>CATEGORIA SCORPORABILE</b>			
- Impianti tecnologici	OG11	€ 1'280'000,00	17,53 %

In base agli studi economici e finanziari svolti in sede di redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica approvato, la concessione prevede la progettazione, la realizzazione e la successiva gestione dell'immobile, a fronte della corresponsione al concessionario aggiudicatario del contributo pubblico in conto capitale di cui all'articolo 59.

Il concessionario si farà carico, oltre alle spese connesse all'intervento edilizio, alla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura e alla gestione dell'intero complesso, secondo le modalità contenute nello schema di convenzione. Il concessionario dovrà altresì contribuire alle spese per la gestione e manutenzione della parte in superficie, con il versamento al Comune di € 15'000,00 annui.

### Articolo 4 - DESCRIZIONE DEL SITO OGGETTO DI INTERVENTO

Piazza Europa occupa una posizione baricentrica rispetto al centro cittadino e riveste il duplice ruolo di snodo e porta urbana. Trovandosi all'incrocio tra l'asse viario (rettore) di C.so Nizza e la trasversale viaria di C.so Giolitti (ingresso urbano da ovest e dalla stazione) e di C.so Brunet (ingresso al centro da est), essa rappresenta un inevitabile punto di passaggio, una centralità urbana di riferimento e di orientamento anche per chi arriva da fuori in città.

La posizione strategica della Piazza e la sua importanza nell'immaginario cittadino richiedono un intervento atto a riqualificarla dal punto di vista architettonico e a valorizzarla come centralità urbana e spazio pubblico all'aperto. Piazza Europa è attualmente un luogo dalle molteplici vocazioni, adatto proprio per la sua estensione a ospitare eventi di vario tipo, per la maggior parte di tipo temporaneo. Le strutture fisse presenti sono gli arredi, un certo numero di aiuole molto estese, alcune delle quali piantumate con alberi di rilevanti dimensioni (incompatibili con la realizzazione della sottostante autorimessa), e un'ampia fontana centrale. La presenza dei portici, con numerosi negozi e attività al loro interno, rappresenta infine un ulteriore elemento di connotazione dell'area: trattasi di un percorso commerciale che chiude su due fronti la piazza e che allo stato attuale ne risulta slegato a causa della presenza della strada perimetrale e dei parcheggi in linea ubicati lungo i due lati. Una delle principali scelte progettuali è proprio quella di favorire la massima continuità pedonale tra portici e piazza, una condizione di permeabilità in cui i portici possano trovare nella piazza la propria naturale espansione all'aperto.

### Articolo 5 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DA REALIZZARE

La proposta progettuale parte innanzitutto da una considerazione delle dinamiche e dei flussi che si distribuiscono attualmente sulla piazza, oltre a quelli che si inseriranno a seguito dell'intervento: percorsi ciclabili, attraversamenti e ingressi pedonali alla piazza, rampe di ingresso e uscita dall'autorimessa a uso pubblico, rampa a servizio dell'autorimessa a uso privato, corpi scala e ascensori emergenti, griglie di ventilazione. Occorre riconnettere le molteplici funzioni, apparentemente slegate, in un disegno unitario.

Elementi di connessione di alto valore espressivo a forte valenza architettonica sono indubbiamente il disegno delle aree verdi, la connotazione materica dei percorsi e delle aree pedonali, l'utilizzo dell'elemento naturale dell'acqua, oggi già presente e sicuramente riproponibile con una connotazione diversa.

Il progetto dovrà tenere in debito conto tutte queste interferenze, oltre ai flussi gravitanti intorno e sul sedime della piazza (pedoni, bici, auto...), per gestirne in sicurezza le eventuali sovrapposizioni. Le principali scelte progettuali sono nello specifico:

- estendere la piazza pedonale fino ai portici, eliminando la strada e i parcheggi qui presenti, che risultano essere oltretutto in competizione con la sottostante autorimessa e rappresentano anche un elemento di discontinuità tra i portici e la piazza medesima; i portici avranno pertanto nella piazza il proprio prolungamento naturale, con possibilità per i bar di disporre di spazio per i propri dehor senza necessariamente dover attraversare la strada;
- mantenere le traiettorie ciclabili provenienti da C.so Giolitti e dal Centro storico lungo C.so Nizza su sede dedicata, senza interferenze con le auto e i pedoni;
- tenere tutte le strutture dell'autorimessa aventi sviluppo fuori terra in posizione perimetrale, avvicinando quanto più possibile i collegamenti verticali ai portici;
- il verde sarà presente in forma di aree a prato, bordure fiorite, alberi di media grandezza, alcuni disposti a filarie in modo da formare una barriera protettiva rispetto al traffico.

Lo strato di terreno fertile da coltivo varierà in spessore a seconda del tipo di piantumazione: per i tappeti erbosi, piante erbacee perenni e fioriture dovrà essere garantito uno spessore minimo di 50cm, per le piante arbustive 60 cm, mentre per le piante arboree saranno necessari 1,00/1,20 m. L'area dovrà essere servita da impianto di irrigazione automatico, con relativo recupero delle acque.

Trattandosi di giardino pensile realizzato su sottostante soletta, con presenza di alberi di piccola e media grandezza ( $H \leq 8-10$  m), sarà necessaria un'idonea stratigrafia costituita da drenaggio orizzontale e verticale, strato di accumulo idrico con drenaggio e aerazione integrato, telo filtrante e substrato culturale. Le aiuole saranno tutte complanari alla piazza, accessibili senza salti di quota o gradini, delimitate da bordonali in pietra posati a raso.

Alcune aiuole potranno essere in parte pavimentate con lastre in pietra a giunto molto largo, al fine di ottenere aree molto permeabili e al contempo sufficientemente "dure" per poter eventualmente essere occupate da arredi o eccezionalmente da strutture temporanee.

Il risultato sarà quello di una superficie a prato ibridata dalla stessa pietra che riveste il resto della piazza, che in questi tratti si dirada e si "smaterializza" lasciando il posto all'elemento naturale del terreno erboso.

## **Articolo 6 - DESCRIZIONE DEL SERVIZIO DA GESTIRE**

---

Per la durata della concessione l'investitore privato dovrà provvedere alla gestione della struttura in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria, con la sola esclusione della zona in superficie (aree verdi, pavimentazioni, piste ciclabili). È altresì onere del concessionario, per la durata indicata dallo stesso nell'offerta, la gestione del parcheggio pubblico a rotazione posto al piano primo interrato, secondo le modalità e le indicazioni fornite nello schema di convenzione.

## **Articolo 7 - ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'INVESTITORE PRIVATO**

---

Le attività preliminari richieste all'investitore privato si articolano come segue

- a. progettazione esecutiva dell'opera, in coerenza con quanto definito nel progetto di definitivo approvato dall'Amministrazione, integrato delle proposte migliorative formulate in sede di gara e eventualmente richieste dall'Amministrazione;
- b. realizzazione integrale dell'opera come da progettazione esecutiva approvata dall'amministrazione concedente;
- c. gestione di tutte le pratiche connesse all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'opera;
- d. collaudo dell'opera; il collaudo sarà interamente a carico del concessionario, mentre la nomina del collaudatore compete al Comune;
- e. gestione delle autorimesse al secondo piano interrato, realizzate a box chiusi, con possibilità di subconcessione a privati. Le modalità del trasferimento in diritto di superficie di tale area sono



- indicate all'Articolo 73 - ;
- f. gestione funzionale dell'opera;
  - g. gestione del parcheggio pubblico a rotazione per una durata minima di 5 anni;
  - h. manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera per tutta la durata della concessione;
  - i. consegna all'amministrazione concedente, alla scadenza della concessione, delle opere e degli impianti realizzati.

## **Articolo 8 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

---

Sono ammessi a partecipare alla procedura i soggetti di cui all'articolo 183, comma 8 del Codice in correlazione con quanto previsto dall'articolo 45 del Codice, costituiti da imprese singole o imprese riunite o consorziate, ovvero da soggetti che intendono riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'articolo 48 del Codice, nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi, per i quali non ricorrano le cause di esclusione indicate all'articolo 80 del Codice, in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 95 del Regolamento.

**Per i raggruppamenti temporanei** e i consorzi di cui all'articolo 45, comma 2, lettera d), del Codice, i consorzi di cui all'articolo 45, comma 2, lettera e), del Codice e i soggetti di cui all'articolo 45, comma 2, lettera g), del Codice, **di tipo orizzontale**, i requisiti di qualificazione economico-finanziari e tecnico-organizzativi richiesti per questa gara per l'impresa singola devono essere posseduti dalla mandataria o da un'impresa consorziata nella misura minima del 40 per cento e la restante percentuale cumulativamente dalle mandanti o dalle altre imprese consorziate ciascuna nella misura minima del 10 per cento. Le quote di partecipazione al raggruppamento o consorzio, indicate in sede di offerta, possono essere liberamente stabilite entro i limiti consentiti dai requisiti di qualificazione posseduti dall'associato o dal consorzio. Nell'ambito dei propri requisiti posseduti, la mandataria in ogni caso assume, in sede di offerta, i requisiti in misura percentuale superiore rispetto a ciascuna delle mandanti con riferimento alla specifica gara. I lavori sono eseguiti dai concorrenti riuniti secondo le quote indicate in sede di offerta, fatta salva la facoltà di modifica delle stesse, previa autorizzazione della stazione appaltante che ne verifica la compatibilità con i requisiti di qualificazione posseduti dalle imprese interessate<sup>1</sup>.

**Per i raggruppamenti temporanei** e i consorzi di cui all'articolo 45, comma 2, lettera d), del Codice, i consorzi di cui all'articolo 45, comma 2, lettera e), del Codice e i soggetti di cui all'articolo 45, comma 2, lettera g), del Codice, **di tipo verticale**, i requisiti di qualificazione economico-finanziari e tecnico-organizzativi devono essere posseduti dalla mandataria nella categoria prevalente; nelle categorie scorporate ciascuna mandante possiede i requisiti previsti per l'importo dei lavori della categoria che intende assumere e nella misura indicata per l'impresa singola. I requisiti relativi alle lavorazioni scorporabili non assunte dalle mandanti sono posseduti dalla mandataria con riferimento alla categoria prevalente<sup>2</sup>.

Ai sensi dell'articolo 92, comma 8, del Regolamento le imprese qualificate nella I e nella II classifica, non in possesso, ai sensi dell'articolo 63, comma 1, del Regolamento, della certificazione del sistema di qualità aziendale conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, possono partecipare in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti agli affidamenti di contratti per i quali sia richiesta al concorrente singolo un'attestazione per classifiche superiori.

Ai sensi dell'articolo 92, comma 6, del Regolamento, le imprese attestate per prestazioni di progettazione e costruzione devono possedere i requisiti di cui alla lettera a) ovvero alla lettera b) attraverso l'associazione o l'indicazione in sede di offerta di un progettista scelto tra i soggetti di cui all'articolo 46 del Codice, laddove i predetti requisiti non siano dimostrati attraverso il proprio staff di progettazione.

È fatto divieto ai concorrenti<sup>3</sup> di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti. I consorzi di cui all'articolo 45 - comma 2, lettere b) e c) - del Codice, sono tenuti a indicare, in sede di offerta, per quali

---

<sup>1</sup> Articolo 92, comma 2, del Regolamento.

<sup>2</sup> Articolo 92, comma 3, del Regolamento.

<sup>3</sup> Articolo 48, comma 7, del Codice.

consorziate il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara; in caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'articolo 353 del codice penale<sup>4</sup>.

È consentito, per le ragioni indicate ai commi 17, 18 e 19 dell'articolo 48 del Codice o per fatti o atti sopravvenuti, ai soggetti di cui all'articolo 45, comma 2, lettere b) e c) del Codice, designare ai fini dell'esecuzione dei lavori o dei servizi, un'impresa consorziata diversa da quella indicata in sede di gara, a condizione che la modifica soggettiva non sia finalizzata ad eludere in tale sede la mancanza di un requisito di partecipazione in capo all'impresa consorziata.

È vietata l'associazione in partecipazione sia durante la procedura di gara sia successivamente all'aggiudicazione<sup>5</sup>. Salvo quanto disposto ai commi 17 e 18 del medesimo articolo, è vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta.

Le previsioni di cui ai commi 17, 18 e 19 dell'articolo 48 del Codice trovano applicazione anche con riferimento ai soggetti di cui all'articolo 45, comma 2, lettere b), c) ed e) del Codice.<sup>6</sup>

Le previsioni di cui ai commi 17, 18 e 19 dell'articolo 48 del Codice trovano applicazione laddove le modifiche soggettive ivi contemplate si verificano in fase di gara<sup>7</sup>.

**Requisiti per la partecipazione dei consorzi alle gare<sup>8</sup>:** i requisiti di idoneità tecnica e finanziaria per l'ammissione alle procedure di affidamento dei soggetti di cui all'articolo 45, comma 2, lettere b) e c) del Codice, devono essere posseduti e comprovati dagli stessi con le modalità previste dal Codice, salvo che per quelli relativi alla disponibilità delle attrezzature e dei mezzi d'opera, nonché all'organico medio annuo, che sono computati cumulativamente in capo al consorzio ancorché posseduti dalle singole imprese consorziate.

I consorzi stabili di cui agli articoli 45, comma 2, lettera c), e 46, comma 1, lettera f) eseguono le prestazioni o con la propria struttura o tramite i consorziate indicati in sede di gara senza che ciò costituisca subappalto, ferma la responsabilità solidale degli stessi nei confronti della stazione appaltante. Per i lavori, ai fini della qualificazione di cui all'articolo 84, con il regolamento di cui all'articolo 216, comma 27-octies sono stabiliti i criteri per l'imputazione delle prestazioni eseguite al consorzio o ai singoli consorziate che eseguono le prestazioni. L'affidamento delle prestazioni da parte dei soggetti di cui all'articolo 45, comma 2, lettera b), ai propri consorziate non costituisce subappalto<sup>9</sup>.

La sussistenza in capo ai consorzi stabili dei requisiti richiesti nel bando di gara per l'affidamento di servizi e forniture è valutata, a seguito della verifica della effettiva esistenza dei predetti requisiti in capo ai singoli consorziate. In caso di scioglimento del consorzio stabile per servizi e forniture, ai consorziate sono attribuiti pro-quota i requisiti economico-finanziari e tecnico- organizzativi maturati a favore del consorzio e non assegnati in esecuzione ai consorziate. Le quote di assegnazione sono proporzionali all'apporto reso dai singoli consorziate nell'esecuzione delle prestazioni nel quinquennio antecedente<sup>10</sup>.

Le società tra concorrenti riuniti o consorziate e i consorzi stabili di cui all'articolo 45, comma 2, lettera c), del Codice eseguono i lavori con le modalità indicate rispettivamente agli articoli 93 e 94 del Regolamento come previsto dall'articolo 216, comma 14, del Codice.

Al cittadino di altro Stato membro non residente in Italia si applicano le disposizioni di cui agli articoli 49 e 83 del Codice.

---

<sup>4</sup> Articolo 48 del Codice.

<sup>5</sup> Articolo 48, comma 9, del Codice.

<sup>6</sup> Articolo 48, comma 19-bis, del Codice.

<sup>7</sup> Articolo 48, comma 19-ter, del Codice.

<sup>8</sup> Articolo 47 del Codice.

<sup>9</sup> Articolo 47, comma 2, del Codice

<sup>10</sup> Articolo 47, comma 2-bis, del Codice

## Articolo 9 - CAPACITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA E TECNICO-ORGANIZZATIVA

---

I concorrenti devono essere in possesso ai sensi dell'articolo 95 del Regolamento, dei seguenti requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi:

- a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore a € 730'000,00;
- b) capitale sociale non inferiore a € 365'000,00;
- c) svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo medio non inferiore a € 365'000,00;
- d) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari a € 146'000,00;
- e) iscrizione al registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura [C.C.I.A.A.] ovvero, se cittadino di altro Stato membro non residente in Italia, iscrizione presso uno dei registri professionali o commerciali di cui all'Allegato XVI del Codice.

Si precisa che per servizio affine si intende la gestione di parcheggi pubblici o privati.

**I concorrenti**, qualora intendano eseguire i lavori costituenti l'intervento con la **propria organizzazione di impresa**, devono essere in possesso di attestazione di qualificazione, in corso di validità, rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al Regolamento debitamente autorizzata, che documenti la qualificazione in categorie e classifiche adeguate a quelle indicate all'articolo 3 del presente disciplinare di gara.

Qualora i lavori del progetto offerto appartengano, secondo quanto indicato e documentato nel progetto stesso, a categorie e classifiche diverse da quelle indicate all'articolo 2 del presente bando di gara, l'attestazione di qualificazione deve documentare il possesso di tali categorie e classifiche.

Ai sensi dell'articolo 95, comma 2, del Regolamento i concorrenti, in alternativa ai requisiti di cui alle lettere c) e d), possono incrementare i requisiti previsti dalle lettere a) e b), nella misura non inferiore a 1,5 volte.

Ai sensi dell'articolo 95 -comma 2, ultimo periodo -del Regolamento, il requisito previsto dalla lettera b), può essere dimostrato anche attraverso il patrimonio netto.

Ai sensi dell'articolo 95, comma 3, del Regolamento, se il concessionario non esegue direttamente i lavori, deve essere in possesso esclusivamente dei requisiti di cui alle lettere a), b), c) e d) del citato articolo.

Ai sensi dell'articolo 95, comma 4, del Regolamento, qualora il concorrente sia un raggruppamento temporaneo di soggetti o un consorzio, i requisiti delle lettere a), b), c) e d) del citato articolo devono essere posseduti complessivamente, fermo restando che ciascuno dei componenti del raggruppamento posseda una percentuale non inferiore al 10% dei requisiti di cui alle lettere a) e b) dello stesso articolo.

## Articolo 10 - REQUISITI PER LA PROGETTAZIONE

---

Il presente disciplinare chiede a corredo dell'offerta il progetto definitivo.

Il soggetto firmatario del progetto definitivo deve possedere i requisiti minimi di legge per la progettazione definitiva ed esecutiva, e potranno essere affidati dal concessionario gli incarichi di sviluppo successivo della progettazione, esecutiva, della direzione lavori e di ulteriori prestazioni.

Possono redigere il progetto definitivo i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- **Imprese in possesso di SOA anche per l'attività di progettazione:** in caso di possesso di attestazione SOA in corso di validità per progettazione e costruzione i concorrenti dovranno autocertificare allo stesso modo il possesso dei requisiti e su successiva richiesta della stazione appaltante, dimostrare il possesso di tali requisiti con riferimento ai progetti redatti direttamente dalla struttura tecnica, determinando i corrispettivi sulla base di quelli che sarebbero spettati a professionisti non appartenenti alla suddetta struttura tecnica in base alla tariffa professionale vigente al momento della redazione dei progetti.
- **Operatori economici per l'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria:** i soggetti di cui all'articolo 46 - comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f) - del Codice, in possesso dei requisiti di cui al Decreto Ministeriale 2 dicembre 2016, n. 263.

Tali operatori economici devono inoltre essere in possesso dei **seguenti requisiti di capacità economico finanziaria e tecnico organizzativa:**

- a) avvenuto espletamento, negli ultimi dieci anni, di servizi di ingegneria e di architettura, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera vvvv), del Codice, relativi a lavori appartenenti a ognuna delle classi e categorie dei lavori cui si riferiscono i servizi da affidare, individuate sulla base delle elencazioni contenute nelle vigenti tariffe professionali, per un importo globale per ogni classe e categoria pari a 1 volta l'importo stimato dei lavori cui si riferisce la prestazione, calcolato con riguardo a ognuna delle classi e categorie;
- b) all'avvenuto svolgimento, negli ultimi dieci anni, di almeno due servizi di ingegneria e di architettura, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera vvvv), del Codice, relativi ai lavori appartenenti a ognuna delle classi e categorie dei lavori cui si riferiscono i servizi da affidare, individuate sulla base delle elencazioni contenute nelle vigenti tariffe professionali, per un importo totale non inferiore a 0,40 volte l'importo stimato dei lavori cui si riferisce la prestazione, calcolato con riguardo ad ognuna delle classi e categorie e riferiti a tipologie di lavori analoghi per dimensione e per caratteristiche tecniche a quelli oggetto dell'affidamento;
- c) per i soggetti organizzati in forma societaria (società di professionisti e società di ingegneria), numero medio annuo del personale tecnico utilizzato negli ultimi tre anni (comprendente i soci attivi, i dipendenti e i consulenti con contratto di collaborazione coordinata e continuativa su base annua iscritti ai relativi albi professionali, ove esistenti, e muniti di partita Iva e che firmino il progetto, ovvero facciano parte dell'ufficio di direzione lavori e che abbiano fatturato nei confronti della società offerente una quota superiore al cinquanta per cento del proprio fatturato annuo, risultante dall'ultima dichiarazione Iva), in misura non inferiore a **2 unità, di cui 1 architetto e 1 ingegnere**;
- d) per i professionisti singoli e associati, numero di unità minime di tecnici in misura non inferiore a **2 unità, di cui 1 architetto e 1 ingegnere**, da raggiungere anche mediante la costituzione di un raggruppamento temporaneo di professionisti.

Ai fini di cui ai punti a), b), c) e d) sopra riportati, la progettazione riguarda opere così classificabili:

Categoria	Descrizione	Importo presunto dei lavori
E.03 (ex I/c)	Ostelli, Pensioni, Case albergo – Ristoranti - Motel e stazioni di servizio - negozi - mercati coperti di tipo semplice	€ 2'420'000,00
S.03 (ex I/g)	Strutture o parti di strutture in cemento armato - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisoriale di durata superiore a due anni.	€ 3'600'000,00
IA.01 (ex III/a)	Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali - Impianti sanitari - Impianti di fognatura domestica od industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio	€ 660.000,00
IA.03 (ex III/c)	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice	€ 620.000,00

12

Al cittadino di altro Stato membro non residente in Italia si applicano le disposizioni di cui agli articoli 49 e 83 del Codice. Ai fini della dimostrazione dei requisiti, si ritiene che, tra i servizi attinenti all'ingegneria e all'architettura e gli altri servizi tecnici, siano ricompresi anche gli studi di fattibilità effettuati anche per opere pubbliche da realizzarsi tramite finanza di progetto e ogni altro servizio propedeutico alla progettazione effettuato nei confronti di committenti pubblici o privati.

Per il requisito dei servizi svolti è necessario e sufficiente che il concorrente dimostri di aver espletato, in relazione a ognuna delle classi e categorie e per gli importi dei lavori indicati, incarichi di progettazione e direzione lavori o solo incarichi di progettazione ovvero solo incarichi di direzione lavori.

I raggruppamenti temporanei possono essere formati da tutti i soggetti di cui all'articolo 46 - comma 1, lettera da a) a d) - ma anche comprendere soggetti di cui alla lettera f) del medesimo comma.

In caso di raggruppamento temporaneo di professionisti i requisiti di cui ai punti a), b) e d) devono essere posseduti cumulativamente dal raggruppamento. Il requisito di cui al punto c) non è frazionabile. Pertanto, nel caso di raggruppamento temporaneo, ogni singolo servizio dovrà essere stato integralmente prestato da uno qualsiasi dei soggetti temporaneamente raggruppato. In caso di raggruppamento temporaneo di professionisti, i requisiti di cui al punto e) devono essere posseduti cumulativamente dal raggruppamento.

La mandataria, in ogni caso, deve possedere i requisiti necessari per la partecipazione alla gara in misura percentuale superiore rispetto a ciascuno dei mandanti.

Ai fini della partecipazione alle procedure di affidamento di cui all'articolo 46, comma 1, del Codice, le società, per un periodo di cinque anni dalla loro costituzione, possono documentare il possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi richiesti dal presente disciplinare di gara anche con riferimento ai requisiti dei soci delle società, qualora costituite nella forma di società di persone o di società cooperative e dei direttori tecnici o dei professionisti dipendenti della società con rapporto a tempo indeterminato, qualora costituite nella forma di società di capitali<sup>11</sup>. Ai fini della dimostrazione dei requisiti dei consorzi stabili di cui all'articolo 46 – comma 1, lettera f) – del Codice, per i primi cinque anni della costituzione tutti i requisiti di cui ai punti da a) a e) possono essere dimostrati dal consorzio stabile attraverso i requisiti delle società consorziate.

---

### **Articolo 11 - DURATA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE**

---

La concessione ha la durata di anni novanta (o altro periodo determinato in sede di gara) decorrente dalla data di stipula del contratto di concessione.

---

### **Articolo 12 - CORRISPETTIVO PER IL CONCESSIONARIO**

---

La controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati, incamerandone i proventi, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera uu), del Codice.

Al fine di assicurare il perseguimento dell'equilibrio economico finanziario dell'investimento è previsto da parte dell'amministrazione aggiudicatrice di contribuire alle spese di costruzione per un importo massimo di € 3'200'000,00 (Iva inclusa).

L'equilibrio dell'investimento dovrà, in ogni caso, risultare dal piano economico finanziario che il concorrente presenterà in sede di offerta, debitamente asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966. Detto piano dovrà essere composto da conto economico, stato patrimoniale e prospetto dei flussi di cassa con evidenziazione degli indici VAN e TIR del flusso di cassa del progetto.

---

13

---

### **Articolo 13 - CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE**

---

Non è ammessa la partecipazione alla gara di concorrenti per i quali sussistono:

- a) le cause di esclusione di cui all'articolo 80 del Codice;
- b) forme di controllo di cui all'articolo 2359 del Codice civile con altri concorrenti partecipanti alla gara.

---

### **Articolo 14 - PRESCRIZIONI CONTRATTUALI E INFORMAZIONI COMPLEMENTARI**

---

Si specifica che:

- a) l'intervento realizzato al termine della concessione dovrà essere consegnato in perfetto stato di manutenzione e funzionalità nella materiale disponibilità dell'Amministrazione aggiudicatrice senza alcun onere per la stessa;
- b) il concessionario aggiudicatario non ha l'obbligo di affidare appalti a terzi.

Si precisa altresì che si applicheranno le seguenti disposizioni:

- l'offerta è valida per 270 giorni dal termine indicato nel bando per la scadenza della presentazione dell'offerta;
- le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata;

---

<sup>11</sup> Articolo 46, comma 2, del Codice.

- gli importi dichiarati da imprese stabilite in altro stato membro dell'Unione Europea devono essere espressi in euro;
- la stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia;
- la nomina del promotore avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

### **Articolo 15 - MODALITÀ DI GESTIONE**

---

Per tutta la durata della concessione il concessionario si assume l'obbligo di gestire i servizi e mantenere le opere realizzate in buono stato di conservazione e di riconsegnarle all'amministrazione aggiudicatrice, alla scadenza del contratto, in detto stato.

Sono a carico del concessionario le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, volte al mantenimento in funzione, nell'ambito della gestione, delle strutture esistenti, realizzate e/o riqualificate nel rispetto del "Piano di manutenzione", che dovrà costituire parte integrante dell'offerta.

Il concessionario dovrà realizzare gli eventuali interventi di adeguamento a normative sopravvenute nel corso della gestione.

### **Articolo 16 - CONTROLLI SULLA COSTRUZIONE - ALTA SORVEGLIANZA**

---

L'amministrazione comunale si riserva il diritto di controllare il regolare andamento dei lavori per il tramite del Responsabile del procedimento o di consulenti, come previsto nel successivo articolo, contattando di volta in volta il Direttore Lavori. Il concessionario dovrà mettere a disposizione dei rappresentanti dell'amministrazione comunale i locali, il personale, i mezzi e la documentazione relativi alla costruzione, sia sul cantiere che nei luoghi in cui si svolgono le attività finalizzate alla realizzazione del complesso. Analoga prescrizione dovrà essere contenuta nei contratti che il concessionario stipulerà con le imprese o i professionisti chiamati a effettuare le prestazioni necessarie o utili per la costruzione del complesso.

14

### **Articolo 17 - CONTROLLI SULLA CONCESSIONE**

---

L'amministrazione comunale nominerà un Responsabile, che potrà essere sia un dipendente che un terzo, al quale potrà essere demandato, tra l'altro, il compito di effettuare verifiche analoghe a quelle previste dall'articolo 1662 Codice Civile e di controllare la perfetta osservanza di tutte le prescrizioni e disposizioni contenute nei documenti contrattuali. L'amministrazione comunale indicherà altresì il nominativo di un sostituto del Responsabile per le ipotesi di impedimento o di assenza.

Il Responsabile provvederà a seguire gli sviluppi del rapporto contrattuale, assolvendo i compiti di vigilanza e controllo specificati nelle successive parti del presente disciplinare.

Per l'espletamento dei sopracitati compiti, il Responsabile potrà avvalersi di consulenti; il Responsabile comunicherà al concessionario l'elenco nominativo e gli eventuali aggiornamenti dei soggetti che collaborano con esso. Il Responsabile, o per esso i consulenti, avrà diritto in qualsiasi momento di accedere ai luoghi nei quali il concessionario, i suoi collaboratori, i subappaltatori e i fornitori svolgono le attività oggetto della convenzione di concessione o propedeutiche a esse.

Il controllo della gestione, ancorché avente carattere unitario e afferente l'intero rapporto contrattuale instaurato dal Comune, potrà espletarsi più specificamente in:

- controllo amministrativo
- controllo tecnico.

L'amministrazione comunale potrà svolgere controlli e verifiche costanti sulla qualità delle attività principali e complementari, acquisendo ogni informazione utile a rilevare il rispetto degli standard prestazionali e organizzativi definiti.

L'amministrazione comunale potrà, in particolare, svolgere controlli specifici:

- sull'effettuazione delle prestazioni e sull'esecuzione degli obblighi contrattuali;
- sulla soddisfazione degli adempimenti a garanzia dell'esecuzione del contratto;

- su eventuali azioni o comportamenti del concessionario o di suoi associati/dipendenti/collaboratori comportanti profili problematici per la gestione della struttura.

Per i fini di cui sopra, il concessionario assume l'obbligo di consentire in qualsiasi momento ai controllori designati dall'amministrazione comunale il libero accesso alle opere, agli uffici e ai documenti relativi alla regolare gestione del complesso, compresi quelli contabili, e di far assumere analogo obbligo da parte di eventuali terzi che si trovassero in possesso di detta documentazione. Nel caso in cui il suddetto accesso venga negato ai controllori designati dal Comune, sia da parte del concessionario che da parte di eventuali terzi, l'amministrazione comunale assegnerà un termine, non inferiore a 5 giorni lavorativi, per rendere possibile l'accesso; qualora entro tale termine il concessionario o gli eventuali terzi non comunichino la data in cui detto accesso è possibile, il comportamento ora descritto potrà essere considerato causa di risoluzione della convenzione di concessione ai sensi dell'articolo 1456 Codice Civile.

## **Articolo 18 - FALLIMENTO DELL'ESECUTORE O RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

In caso di fallimento, di liquidazione coatta e concordato preventivo, ovvero di risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 108 ovvero di recesso dal contratto ai sensi dell'articolo 88, comma 4-ter, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 s.m.i., ovvero in caso di dichiarazione giudiziale di inefficacia del contratto, questa stazione appaltante interpellerà progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto per l'affidamento dell'esecuzione o del completamento dei lavori, servizi o forniture.

L'affidamento avverrà alle medesime condizioni già proposte dall'originario aggiudicatario in sede in offerta.

Nei raggruppamenti temporanei di imprese, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 110, comma 5, del Codice, in caso di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata, amministrazione straordinaria, concordato preventivo ovvero procedura di insolvenza concorsuale o di liquidazione del mandatario ovvero, qualora si tratti di imprenditore individuale, in caso di morte, interdizione, inabilitazione o fallimento del medesimo ovvero in caso di perdita, in corso di esecuzione, dei requisiti di cui all'articolo 80, ovvero nei casi previsti dalla normativa antimafia, la stazione appaltante può proseguire il rapporto di appalto con altro operatore economico che sia costituito mandatario nei modi previsti dal codice vigente, purché abbia i requisiti di qualificazione adeguati all'appalto ancora da eseguire; non sussistendo tali condizioni la stazione appaltante deve recedere dal contratto.

Nei raggruppamenti temporanei di imprese, salvo quanto previsto dall'articolo 110, comma 5, del Codice, in caso di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata, amministrazione straordinaria, concordato preventivo ovvero procedura di insolvenza concorsuale o di liquidazione di uno dei mandanti ovvero, qualora si tratti di imprenditore individuale, in caso di morte, interdizione, inabilitazione o fallimento del medesimo ovvero in caso di perdita, in corso di esecuzione, dei requisiti di cui all'articolo 80, ovvero nei casi previsti dalla normativa antimafia, il mandatario, ove non indichi altro operatore economico subentrante che sia in possesso dei prescritti requisiti di idoneità, è tenuto alla esecuzione, direttamente o a mezzo degli altri mandanti, purché questi abbiano i requisiti di qualificazione adeguati ai lavori o servizi o forniture ancora da eseguire.

La previsione di cui ai due periodi precedenti trovano applicazione anche con riferimento ai soggetti di cui all'articolo 45 -comma 2, lettere b), c) ed e) -del Codice.

## **Articolo 19 - STATO DEI LUOGHI**

Prima dell'inizio dei lavori di costruzione del complesso, il concessionario dovrà eseguire, a propria cura e spese e sotto la supervisione dell'amministrazione comunale, quanto segue:

- a) un rilievo dettagliato dello stato di tutte le proprietà che potrebbero essere danneggiate dai lavori anzidetti;
- b) la predisposizione, sugli edifici e le altre strutture che potrebbero essere danneggiate dai lavori, di apparecchi di misura delle deformazioni e/o delle vibrazioni, idonei a rilevare tempestivamente e a tenere sotto controllo gli eventuali danni.

Dei rilievi di cui alla lettera a) sarà redatto dal concessionario apposito verbale che, firmato dalle parti, sarà allegato alla "Convenzione di concessione".

---

**Articolo 20 - DIRITTO DI SUPERFICIE**

---

L'amministrazione comunale si impegna — a richiesta del concessionario, che ne assume interamente l'onere e le spese — a costituire a favore dello stesso e per una durata pari alla concessione il diritto di superficie sull'immobile in oggetto relativamente alle parti interrato e le strutture a esse funzionali, quali rampe di accesso, uscita vani scale. Rimane in disponibilità dell'Amministrazione comunale la superficie al piano strada della piazza.

---

**Articolo 21 - RESPONSABILE DEI LAVORI**

---

Il concessionario, all'atto della sottoscrizione della convenzione di concessione, assumerà la qualifica e le competenze di committente e responsabile dei lavori di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 s.m.i. In tale veste il concessionario provvederà alla nomina del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, comunicandone i nominativi al concedente.

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di verificare che il concessionario operi nel rispetto della succitata normativa. Nel contratto con il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, il concessionario dovrà prevedere che detto coordinatore assuma l'obbligo di inviare all'amministrazione comunale una sintetica relazione trimestrale sull'andamento dei lavori e sulle modalità di gestione della sicurezza nei cantieri.

---

**Articolo 22 - RISERVATEZZA**

---

È onere del concessionario segnalare e motivare all'amministrazione comunale l'esistenza di ragioni che si oppongono alla divulgazione di dati, in quanto la loro diffusione potrebbe essere lesiva delle leggi, dei suoi interessi o, comunque, della concorrenza.

---

**Articolo 23 - RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO**

---

Il concessionario è responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione della convenzione di concessione, restando esplicitamente inteso che le norme e le prescrizioni contenute nei documenti contrattuali sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi. Il concessionario è responsabile dei danni o pregiudizi di qualsiasi natura causati dalle sue attività all'amministrazione comunale, ai dipendenti e consulenti del Comune e a terzi, anche per fatto doloso o colposo del proprio personale, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari in genere e di chiunque egli si avvalga per l'esecuzione della concessione, sia durante i lavori di costruzione del complesso, sia nella successiva gestione. La responsabilità per sinistri e infortuni che dovessero accadere al personale o a cose del concessionario o del suo personale sarà sempre a carico dello stesso. Il concessionario è responsabile dei materiali e delle attrezzature che avesse depositato, durante i lavori di costruzione del complesso, sia all'interno che all'esterno delle aree nelle quali si svolgono detti lavori. Il concessionario dovrà correggere, integrare o rifare, a propria cura e spese, gli elaborati da lui prodotti che risultassero difettosi o eseguiti in difformità dalle prescrizioni delle norme applicabili e dei documenti contrattuali. Il concessionario deve riparare, ricostruire o sostituire ogni opera o parte di opera, equipaggiamento, apparecchiatura, impianto che non risulti conforme alle prescrizioni dei documenti contrattuali o che si dimostri comunque inadeguata a svolgere adeguatamente il servizio per il quale sia stata prevista. I controlli eseguiti dall'amministrazione comunale sulle attività del concessionario e l'eventuale conoscenza da parte dell'amministrazione comunale di procedure adottate, di elaborati prodotti, di lavori eseguiti, di equipaggiamenti, apparecchiature e impianti installati dal concessionario, non limitano né riducono la sua piena e incondizionata responsabilità patrimoniale e professionale.

---

**Articolo 24 - DOMICILIO DEI CONTRAENTI**

---

L'amministrazione comunale ha domicilio presso la propria sede in Cuneo, via Roma n. 28.

Il concessionario deve eleggere domicilio in Cuneo; presso tale domicilio il Comune effettua tutte le comunicazioni e le notificazioni relative al presente appalto. Tale obbligo può essere soddisfatto dall'operatore



economico anche autorizzando la stazione appaltante a inviare ogni comunicazione relativa all'appalto a un indirizzo di posta elettronica certificata [PEC].

## **Articolo 25 - LINGUA UFFICIALE**

---

La lingua ufficiale è l'italiano. Tutti i documenti, i rapporti, le comunicazioni, la corrispondenza, le relazioni tecniche ed amministrative, le specifiche tecniche, i capitolati, i disegni e quant'altro prodotto dalle parti nell'ambito della convenzione di concessione dovranno essere in lingua italiana.

Qualsiasi tipo di documentazione presentata dal concessionario all'amministrazione comunale di Cuneo in lingua diversa da quella ufficiale, sarà considerata a tutti gli effetti come non ricevuta.

## **Articolo 26 - CONSTATAZIONI IN CONTRADDITTORIO**

---

Ciascuno dei contraenti si impegna ad aderire alla richiesta dell'altro di constatare e verbalizzare in contraddittorio qualsiasi situazione o fatto rilevante sul regolare svolgimento del rapporto.

Tale richiesta deve essere avanzata quando la situazione o il fatto verificatosi sia ancora constatabile; in caso di mancata richiesta o di richiesta intempestiva, le conseguenze graveranno sul responsabile dell'omissione. Il concessionario deve segnalare in particolare e tempestivamente ogni irregolarità riscontrata nell'esecuzione di altre attività che non siano di sua competenza, ma che possano interferire con la sua opera o condizionarla.

## **Articolo 27 - DISCIPLINA GENERALE DELLE SUB-COMMESSE**

---

Il concessionario provvederà a gestire direttamente o tramite soggetti da esso autorizzati, in possesso dei requisiti necessari di legge, specifici servizi complementari all'oggetto della presente convenzione.

A prescindere da tali scelte gestionali, il concessionario assumerà l'intera responsabilità della gestione di servizi, impianti e strutture, sollevando il Comune da qualsiasi relativa pretesa di terzi e rimarrà esso soltanto unico referente per l'amministrazione comunale.

Il subappalto è ammesso nei limiti e nei modi consentiti dalla normativa applicabile.

Per i lavori che il concessionario non effettuerà direttamente o a mezzo di società collegate o controllate dovrà rispettare quanto stabilito dall'articolo 32 del Codice.

La validità delle sub-commesse di servizi e di forniture resta comunque subordinata all'osservanza delle formalità stabilite dalla legge antimafia, cui il concessionario dovrà attenersi dandone comunicazione all'amministrazione comunale prima di dare esecuzione ai relativi contratti, nonché a un'autorizzazione analoga a quella prevista dall'articolo 1656 Codice Civile.

## **Articolo 28 - RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE DI CONCESSIONE**

---

La risoluzione opera di diritto ai sensi dell'articolo 1456 Codice Civile:

- nei casi previsti dal disciplinare di concessione;
- nel caso in cui il concessionario superi di 150 giorni il termine per il completamento dell'intervento indicato nel cronoprogramma generale di realizzazione dell'opera incluso nell'offerta;
- esecuzione delle opere in modo largamente difforme dalle prescrizioni progettuali;
- gestione ed erogazione dei servizi in modo gravemente difforme dalle prescrizioni progettuali, contrattuali o dei documenti di gara (disciplinare, Schema di convenzione, ecc.);
- Inosservanza dei termini previsti nel cronoprogramma;
- grave o reiterata violazione degli obblighi di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere o dei beni;
- violazione delle disposizioni in materia di affidamento ed esecuzione di lavori pubblici;
- se il concessionario, nell'adempimento degli obblighi di cui al presente atto, dopo formale diffida scritta, dimostra grave negligenza o imperizia tale da compromettere la realizzazione dell'intervento;
- mancata dimostrazione dell'esistenza delle coperture assicurative per tutta la durata della concessione.

In caso di risoluzione della convenzione di concessione, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni, la stazione appaltante procede all'escussione della cauzione definitiva e alla segnalazione del fatto all'Autorità per i provvedimenti di cui all'articolo 6 - comma 11 - del Codice.

### **Articolo 29 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO**

---

I tempi di realizzazione delle opere sono quelli indicati nel cronogramma generale accluso all'offerta dell'aggiudicatario e accettati dall'amministrazione comunale. In ogni caso i tempi non dovranno superare i seguenti limiti:

**Redazione del progetto esecutivo non oltre 30 giorni naturali e consecutivi** a decorrere dalla data di comunicazione da parte del responsabile del procedimento di avvenuta approvazione da parte della Giunta comunale del progetto definitivo (a seguito del rilascio di tutti i pareri necessari).

**Realizzazione opere e avviamento dell'attività non oltre 450 giorni naturali e consecutivi** dalla data di approvazione da parte del Comune di Cuneo del progetto esecutivo.

I termini di cui sopra potranno essere protratti dall'amministrazione comunale di Cuneo a seguito di eventi non imputabili al concessionario su proposta del Responsabile del procedimento.

### **Articolo 30 - RISCHIO GEOLOGICO**

---

Il concessionario assume piena responsabilità per le caratteristiche e le condizioni geologiche e geotecniche dei terreni interessati dai lavori previsti dalla concessione. In nessun caso l'amministrazione comunale concederà al concessionario lo spostamento dei tempi di realizzazione del complesso, di cui al precedente articolo, o gli riconoscerà compensi di alcun genere a seguito del rinvenimento di caratteristiche e/o di condizioni geologiche e geotecniche diverse da quelle che il concessionario ha considerato in sede di redazione del progetto di offerta da esso presentata, o di quelle che avesse rinvenuto a seguito delle indagini geognostiche da esso eseguite prima o durante la redazione del progetto esecutivo e che avessero dato luogo a una revisione del cronogramma generale di offerta.

18

### **Articolo 31 - AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

---

Con la stipula della convenzione di concessione il concessionario assumerà l'impegno di attivarsi, a seconda dei casi sia in proprio che in nome e per conto dell'amministrazione comunale, per richiedere alle competenti amministrazioni le autorizzazioni, le concessioni, i nulla osta, le licenze, le dispense e quant'altro necessario per la corretta esecuzione dei lavori e la gestione del complesso.

Per l'ottenimento dei provvedimenti sopra citati, il concessionario dovrà agire con la massima diligenza possibile e potrà essere esonerato dalla responsabilità per i ritardi solo ove sia in grado di dimostrare di aver correttamente e tempestivamente interpellato gli organi pubblici competenti e, in caso di ritardo di questi, di averli sollecitati nei modi stabiliti dalla legge 7 agosto 1990 n. 241 s.m.i.

Oltre ai sopracitati vincoli, il concessionario deve acquisire tutti i pareri tecnici necessari per l'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'amministrazione comunale.

### **Articolo 32 - LOGISTICA DI CANTIERE E MOBILITAZIONE**

---

Almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, il concessionario dovrà:

- produrre il progetto dettagliato dei cantieri comprendente almeno i seguenti elementi: planimetria dei cantieri, indicante fra l'altro le recinzioni delle aree e gli ingressi; lo schema di guardiania; lo schema della viabilità di cantiere, delle aree di manovra e delle zone di parcheggio, nonché delle interferenze con la viabilità urbana; gli schemi esecutivi degli allacciamenti elettrici, idrici e fognari provvisori, corredati con l'indicazione dei rispettivi fabbisogni e dell'elenco delle utenze previste; le installazioni per il personale e per i mezzi d'opera; le aree per le lavorazioni di cantiere; i magazzini ed aree di stoccaggio, sia coperte che scoperte; lo schema di illuminazione di cantiere; lo schema del sistema di prevenzione e spegnimento incendi; lo schema di organizzazione di cantiere; i piani di sicurezza ed il fascicolo di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 s.m.i.;

- fornire il nominativo del Direttore tecnico di cantiere, del Direttore dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, oltre a tutte le figure che devono essere nominate ai sensi della vigente normativa sui LL.PP. e sulla Sicurezza nei luoghi di lavoro;
- disporre di tutte le autorizzazioni a suo carico, necessarie per l'apertura dei cantieri;
- disporre degli accordi con gli Enti di competenza per l'allacciamento elettrico, idrico e fognario, e per la discarica del materiale di risulta.

La mobilitazione del cantiere avverrà a partire dalla data di consegna delle aree. Durante la mobilitazione e in parallelo alla installazione del cantiere, il concessionario provvederà al perfezionamento delle autorizzazioni di legge necessarie per l'inizio dei lavori.

A mobilitazione avvenuta e su richiesta del concessionario, il Responsabile verificherà che la stessa sia stata effettuata nel rispetto delle leggi vigenti e delle clausole contrattuali, chiedendo eventualmente tutte le necessarie correzioni. Una volta che la mobilitazione sia stata approvata dal Responsabile, questi provvederà alla redazione del Verbale di mobilitazione avvenuta, rilasciando contestualmente l'autorizzazione all'inizio dei Lavori.

La custodia sia diurna che notturna dei cantieri e delle opere, dalla data di consegna dei lavori sino alla smobilitazione avvenuta, è a carico e cura del concessionario, anche negli eventuali periodi di sospensione dei lavori. I cantieri dovranno essere mantenuti in perfetto stato di pulizia durante tutto il corso dei lavori sino alla data della loro smobilitazione. In particolare, il concessionario provvederà alla pulizia delle strade di accesso al cantiere, ed all'abbattimento delle polveri nelle aree di cantiere.

### **Articolo 33 - SICUREZZA SUI CANTIERI**

---

È fatto esplicito divieto al concessionario di dare inizio ai lavori prima di aver inviato all'Ispettorato del Lavoro ed alla A.S.L. competente la notifica preliminare prescritta dall'articolo 99 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 s.m.i., della quale dovrà trasmettere copia all'amministrazione comunale entro il termine di 15 giorni. Inoltre entro 30 giorni dall'inizio dei lavori il concessionario dovrà fissare un incontro cui dovranno partecipare il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, il Direttore tecnico di cantiere e i rappresentanti dei datori di lavoro affinché ciascuno, nei limiti delle rispettive competenze, possa esprimersi sul piano di sicurezza, formulando eventuali osservazioni critiche. Detta riunione, presieduta dal coordinatore, dovrà essere verbalizzata e sottoscritta dai presenti; copia del verbale dovrà essere consegnata al Responsabile.

19

### **Articolo 34 - TENUTA DELLA DOCUMENTAZIONE**

---

Tutta la documentazione relativa alla conduzione del cantiere ed all'avanzamento tecnico dei lavori (avanzamenti, sequenze di costruzione e programmi, modifiche, richieste di chiarimenti, certificati di prove, notifiche del personale in cantiere, incidenti, autorizzazione, sicurezza, ecc..), dovrà essere correttamente conservata in cantiere, a disposizione del Responsabile per consultazione e per estrazione di copie. Tutti gli elaborati progettuali dovranno essere correttamente conservati ed archiviati in cantiere, a disposizione del Responsabile per consultazione.

### **Articolo 35 - CONDIZIONI GENERALI DI GESTIONE DEL COMPLESSO**

---

Il concessionario, dopo aver effettuato con esito favorevole le prove di funzionamento di tutti gli impianti e i sistemi di supervisione e controllo delle opere e dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni necessarie per il funzionamento delle stesse, potrà, a proprio rischio e sotto la propria responsabilità, dare inizio all'esercizio degli impianti, anche prima del collaudo, 15 giorni dopo averne dato comunicazione all'amministrazione comunale. Nella comunicazione anzidetta il concessionario dovrà fornire le prove dell'espletamento degli adempimenti; l'amministrazione comunale potrà, entro il termine perentorio di 15 giorni, formulare le proprie motivate osservazioni.

Il concessionario dovrà rispettare la normativa nazionale e locale applicabile alle attività di gestione degli impianti, in particolare per quanto attiene alla sicurezza di persone e cose, alla prevenzione degli incendi ed all'intervento in caso di incendi. Il concessionario si atterrà a quanto previsto nell'apposita relazione, presentata all'atto del collaudo, che descrive l'organizzazione e le procedure di gestione del complesso. È compito del concessionario formalizzare, prima dell'emissione del certificato di collaudo in questione, i

necessari accordi operativi con gli Enti interessati (Comune di Cuneo, Carabinieri, Polizia, Polizia Municipale, Vigili del Fuoco, eccetera) che ne definiscano gli ambiti e le modalità di intervento, e di recepirne le prescrizioni. Detti accordi entreranno a far parte dei documenti contrattuali.

Sono a carico del gestore tutti gli adempimenti di cooperazione ai sensi della normativa vigente in materia di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori. Il concessionario deve garantire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previsti dall'apposita relazione presentata all'atto del collaudo, e deve comunque eseguire gli interventi necessari a garantire il mantenimento delle caratteristiche indicate dal progetto esecutivo, anche se non previsti dalla citata relazione. Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese a riparare immediatamente i danni di qualsiasi genere che vengano prodotti dal proprio personale o da terzi alle opere, equipaggiamenti ed impianti del complesso. Il concessionario dovrà assicurare la guardiana a tutte le installazioni del complesso per 24 ore al giorno e per 365 giorni all'anno.

### **Articolo 36 - CONTROLLO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLE OPERE**

---

Il concessionario dovrà provvedere al controllo periodico dello stato di conservazione ed efficienza delle opere, apparecchiature e impianti compresi nell'ambito della concessione, in modo da intraprendere per tempo i necessari interventi di manutenzione previsti nella relazione presentata all'atto del collaudo.

A tal fine il concessionario dovrà eseguire almeno una visita annuale a dette opere ed impianti congiuntamente con l'amministrazione comunale e verrà redatto un verbale di visita firmato dalle parti; in seguito a tali visite l'amministrazione comunale potrà ordinare al concessionario di porre in essere gli interventi che ritenesse necessari per una corretta conservazione del complesso. Nel caso che il concessionario non provvedesse di propria iniziativa a intraprendere tempestivamente gli interventi di manutenzione previsti dall'apposita relazione anzidetta o quelli risultati necessari a seguito delle visite annuali predette, l'amministrazione comunale gli fisserà un termine perentorio, che non potrà essere inferiore a 15 giorni lavorativi. Trascorso tale termine senza che il concessionario abbia provveduto, l'amministrazione comunale potrà far eseguire d'ufficio detti interventi di manutenzione a rischio e spese del concessionario.

20

### **Articolo 37 - SICUREZZA DEL COMPLESSO**

---

Nel caso che il concessionario non intervenga tempestivamente al verificarsi di situazioni che possono compromettere la sicurezza delle persone o delle cose, l'amministrazione comunale di Cuneo si riserva di adottare, in caso di urgenza, a rischio e spese del concessionario, le misure che riterrà necessarie a prevenire ogni situazione di pericolo.

Se dette misure comportassero l'interruzione totale o parziale dell'esercizio del complesso, l'amministrazione comunale assegnerà al concessionario un termine perentorio per la ripresa dell'esercizio e potrà inoltre adottare, a rischio e spese del concessionario, ulteriori misure che assicurino il funzionamento provvisorio del complesso fino a che il concessionario non avrà ripristinato la normalità dell'esercizio.

### **Articolo 38 - GARANZIE E CAUZIONI**

---

All'atto della stipula del contratto di concessione l'aggiudicatario dovrà prestare:

#### **1) Garanzia definitiva [articolo 103 del Codice].**

La garanzia definitiva deve essere conforme allo schema tipo di cui all'articolo 103, comma 9, del Codice e dovrà essere emessa con le modalità, le clausole speciali e le riduzioni indicate all'articolo 93 del Codice.

La mancata costituzione della garanzia definitiva determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte della stazione appaltante, che aggiudica l'appalto al concorrente che segue in graduatoria.<sup>12</sup>

La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento previsti dall'articolo in questione e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio. La stazione

---

<sup>12</sup> Articolo 103, comma 3, del Codice.

appaltante può richiedere al soggetto aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere all'appaltatore.<sup>13</sup>

In caso di raggruppamenti temporanei le garanzie fideiussorie e le garanzie assicurative sono presentate, su mandato irrevocabile, dalla mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti, ferma restando la responsabilità solidale tra le imprese.

## **2) Polizza assicurativa per danni in esecuzione e responsabilità civile verso terzi.**

Tale polizza dovrà essere prestata dal concessionario per una somma assicurata:

- per i danni di esecuzione: € 3'200'000,00;
- per la responsabilità civile verso terzi: di massimale non inferiore a € 30'000'000.00 e € 20'000'000,00 per sinistro;

## **3) Cauzione [articolo 185 - comma 13, ultimo periodo - del Codice].**

La cauzione, da prestarsi nella misura del 10% del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'articolo 103 del Codice, è dovuta a partire dalla data di inizio dell'esercizio del servizio, a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera.

La mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale.

## **Articolo 39 - GARANZIE SULLA GESTIONE DEL COMPLESSO**

Il concessionario dovrà stipulare, ai sensi dell'articolo 1891 Codice Civile, una polizza assicurativa con copertura a massimale non inferiore a €50'000'000.00 e non inferiore a €40'000'000.00 per sinistro, per tutta la durata della Concessione. Detta polizza dovrà includere:

- i danni o pregiudizi causati all'amministrazione comunale di Cuneo, ai dipendenti e consulenti di amministrazione comunale di Cuneo ed a terzi, imputabili a responsabilità del concessionario o dei suoi collaboratori, del suo personale dipendente o consulente, che avvengano durante i lavori di costruzione del complesso e durante la relativa gestione;
- i danni che possano occorrere ai soggetti che utilizzano il complesso a seguito di incidenti, incendi, guasti o cattivo funzionamento degli impianti di cui il complesso è dotato, nonché da errori, omissioni o inadeguatezza della gestione del complesso;
- tutti gli altri danni e rischi, di qualunque natura ed origine, anche se non espressamente menzionati nei punti che precedono, che possano occorrere all'amministrazione comunale di Cuneo ed a terzi e che siano riconducibili alle attività svolte dal concessionario nell'ambito della convenzione di concessione;
- il costo per la ricostruzione o la riparazione del complesso, ivi compresi gli accessori e le pertinenze, che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, inclusi esplosione, incendio, furto, catastrofi naturali ed attentati;
- il costo per la riparazione o la sostituzione di apparecchiature, equipaggiamenti ed impianti del complesso che si rendano necessarie a seguito di eventi di qualsiasi natura, inclusi esplosione, incendio, furto, catastrofi naturali ed attentati;

Eventuali franchigie, scoperti e limitazioni di copertura presenti nella polizza restano a totale carico del concessionario che dovrà consegnare, prima della stipula della Convenzione di Concessione, copia della polizza stessa unitamente al relativo certificato di assicurazione. Il concessionario dovrà consegnare ogni anno all'amministrazione comunale di Cuneo copia dei certificati di assicurazione attestanti il pagamento dei premi relativi al periodo di validità della polizza. In caso di ritardo o di mancato pagamento dei premi, l'amministrazione comunale di Cuneo potrà provvedere direttamente al pagamento, avvalendosi della cauzione sul contratto ai sensi degli artt. 75 e 113 del Codice.

<sup>13</sup> Articolo 103, comma 1, del Codice.

## Articolo 40 - AVVALIMENTO

---

L'operatore economico, singolo o in raggruppamento ai sensi dell'articolo 45 del Codice, può soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale di cui all'articolo 83, comma 1, lettere b) e c) del Codice, necessari per partecipare a questa procedura di gara, e in ogni caso, con esclusione dei requisiti di cui all'articolo 80 del Codice, avvalendosi della capacità di altri soggetti, anche partecipanti al raggruppamento, a prescindere dalla natura giuridica dei suoi legami con questi ultimi<sup>14</sup>, nel rispetto di tutte le prescrizioni contenute nell'articolo 89 del Codice.

L'operatore economico che vuole avvalersi delle capacità di altri soggetti allega, oltre all'eventuale attestazione SOA dell'impresa ausiliaria, una dichiarazione sottoscritta dalla stessa attestante il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti generali di cui all'articolo 80 nonché il possesso dei requisiti tecnici e delle risorse oggetto di avvalimento. L'operatore economico dimostra alla stazione appaltante che disporrà dei mezzi necessari mediante presentazione di una dichiarazione sottoscritta dall'impresa ausiliaria con cui quest'ultima si obbliga verso il concorrente e verso la stazione appaltante a mettere a disposizione per tutta la durata dell'appalto le risorse necessarie di cui è carente il concorrente. Nel caso di dichiarazioni mendaci, ferma restando l'applicazione dell'articolo 80, comma 12, nei confronti dei sottoscrittori, la stazione appaltante esclude il concorrente ed escute la garanzia. Il concorrente allega, altresì, alla domanda di partecipazione in originale o copia autentica il contratto in virtù del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata dell'appalto. A tal fine, il contratto di avvalimento contiene, a pena di nullità, la specificazione dei requisiti forniti e delle risorse messe a disposizione dall'impresa ausiliaria.

L'operatore economico che vuole avvalersi delle capacità di altri soggetti allega:<sup>15</sup>

1. attestazione SOA dell'impresa ausiliaria;
2. una dichiarazione attestante l'avvalimento dei requisiti necessari per la partecipazione alla gara, con specifica indicazione dei requisiti stessi e dell'impresa ausiliaria;
3. una dichiarazione sottoscritta dall'impresa ausiliaria attestante il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti generali di cui all'articolo 80 del Codice, nonché il possesso dei requisiti tecnici e delle risorse oggetto di avvalimento;
4. una dichiarazione sottoscritta dall'impresa ausiliaria con cui quest'ultima si obbliga verso il concorrente e verso la stazione appaltante a mettere a disposizione per tutta la durata dell'appalto le risorse necessarie di cui è carente il concorrente.
5. il contratto di avvalimento in virtù del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata del contratto. A tal fine, il contratto di avvalimento contiene, a pena di nullità, la specificazione dei requisiti forniti e delle risorse messe a disposizione dell'impresa ausiliaria.

Nel caso di dichiarazioni mendaci, ferma restando l'applicazione dell'articolo 80, comma 12, del Codice nei confronti dei sottoscrittori, la stazione appaltante esclude il concorrente e escute la garanzia.

La stazione appaltante verifica se i soggetti della cui capacità l'operatore economico intende avvalersi soddisfano i pertinenti criteri di selezione o se sussistono motivi di esclusione ai sensi dell'articolo 80 del Codice. Essa impone all'operatore economico di sostituire i soggetti che non soddisfano un pertinente criterio di selezione o per i quali sussistono motivi obbligatori di esclusione.<sup>16</sup>

Il concorrente e l'impresa ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto. Gli obblighi previsti dalla normativa antimafia a carico del concorrente si applicano anche nei confronti del soggetto ausiliario, in ragione dell'importo dell'appalto posto a base di gara.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> Articolo 89, comma 1, del Codice.

<sup>15</sup> Articolo 89, comma 1, del Codice.

<sup>16</sup> Articolo 89, comma 3, del Codice.

<sup>17</sup> Articolo 89, comma 5, del Codice.

È ammesso l'avvalimento di più imprese ausiliarie. L'ausiliario non può avvalersi a sua volta di altro soggetto.<sup>18</sup>

Non è consentito, a pena di esclusione, che della stessa impresa ausiliaria si avvalga più di un concorrente, ovvero che partecipino sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.<sup>19</sup>

Il contratto è in ogni caso eseguito dall'impresa che partecipa alla gara, alla quale è rilasciato il certificato di esecuzione, e l'impresa ausiliaria può assumere il ruolo di subappaltatore nei limiti dei requisiti prestati.<sup>20</sup>

La stazione appaltante eseguirà in corso d'esecuzione le verifiche sostanziali circa l'effettivo possesso dei requisiti e delle risorse oggetto dell'avvalimento da parte dell'impresa ausiliaria, nonché l'effettivo impiego delle risorse medesime nell'esecuzione dell'appalto.<sup>21</sup>

#### **Articolo 41 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'appalto in oggetto sarà affidato mediante procedura aperta, ai sensi dell'articolo 60 del Codice e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'articolo 95, comma 2, del Codice.

#### **Articolo 42 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le imprese interessate devono far pervenire la propria candidatura al Comune di Cuneo -Ufficio Protocollo - Via Roma n. 28 [Piano Terra] -12100 Cuneo -a mezzo posta [raccomandata, anche con modalità di consegna mediante autoprestazione<sup>22</sup>, assicurata o posta celere], corriere privato o mediante consegna a mano, la propria offerta, in plico sigillato, entro il termine perentorio del giorno **4 luglio 2019**, ora italiana **12,00**.

Si precisa che l'ufficio Protocollo del Comune di Cuneo osserva il seguente orario di apertura al pubblico:

Lunedì:	8.30 - 12.30
Martedì:	8.30 - 16.30
Mercoledì:	8.30 - 12.30
Giovedì:	8.30 - 12.30 -14.30 - 16.30
Venerdì:	8.30 - 12.00

23

Il personale addetto rilascerà ricevuta mediante apposizione di un timbro con la data e l'ora di ricezione del plico su una copia fotostatica della busta prodotta dall'interessato. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Le offerte che dovessero pervenire oltre il suddetto termine, anche se sostitutive o aggiuntive di precedenti offerte pervenute in tempo utile, sono considerate irricevibili.

Il recapito del plico rimane a esclusivo rischio del mittente, per cui l'amministrazione aggiudicatrice non assume responsabilità alcuna qualora per qualsiasi motivo il plico medesimo non venga recapitato in tempo utile.

Il plico predetto -contenente quanto sopra indicato -deve essere chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e riportare in modo chiaro e ben leggibile:

**a. il nominativo dell'operatore economico;**

**b. la dicitura: «Ufficio Appalti - DPCM 25.05.2016 RIQUALIFICAZIONE URBANA E SICUREZZA DELLE PERIFERIE - INTERVENTO N. 15 - PIAZZA EUROPA COSTRUZIONE NUOVO PARCHEGGIO INTERRATO E RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA (C.I.G. 7890302331 - C.U.P. B21B17000100003)»;**

<sup>18</sup> Articolo 89, comma 6, del Codice.

<sup>19</sup> Articolo 89, comma 7, del Codice.

<sup>20</sup> Articolo 89, comma 8, del Codice.

<sup>21</sup> Articolo 89, comma 9, del Codice.

<sup>22</sup> Articolo 8 del decreto legislativo 22 luglio 1999, n. 261, «Attuazione della direttiva 97/67/CE concernente regole comuni per lo sviluppo del mercato interno dei servizi postali comunitari e per il miglioramento della qualità del servizio».

- c. **l'indirizzo posta elettronica certificata [P.E.C.] dell'operatore economico;**
- d. **codice fiscale e partita Iva;**
- e. **il codice a barre presente sul documento PASSOE rilasciato dal servizio AVCPASS [per ulteriori informazioni vedi lo specifico articolo "AVCPASS"].**

Nel plico deve essere inserito il materiale indicato negli articoli che seguono, racchiuso in tre distinte buste.

#### **Articolo 43 - BUSTA N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

Nella busta «1 - Documentazione amministrativa» devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

- 1) **Domanda di partecipazione, in bollo**, secondo il «Modello di domanda di partecipazione -Allegato A» allegato al presente disciplinare;
- 2) **Documento di gara unico europeo:** Il concorrente compila il DGUE di cui allo schema allegato al DM del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 18 luglio 2016 o successive modifiche, che deve essere prodotto in formato elettronico su supporto informatico (CD o chiavetta USB). Per ottenerlo, l'operatore economico dovrà collegarsi al sito messo a disposizione dalla Commissione Europea per la compilazione del DGUE elettronico all'indirizzo web: <https://ec.europa.eu/tools/espd/filter?lang=it>, caricare (importare) il DGUE in formato elettronico (file XML "espd-request") **messo a disposizione dalla stazione appaltante sul proprio profilo di committente** nella pagina relativa alla procedura di affidamento specifica. Il documento DGUE che si genera on line dovrà essere compilato e al termine scaricato sia in formato PDF, sia in formato XML. Il solo formato PDF dovrà essere firmato digitalmente. **Entrambi i file (PDF firmato digitalmente e XML non firmato) dovranno essere caricati su supporto informatico (CD o chiavetta USB) e prodotti dall'operatore economico partecipante alla gara all'interno della documentazione amministrativa (Busta 1).**
- 3) **Ricevuta, in originale, del versamento del contributo a favore dell'Autorità Nazionale Anticorruzione** (di cui alla deliberazione dell'Autorità Nazionale Anticorruzione n. 1174 del 19 dicembre 2018 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 55 del 6 marzo 2019), pari a **€ 200,00** [euro duecento/00], da effettuarsi con le seguenti modalità:

- online mediante carta di credito dei circuiti Visa, MasterCard, Diners, American Express. Per eseguire il pagamento sarà necessario collegarsi al "Servizio riscossione" e seguire le istruzioni a video oppure l'emanando manuale del servizio.

A riprova dell'avvenuto pagamento, l'utente otterrà la ricevuta di pagamento, da stampare e allegare all'offerta, all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di iscrizione. La ricevuta potrà inoltre essere stampata in qualunque momento accedendo alla lista dei "pagamenti effettuati" disponibile on line sul "Servizio di Riscossione";

- in contanti, muniti del modello di pagamento rilasciato dal Servizio di riscossione, presso tutti i punti vendita della rete dei tabaccai lottisti abilitati al pagamento di bollette e bollettini. All'indirizzo <http://www.lottomaticaservizi.it> è disponibile la funzione "Cerca il punto vendita più vicino a te". Lo scontrino rilasciato dal punto vendita dovrà essere allegato in originale all'offerta.

Per i soli **operatori economici esteri**, sarà possibile effettuare il pagamento anche tramite bonifico bancario internazionale, sul conto corrente bancario n. 4806788, aperto presso il Monte dei Paschi di Siena (IBAN: IT 77 0 01030 03200 0000 04806788), (BIC: PASCITMMROM) intestato all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture. La **causale del versamento** deve riportare esclusivamente il codice identificativo ai fini fiscali utilizzato nel Paese di residenza o di sede del partecipante e il codice CIG che identifica la procedura alla quale si intende partecipare.

La mancata dimostrazione del predetto versamento da parte dell'impresa è causa di esclusione dalla procedura di gara.



4) **Garanzia provvisoria:** per partecipare alla gara è richiesta, a pena di esclusione, una garanzia provvisoria<sup>23</sup> a corredo dell'offerta di **€ 146.000,00** [euro centoquarantaseimila/00] corrispondente al 2% del valore presunto dell'appalto, costituita, a scelta dell'offerente, da:

- contanti, fermo restando il limite all'utilizzo del contante di cui all'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 s.m.i., allegando copia della quietanza comprovante l'avvenuto deposito presso la tesoreria dell'ente "UBI Banca S.p.A.";
- bonifico;
- assegni circolari;
- titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice;
- garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia fideiussoria, che deve essere resa in favore del "Comune di Cuneo" e intestata al concorrente, deve prevedere:

- durata minima di validità di 270 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'articolo 1957 -comma 2 -del codice civile;
- l'operatività della garanzia prestata entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e senza possibilità di porre eccezioni.

La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 s.m.i.; la garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto.<sup>24</sup>

L'importo della garanzia, e del suo eventuale rinnovo, è ridotto<sup>25</sup> del 50% per gli operatori economici ai quali sia stata rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO9000. Si applica la riduzione del 50%, non cumulabile con quella di cui al primo periodo, anche nei confronti delle micro imprese, piccole e medie imprese e dei raggruppamenti di operatori economici o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da microimprese, piccole e medie imprese. L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è, altresì, ridotto del 30%, anche cumulabile con la riduzione di cui al primo periodo, per gli operatori economici in possesso di registrazione al sistema comunitario di ecogestione e audit (EMAS), ai sensi del regolamento (CE) n. 1221/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 novembre 2009, o del 20% per gli operatori in possesso di certificazione ambientale ai sensi della norma UNI EN ISO 14001. L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 20%, anche cumulabile con la riduzione di cui sopra, per gli operatori economici in possesso, in relazione ai beni o servizi che costituiscano almeno il 50 per cento del valore dei beni e servizi oggetto del contratto stesso, del marchio di qualità ecologica dell'Unione europea (Ecolabel UE) ai sensi del regolamento (CE) n. 66/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 novembre 2009. L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 15%, anche cumulabile con la riduzione di cui ai periodi primo, secondo, terzo e quarto, per gli operatori economici che sviluppano un inventario di gas a effetto serra ai sensi della norma UNI EN ISO 14064-1 o

<sup>23</sup> Articolo 93 del Codice.

<sup>24</sup> Articolo 93, comma 6, del Codice.

<sup>25</sup> Articolo 93, comma 7, del Codice.

un'impronta climatica (carbon footprint) di prodotto ai sensi della norma UNI ISO/TS 14067.

Per fruire di tali riduzioni, l'operatore economico segnala, in sede di offerta, il possesso dei relativi requisiti e lo documenta nei modi prescritti dalle norme vigenti.

Nei contratti di servizi e forniture, l'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 30 per cento, non cumulabile con le riduzioni di cui ai periodi precedenti, per gli operatori economici in possesso del rating di legalità rating di legalità e rating di impresa o della attestazione del modello organizzativo, ai sensi del decreto legislativo n. 231/2001 o di certificazione social accountability 8000, o di certificazione del sistema di gestione a tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori, o di certificazione OHSAS 18001, o di certificazione UNI CEI EN ISO 50001 riguardante il sistema di gestione dell'energia o UNI CEI 11352 riguardante la certificazione di operatività in qualità di ESC (Energy Service Company) per l'offerta qualitativa dei servizi energetici e per gli operatori economici in possesso della certificazione ISO 27001 riguardante il sistema di gestione della sicurezza delle informazioni.

In caso di cumulo delle riduzioni, la riduzione successiva deve essere calcolata sull'importo che risulta dalla riduzione precedente.

Si precisa che:

- a. in caso di raggruppamento temporaneo di imprese già formalmente costituito, la garanzia fideiussoria può essere intestata alla sola capogruppo mandataria. Il raggruppamento temporaneo di imprese non ancora formalmente costituito deve, invece, produrre una garanzia provvisoria unitaria e l'eventuale garanzia fideiussoria deve essere intestata, a pena di esclusione, a ciascun componente il raggruppamento;
- b. in caso di partecipazione in raggruppamento temporaneo di imprese o di consorzio ordinario di concorrenti di cui all'articolo 48 del Codice, il concorrente può godere del beneficio della riduzione della garanzia solo se tutte le imprese che costituiscono il raggruppamento e/o il consorzio ordinario sono in possesso delle predette certificazioni;
- c. in caso di partecipazione in consorzio di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 45, comma 2, del Codice, il concorrente può godere del beneficio della riduzione della garanzia nel caso in cui la predetta certificazione sia posseduta dal consorzio.

26

La stazione appaltante, nell'atto con cui comunica l'aggiudicazione ai non aggiudicatari, provvede contestualmente, e comunque entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione, allo svincolo della garanzia provvisoria, anche quando non sia ancora scaduto il termine di efficacia della garanzia.

**Impegno del fideiussore:** l'offerta è corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, di cui agli articoli 103 e 104 del Codice, qualora l'offerente risultasse affidatario.

L'impegno potrà essere inserito nella «**Garanzia a corredo dell'offerta**» di cui al precedente punto.

La disposizione non si applica alle micro imprese, piccole e medie imprese e ai raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da microimprese, piccole e medie imprese.

- 5) **Documento attestante la costituzione della cauzione** di cui all'articolo 183, comma 13, primo periodo, del Codice in misura pari a **€ 182.500,00** [2,5 per cento del valore dell'intervento € 7.300.000,00] che copre il rimborso delle spese sostenute dal promotore per la presentazione dell'offerta solo per il caso in cui l'aggiudicatario della concessione sia un soggetto diverso dal promotore stesso. Lo svincolo di tale cauzione avviene, per tutti i concorrenti, successivamente alla stipula del contratto di concessione.
- 6) **Ricevuta PASSOE rilasciato dal servizio AVC Pass** attestante l'avvenuta registrazione al servizio per la presente procedura e quindi che l'operatore economico partecipante può essere verificato mediante il sistema AVC Pass [Deliberazione ANAC n. 111 del 20 dicembre 2012].
- 7) **Atto d'impegno alla costituzione di raggruppamento temporaneo di operatori economici:** qualora l'offerta sia presentata da parte dei soggetti di cui all'articolo 45, comma 2, lettere d) ed e) del Codice,

anche se non ancora costituiti, la stessa deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificata come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

#### **Articolo 44 - BUSTA N. 2 - OFFERTA TECNICA ORGANIZZATIVA**

---

Il concorrente deve inserire nella busta con la dicitura «**Busta n. 2 -Offerta tecnica – organizzativa**», sigillata con ceralacca o timbro e controfirmata sui lembi di chiusura e riportante le indicazioni riguardanti il mittente, la seguente documentazione:

**1) Progetto definitivo**

Ai concorrenti viene richiesta l'elaborazione di un progetto definitivo completo di tutti gli elaborati progettuali così come richiesto dall'articolo 23 del Codice. Gli elaborati (planimetrie, relazioni, calcoli, schemi grafici, ecc.), dovranno contenere tutti gli elementi necessari affinché la commissione possa procedere alla valutazione e all'assegnazione dei punteggi previsti.

**2) Relazione tecnico illustrativa di sintesi del progetto seguendo lo schema dei criteri di attribuzione dei punteggi dell'offerta economicamente più vantaggiosa**

Ai concorrenti viene richiesta l'elaborazione di una relazione di dettaglio (diversa da quella di corredo al progetto definitivo) che illustra i criteri progettuali dell'intero complesso e dei suoi componenti, incluse le opere accessorie e gli impianti tecnologici, le specifiche tecniche generali delle opere civili, indicanti le caratteristiche principali dei materiali che il concorrente si impegna a impiegare, in caso di aggiudicazione, nella costruzione dell'impianto e delle opere accessorie, le specifiche tecniche degli impianti tecnologici, indicanti le caratteristiche principali degli equipaggiamenti e dei materiali che il concorrente si impegna a fornire in caso di aggiudicazione. In particolare si richiede di illustrare il progetto seguendo l'ordine dei criteri di attribuzione dei punteggi dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Le specifiche devono avere un livello di completezza ed un grado di dettaglio sufficiente a definire compiutamente la tipologia degli equipaggiamenti e dei materiali ed il loro livello di qualità. La relazione dovrà essere contenuta in massimo 20 facciate formato A4.

**3) Bozza di convenzione della concessione**

La bozza di convenzione deve essere priva, pena l'esclusione dalla presente procedura, di dati che possano dare evidenza all'offerta economica e dovrà contenere gli elementi essenziali del contratto.

**4) Bozza di regolamento "condominiale"**

La bozza di regolamento "condominiale" per la gestione delle parti, impianti e strutture comuni tra sub-concessionari delle autorimesse private al secondo piano interrato e gestore del parcheggio a pagamento del primo piano interrato.

**5) Elenco dei documenti contenuti nella busta "B", sottoscritto dal concorrente.**

#### **Articolo 45 - BUSTA N. 3 - OFFERTA ECONOMICA E TEMPORALE**

---

Il concorrente deve inserire nella busta con la dicitura «**Busta n. 3 -Offerta economica e temporale**», sigillata con ceralacca o timbro e controfirmata sui lembi di chiusura e riportante le indicazioni riguardanti il mittente, la seguente documentazione:

**1) Piano economico finanziario** debitamente asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966 **che dovrà a pena di esclusione:**

- a) indicare l'importo delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile. Tale importo, non può superare il 2,5 % del valore dell'investimento a pari a € 7'300'000,00;
- b) risultare completo di conto economico, stato patrimoniale, prospetto dei flussi di cassa del progetto e che documenti i principali indici di redditività (VAN e TIR);

- c) risultare completo di foglio relativo alle modalità di calcolo dei ricavi con particolare riguardo alle tariffe applicate ed ai costi di gestione;
- d) evidenziare l'importo residuo annuale dell'investimento, al netto dei previsti ammortamenti annuali, che dovrà risultare al termine della concessione pari a zero;
- e) evidenziare in modo dettagliato il costo operativo annuo.

I valori espressi nel piano economico finanziario dovranno essere coerenti con l'importo della contribuzione pubblica al netto del ribasso praticato.

- 2) **Ribasso percentuale sui tempi per la progettazione esecutiva** (articolo 29) che non deve superare il 20%. Eventuali maggiori ribassi saranno valutati al valore massimo del 20%.
- 3) **Ribasso percentuale sui tempi per la realizzazione delle opere** (articolo 29) che non deve superare il 20%. Eventuali maggiori ribassi saranno valutati al valore massimo del 20%.
- 4) **Ribasso percentuale sul contributo pubblico** riconosciuto al concessionario dall'amministrazione comunale di Cuneo per i lavori (pari a 3'200'000,00 IVA Compresa).
- 5) **Durata della concessione**, che non deve superare, a pena di esclusione, NOVANTA anni e non essere inferiore a 15 anni dalla data di sottoscrizione del contratto.
- 6) **Durata della gestione dei parcheggi pubblici a rotazione**, che non deve superare la durata della concessione e non essere inferiore a CINQUE anni (a pena di esclusione) dalla data di sottoscrizione del contratto.

Qualora il concorrente sia costituito da raggruppamento temporaneo d'impresе, o consorzio o GEIE non ancora costituiti la documentazione contenuta nella «Busta n. 3 -Offerta economica», deve essere sottoscritta, pena l'esclusione, da tutti i soggetti che costituiranno il concorrente. Nel caso tale documentazione sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante, va trasmessa la relativa procura. Le offerte non possono presentare correzioni se non espressamente confermate e sottoscritte. Qualora vi sia discordanza nell'offerta economica tra i valori in cifre e quelle in lettere, prevale il valore indicato in lettere.

#### **Articolo 46 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

28

Apposita commissione giudicatrice, costituita ai sensi dell'articolo 77 del Codice, procederà all'aggiudicazione dell'appalto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa determinata in base ai seguenti criteri:

#### **1. ELEMENTI TECNICI DEL PROGETTO DEFINITIVO E DELLA CONVENZIONE:** massimo punti 12, secondo i sotto-criteri che seguono:

##### **1.1. Completezza e qualità degli elaborati costituenti il progetto definitivo Punti 3**

Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri

- maggiore definizione degli elementi e dei particolari costruttivi;
- integrazione degli aspetti tecnologici nelle tavole grafiche (impianti, ingombri elementi strutturali...);
- predisposizione di analisi prezzi per voci non ricomprese in elenco prezzi regionale;
- redazione piano quotato e sezioni con evidenza delle modalità di smaltimento acque meteoriche;
- dettaglio del capitolato prestazionale e norme tecniche costruttive;

##### **1.2. Valore architettonico delle opere e inserimento nel contesto urbano Punti 4**

Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri

- Approfondimento sulle scelte architettoniche della sistemazione in superficie della piazza;
- Sviluppo tematica "Europa", (es. realizzazione elemento nella pavimentazione con richiamo al nome della piazza...);
- Mitigazione dell'impatto delle griglie di aerazione della struttura interrata (disposizione, dimensioni maglie, rugosità, colorazione...);
- Approfondimento della parte strutturale con indicazione delle tecnologie progettuali proposte e integrazione della relazione geotecnica con considerazione dell'interazione struttura-terreno;

- Approfondimento della parte impiantistica con indicazione delle tecniche progettuali proposte sia per il controllo, che per la sicurezza antincendio;
- Individuazione percorsi con pavimentazione tattile con codifica LOGES.

1.3. *Completezza e termini della bozza di convenzione* **Punti 5**

La bozza di convenzione, redatta sulla base della bozza di convenzione allegata al presente disciplinare di gara, dovrà essere priva, pena l'esclusione dalla presente procedura, di dati che possano dare evidenza all'offerta economica. La bozza dovrà contenere gli elementi essenziali del contratto con particolare riferimento a:

- Tempi di realizzazione del progetto esecutivo
- Modalità di esecuzione dei lavori
- Allocazione dei rischi connessi all'intervento;
- Garanzie rilasciate al concedente;
- Cause e modalità di revisione del piano economico finanziario;
- Disciplina delle penali;
- Ipotesi di subentro;
- Cause di risoluzione del contratto.

**2. INDIVIDUAZIONE DELLE TECNOLOGIE COSTRUTTIVE E MAGGIORE VALORE IN TERMINI DI DURABILITÀ E RIDOTTI COSTI DI MANUTENZIONE:** massimo punti 33, secondo i sotto-criteri che seguono:

2.1. *Sistema tecnologico e prestazionale adottato per i principali elementi costruttivi (strutture portanti, impianti, ecc.)* **Punti 8**

Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri

- Utilizzo di tecnologia costruttiva maggiormente resiliente (es. strutture in c.a. non precomprese, maggiori spessori di copriferro per le parti non ispezionabili, maggiore iperstaticità degli schemi costruttivi, minore utilizzo di elementi prefabbricati...);
- Realizzazione impianti ascensore antivandalo categoria 2 (norma EN 81-71);
- Ispezionabilità, accessibilità e facilità di manutenzione degli impianti tecnologici (illuminazione normale e di emergenza, antincendio, rilevamento fumi, ventilazione...);
- Monitorabilità scarichi vasche di contenimento del verde in superficie;
- Utilizzo di arredo di materiali durevoli e resistenti.

2.2. *Qualità dei materiali (con particolare riferimento per la parte di sistemazione in superficie della piazza)* **Punti 7**

Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri

- spessori e dimensioni in pianta degli elementi lapidei;
- caratteristiche dello strato di impermeabilizzazione della struttura (es. guaina acciaio inox per elementi più critici quali vasche fontane, dispositivi per individuazione eventuali punti danneggiati, dettagli costruttivi per punti di discontinuità/ancoraggio, ...)

2.3. *Qualità dell'impianto di irrigazione e del sistema a verde* **Punti 5**

Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri

- realizzazione impianto irrigazione secondo normativa DIN;
- semplicità di intervento per scarico impianto stagione invernale;
- suddivisione in sottostazioni di distribuzione;
- integrazione dell'impianto di pilotaggio con il sistema informativo comunale

2.4. *Qualità del sistema fontane* **Punti 5**

Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri

- tecnologia costruttiva degli impianti di fontane "a raso" e specchi d'acqua ferma e di ruscellamento
- qualità materiali utilizzati;
- dimensionamento impianti pompaggio, filtraggio, clorazione/trattamento, messa fuori servizio stagionale, scarico, interruzione di emergenza...)

2.5. *Qualità dell'impianto di illuminazione pubblica* **Punti 5**

Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri

- qualità materiali utilizzati;
- integrazione sostegni nella geometria della piazza e riduzione interferenze con installazioni temporanee;
- regolabilità del flusso luminoso (linea o singoli corpi) con telecomando

2.6. *Criteri ambientali minimi per gli elementi costruttivi* **Punti** **3**

Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri

- minore impatto sull'ambiente delle componenti edilizie, in conformità alle norme di gestione ambientale (materiali riciclati, disassemblabilità, riciclabilità a fine vita utile della struttura...);
- Sistemazione aree a verde - risparmio idrico e di risorse per la manutenzione.
- Impianto di illuminazione pubblica - Rispondere alle richieste contenute nel documento di CAM "illuminazione" emanati con D.M. 23 dicembre 2013 e s.m.i.
- Realizzazione di canalizzazioni/cavedi in cui collocare tutte le reti tecnologiche previste, per una corretta gestione dello spazio nel sottosuolo prevedendo anche una sezione maggiore da destinare a futuri ampliamenti delle reti.
- Qualità ambienti e condizioni di lavoro

**3. ASPETTI FUNZIONALI E MANUTENTIVI E DI GESTIONE DELLA STRUTTURA:** massimo punti 22, secondo i sotto-criteri che seguono:

3.1. *Progetto organizzativo e di gestione della struttura* **Punti** **6**

Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri:

- indicazione chiara e sintetica dell'organizzazione dei diversi servizi necessari per la gestione degli impianti (custodia, pulizia, vigilanza);
- Numero, tipologia e tariffe proposte;
- Tempistiche per l'entrata in funzione;
- Tecnologie per il controllo, la verifica e la gestione degli accessi.
- Orari di apertura della struttura;
- Completezza della bozza di regolamento condominiale per la gestione dell'intera struttura, comprensiva della parte di parcheggio a rotazione e della parte adibita a autorimesse private, con la suddivisione dei costi di gestione per le parti comuni.

3.2. *Monitoraggio edifici esistenti* **Punti** **2**

Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri:

- Livello di dettaglio del rilievo dello stato di fatto degli edifici esistenti, quale rilievi fotografici, eventuali quadri fessurativi;
- Eventuale monitoraggio durante le fasi di lavorazione, con posizionamento di strumentazione quali accelerometri, o verifiche ravvicinate delle eventuali criticità individuate.

3.3. *Politiche di agevolazioni rivolte ai residenti* **Punti** **6**

Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri:

- Agevolazioni tariffarie riservate a residenti nella zona (tipo, entità dell'agevolazione e area di riferimento considerata);
- Eventuale estensione di agevolazioni a altri afferenti all'area (esercenti, lavoratori, ...)
- Sinergie con altri servizi (ricariche veicoli elettrici, trasporti pubblici, intermodalità con veicoli a impatto Zero...)

3.4. *Azioni di mitigazione dei disagi indotti dal cantiere* **Punti** **4**

Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri:

- Accorgimenti per ridurre l'impatto del cantiere su residenti e operatori commerciali nell'area;
- Attività di comunicazione, animazione, organizzazione di eventi per compensare i disagi indotti dal cantiere;
- Eventuali opere compensative realizzate nell'area.

3.5. *Modalità di manutenzione ordinaria della struttura* **Punti** **2**

Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri:

- Modalità e tempistiche di organizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria che intende eseguire (cadenza, controllo qualità, reporting, ...)

- 3.6. *Modalità di manutenzione straordinaria della struttura* **Punti 2**  
 Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri:  
 - Modalità e tempistiche di organizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria che intende eseguire (cadenza, controllo qualità, reporting, tempistica intervento in emergenza, ...).
- 4. ASSETTO TECNOLOGICO E SERVIZI PER L'UTENZA:** massimo punti 8, secondo i sotto-criteri che seguono:
- 4.1. *Sviluppo di rete wireless gratuita e altri servizi per l'utenza nell'area della struttura* **Punti 2**  
 Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri:  
 - caratteristiche del sistema informativo, interconnessione con rete infomobilità cittadina;  
 - realizzazione di servizi per l'utenza (a titolo esemplificativo: rete wifi, pannelli informativi...);  
 - miglioramento servizi ricarica veicoli elettrici;  
 - confort servizi igienici.
- 4.2. *Sistema di video sorveglianza* **Punti 2**  
 Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri:  
 - sistema di videosorveglianza che si intende installare nella struttura in gestione e nelle aree limitrofe.  
 - Eventuale interconnessione delle telecamere esterne con il sistema di videosorveglianza comunale
- 4.3. *Realizzazione sottoservizi dedicati a attività temporanee* **Punti 4**  
 Il punteggio viene attribuito in funzione dei seguenti parametri:  
 - realizzazione predisposizioni per allacciamenti temporanei di utenze elettriche e di acqua potabile, nonché di scarichi di acque grigie (es numero e tipologia torrette a scomparsa carrabili, pozzetti con idranti collegati all'acquedotto, scarichi stagni o sifonati per recapito nella fognatura mista)
- 5. RIDUZIONE DEI TEMPI CONTRATTUALI:** massimo punti 4, secondo i sotto-criteri che seguono:
- 5.1. *Riduzione dei tempi di redazione del progetto esecutivo (massimo 20%)* **Punti 1**  
 5.2. *Riduzione dei tempi di esecuzione dei lavori (massimo 20%)* **Punti 3**
- 6. OFFERTA ECONOMICA:** massimo punti 21, secondo i sotto-criteri che seguono:
- 6.1. *Ribasso offerto sul contributo pubblico di 3'200'000,00* **Punti 3**  
 6.2. *Durata della concessione* **Punti 3**  
 6.3. *Durata di gestione del parcheggio pubblico a rotazione* **Punti 15**

31

#### Articolo 47 - METODO ATTRIBUZIONE PUNTEGGI

La determinazione del punteggio relativo ai criteri di natura qualitativa (criteri da 1 a 4) avverrà mediante:

- attribuzione discrezionale da parte di ciascun commissario di un coefficiente compreso tra 0 e 1 per ogni elemento qualitativo;
- determinazione dei coefficienti definitivi ottenuti come media del coefficiente di ciascun commissario [con arrotondamento alla quarta cifra decimale dopo la virgola];
- il concorrente che ha ottenuto il coefficiente con media maggiore viene rapportato all'unità; i rimanenti coefficienti vengono rapportati a questo, per ogni elemento di valutazione, in misura proporzionale;
- i coefficienti come sopra determinati vengono moltiplicati per il peso attribuito a ciascun elemento di valutazione.

Ogni elemento di valutazione di natura qualitativa sarà misurato secondo i seguenti criteri motivazionali:

Coefficiente	Criterio motivazionale
0,0	Assente - Completamente negativo
0,1	Quasi del tutto assente -Quasi completamente negativo
0,2	Negativo
0,3	Gravemente insufficiente
0,4	Insufficiente

0,5	Appena insufficiente
0,6	Sufficiente
0,7	Discreto
0,8	Buono
0,9	Ottimo
1,0	Eccellente

Il punteggio relativo alla riduzione temporale dei termini di consegna del progetto esecutivo (criterio 5.1) e dei tempi di realizzazione dell'opera (criterio 5.2), si calcoleranno tramite interpolazione lineare secondo la seguente formula a:

$$V_{ai} = R_a / R_{max}$$

Dove:

$V_{ai}$  = Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i), variabile tra 0 e 1

$R_a$  = Valore del Ribasso percentuale offerto dal concorrente (a)

$R_{max}$  = Valore del Ribasso percentuale massimo offerto

Il coefficiente ottenuto dovrà essere moltiplicato per il punteggio massimo attribuito ai singoli criteri.

Il punteggio relativo alla proposta economica di ribasso sull'importo della contribuzione pubblica (criterio 6.1), si calcoleranno tramite interpolazione lineare secondo la seguente formula a:

$$V_{ai} = R_a / R_{max}$$

Dove:

$V_{ai}$  = Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i), variabile tra 0 e 1

$R_a$  = Valore del Ribasso percentuale offerto dal concorrente (a)

$R_{max}$  = Valore del Ribasso percentuale massimo offerto

Il coefficiente ottenuto dovrà essere moltiplicato per il punteggio massimo attribuito al criterio 6.1.

A pena di esclusione, non sono ammesse offerte in aumento per tale criterio.

Il punteggio relativo alla proposta economica punto 6.2 - DURATA DEL PERIODO DI CONCESSIONE - verrà attribuito in modo inversamente proporzionale al valore proposto, mediante interpolazione lineare in rapporto al valore indicato dal concorrente, fino a un massimo di punti come sopra indicato, secondo la seguente formula:

$$V_{ai} = TC_{min} / TC_a$$

Dove:

$V_{ai}$  = Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i), variabile tra 0 e 1

$TC_{min}$  = Valore di durata della concessione più basso offerto dai concorrenti (espresso in anni)

$TC_a$  = Valore di durata della concessione offerto dal concorrente (a) (espresso in anni)

Il coefficiente ottenuto  $V_{ai}$  dovrà essere moltiplicato per il punteggio massimo attribuito al criterio 6.2.

A pena di esclusione, non sono ammesse offerte in aumento per tale criterio.

Il punteggio relativo alla proposta economica punto 6.3 - DURATA DI GESTIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO A ROTAZIONE - verrà attribuito secondo la seguente formula quadratica (viene premiato il tempo minimo offerto):

$$V_{ai} = (TP_{min} / TP_a)^2$$

Dove:

$V_{ai}$  = Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i), variabile tra 0 e 1

$TP_{min}$  = Valore di durata della gestione del parcheggio pubblico più bassa più bassa offerta dai concorrenti (espresso in anni)



$TP_a$  = Valore di durata della gestione del parcheggio pubblico offerto dal concorrente (a) (espresso in anni)

Il coefficiente ottenuto dovrà essere moltiplicato per il punteggio massimo attribuito al criterio 6.3.

Le offerte per il criterio 6.3, di valore inferiore a 5 anni o superiore alla durata della concessione NON sono ammesse. In questo caso i valori proposti vengono ricondotti ai limiti previsti dal bando.

Dalla sommatoria dei punteggi riferiti all'offerta tecnica e all'offerta economica sarà definita, conseguentemente, la graduatoria ai fini dell'individuazione della proposta ritenuta economicamente più vantaggiosa. Per i conteggi di cui sopra si terrà conto di quattro cifre oltre la virgola con arrotondamento all'unità inferiore per i numeri da 1 a 4 e all'unità superiore per i numeri da 5 a 9.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola offerta, purché ritenuta congrua e conveniente per l'amministrazione. Questa stazione appaltante non procederà all'aggiudicazione dell'appalto se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Non sono ammesse offerte parziali, indeterminate, plurime, condizionate e in aumento rispetto all'importo posto a base di gara, o che non accettino chiaramente le condizioni poste, ovvero sollevino eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura alle condizioni stesse.

Ciascun concorrente può presentare una sola offerta. L'offerta è vincolante per 270 (duecentosettanta) giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione. La stazione appaltante può chiedere agli offerenti il differimento di detto termine. I valori costituenti l'offerta economica dovranno essere indicati in cifre e in lettere; vale in caso di discordanza il valore indicato in lettere.

L'impresa che risulterà aggiudicataria sarà tenuta a dimostrare l'idoneità tecnico – professionale di cui all'allegato XVII del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 s.m.i., a pena di risoluzione dell'affidamento.

#### **Articolo 48 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA -ESCLUSIONI**

La prima seduta pubblica avrà luogo il giorno **8 luglio 2019**, alle ore **9:00** presso la sala Consiglio del Comune di Cuneo - Palazzo Municipale - via Roma n. 28 [primo piano] e vi potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

Tale seduta pubblica, se necessario, sarà aggiornata ad altra ora o a giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che saranno comunicati ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico.

Parimenti le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico.

Il seggio di gara procederà, nella prima seduta pubblica, a verificare il tempestivo deposito e l'integrità dei plichi inviati dai concorrenti e, una volta aperti, a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata.

Successivamente il seggio di gara procederà a:

- a) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente disciplinare;
- b) attivare la procedura di soccorso istruttorio;
- c) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte;
- d) adottare il provvedimento che determina le esclusioni e le ammissioni dalla procedura di gara, provvedendo altresì agli adempimenti di cui all'articolo 76, comma 2-bis, del Codice.

La stazione appaltante, al fine di tutelare il principio di segretezza delle offerte, adotta le seguenti modalità di conservazione dei plichi e di trasferimento degli stessi dal seggio di gara alla commissione giudicatrice: deposito della documentazione nell'armadio chiuso a chiave posto nell'ufficio Appalti, parimenti chiuso a chiave, dove verrà custodito.

Ai sensi dell'articolo 85, comma 5, primo periodo, del Codice, la stazione appaltante si riserva di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o

parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

La commissione giudicatrice è nominata, ai sensi dell'articolo 216, comma 12, del Codice, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a n. 3 membri, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto. In capo ai commissari non devono sussistere cause ostative alla nomina ai sensi dell'articolo 77, comma 9, del Codice. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione alla stazione appaltante.

La commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti e fornisce ausilio al RUP nella valutazione della congruità delle offerte tecniche (cfr. Linee guida n. 3 del 26 ottobre 2016).

La stazione appaltante pubblica, sul profilo di committente, nella sezione "Amministrazione trasparente" la composizione della commissione giudicatrice e i curricula dei componenti, ai sensi dell'articolo 29, comma 1 del Codice.

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, il seggio di gara procederà a consegnare gli atti alla commissione giudicatrice.

La commissione giudicatrice, in seduta pubblica, procederà all'apertura della busta concernente l'offerta tecnica ed alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente disciplinare.

In una o più sedute riservate la commissione procederà all'esame ed alla valutazione delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel bando e nel presente disciplinare.

La commissione procederà alla riparametrazione dei punteggi.

Successivamente, in seduta pubblica, la commissione darà lettura dei punteggi già riparametrati attribuiti alle singole offerte tecniche, darà atto delle eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

Nella medesima seduta, o in una seduta pubblica successiva, la commissione procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica e quindi alla relativa valutazione.

La stazione appaltante procederà dunque all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria, ai sensi dell'articolo 95, comma 9 del Codice.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

All'esito delle operazioni di cui sopra, la commissione, in seduta pubblica, redige la graduatoria.

Qualora individui offerte che superano la soglia di anomalia di cui all'articolo 97, comma 3 del Codice, e in ogni altro caso in cui, in base a elementi specifici, l'offerta appaia anormalmente bassa, la commissione, chiude la seduta pubblica dando comunicazione al RUP, che procederà secondo previsto dall'articolo 97 del Codice.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, la commissione provvede a comunicare, tempestivamente all'ufficio Appalti - che procederà, sempre, ai sensi dell'articolo 76, comma 5, lettera b) del Codice - i casi di esclusione da disporre per:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti contenuti nelle buste 1 e 2;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative nonché irregolari, ai sensi dell'articolo 59, comma 3, lettera a) del Codice, in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche;

- presentazione di offerte inammissibili, ai sensi dell'articolo 59, comma 4 lettera a) e c) del Codice, in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi o ha verificato essere in aumento rispetto all'importo a base di gara.

Al ricorrere dei presupposti di cui all'articolo 97, comma 3, del Codice, e in ogni altro caso in cui, in base a elementi specifici, l'offerta appaia anormalmente bassa, il RUP, avvalendosi, se ritenuto necessario, della commissione, valuta la congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità delle offerte che appaiono anormalmente basse.

Si procede a verificare la prima migliore offerta anormalmente bassa. Qualora tale offerta risulti anomala, si procede con le stesse modalità nei confronti delle successive offerte, fino ad individuare la migliore offerta ritenuta non anomala. È facoltà della stazione appaltante procedere contemporaneamente alla verifica di congruità di tutte le offerte anormalmente basse.

Il RUP richiede per iscritto al concorrente la presentazione, per iscritto, delle spiegazioni, se del caso indicando le componenti specifiche dell'offerta ritenute anomale.

A tal fine, assegna un termine non inferiore a quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Il RUP, con il supporto della commissione, esamina in seduta riservata le spiegazioni fornite dall'offerente e, ove le ritenga non sufficienti ad escludere l'anomalia, può chiedere, anche mediante audizione orale, ulteriori chiarimenti, assegnando un termine massimo per il riscontro.

#### **Articolo 49 - VERIFICA DEI REQUISITI – BANCA DATI AVCPASS**

---

Al fine di consentire alla stazione appaltante di utilizzare la Banca Dati Nazionale Contratti Pubblici per la verifica del possesso dei requisiti di carattere generale e speciale, gli operatori economici dovranno effettuare la registrazione al servizio AVC Pass [Portale ANAC -Servizi ad accesso riservato, seguendo le istruzioni contenute] e, individuata la procedura di affidamento cui partecipare, otterranno dal sistema AVC Pass un "PASSOE" [il documento che attesta che l'operatore economico può essere verificato tramite AVC Pass], da inserire sul frontespizio del plico inviato e nella busta della documentazione amministrativa [le indicazioni operative per la registrazione nonché i termini e le regole tecniche per l'acquisizione, l'aggiornamento e la consultazione dei dati sono presenti sul sito [www.anticorruzione.it](http://www.anticorruzione.it)].

Per poter ottenere il "PASSOE" occorre la firma digitale, di cui gli operatori economici dovranno dotarsi.

Tutte le comunicazioni svolte nell'ambito del sistema AVC Pass sono effettuate tramite PEC.

Per qualsiasi informazione di supporto o chiarimento è possibile contattare i seguenti recapiti:

- Numero verde contact center AVCP: 800-896936
- FAQ a supporto dell'operatività del sistema e della corretta interpretazione di quanto regolamentato nella Deliberazione dell'AVCP n. 111 del 20 dicembre 2012 [[www.anticorruzione.it](http://www.anticorruzione.it) → FAQ → FAQ Contratti Pubblici → FAQ AVC Pass, e materiale e-learning dedicato agli Operatori Economici [[www.anticorruzione.it](http://www.anticorruzione.it) → Servizi → Formazione]

#### **Articolo 50 - PROCEDURE DI RICORSO**

---

Gli atti definitivi relativi alla procedura di gara sono impugnabili con le modalità e nei termini previsti dall'articolo 120 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 s.m.i. «Attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo».

#### **Articolo 51 - SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE - SPESE**

---

Le spese relative alla pubblicazione del bando e dell'avviso sui risultati della procedura di affidamento, ai sensi dell'articolo 216, comma 11, del Codice e del D.M. 2 dicembre 2016, sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere rimborsate alla stazione appaltante entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione.

L'importo presunto delle spese di pubblicazione è pari a € 6.000,00. La stazione appaltante comunicherà all'aggiudicatario l'importo effettivo delle suddette spese, nonché le relative modalità di pagamento.

Le spese di contratto -che sotto forma di atto pubblico amministrativo sarà rogato dal Segretario generale del Comune di Cuneo -e di registro, i diritti e ogni altra spesa accessoria sono a carico dell'aggiudicatario, che dovrà effettuare per esse un congruo deposito all'atto della firma dello stesso. La liquidazione delle spese è fatta, in base alle tariffe vigenti, dal dirigente dell'ufficio Appalti.

Sono pure a carico dell'affidatario tutte le spese di bollo inerenti agli atti occorrenti per la gestione del lavoro, dal giorno della consegna a quello della data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

Il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità.<sup>26</sup>

---

## **Articolo 52 - CONTROVERSIE**

---

Tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto saranno devolute al Giudice Ordinario - Foro competente di Cuneo. Come previsto dall'articolo 241 - comma 1bis - del Codice, il contratto non conterrà la clausola compromissoria.

---

## **Articolo 53 - RINVIO**

---

Per quanto non espressamente previsto nei documenti di gara, le parti faranno riferimento alle leggi, regolamenti e disposizioni ministeriali, emanati od emanandi, nulla escluso o riservato in materia di appalti di lavori e servizi, nonché, per quanto applicabili, alle norme del Codice Civile.

---

## **Articolo 54 - RISERVATEZZA DEI DATI**

---

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 (di seguito "GDPR 2016/679"), recante disposizioni a tutela delle persone e di altri soggetti relativamente al trattamento dei dati personali, si informa che i dati personali forniti saranno trattati nel rispetto della normativa richiamata e degli obblighi di riservatezza cui è tenuto il Comune di Cuneo. L'informativa specifica inerente il trattamento dei suoi dati riguardo al presente procedimento può essere visionata sul sito internet alla pagina [www.comune.cuneo.it/privacy.html](http://www.comune.cuneo.it/privacy.html), dove sono presenti i link alle varie attività

---

## **Articolo 55 - TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

---

L'appaltatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 s.m.i. In particolare, si impegna a comunicare all'ente, nei termini di legge, gli estremi identificativi del conto corrente dedicato alla commessa pubblica di cui all'oggetto, da utilizzare per l'effettuazione di tutti i movimenti finanziari relativi ai lavori, servizi e forniture connessi all'affidamento in oggetto. A tal fine l'impresa affidataria si obbliga a effettuare i pagamenti esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale, salvo le eccezioni previste dall'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 s.m.i. purché siano effettuati con strumenti idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni per l'intero importo dovuto.

L'appaltatore si impegna a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante e alla Prefettura – Ufficio territoriale del Governo della provincia di Cuneo della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

Qualora l'appaltatore non assolva agli obblighi previsti dall'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 s.m.i. per la tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto, il contratto si risolve di diritto ai sensi del comma 8 del medesimo articolo 3.

L'amministrazione verifica, in occasione di ogni pagamento all'appaltatore e con interventi di controllo ulteriori, l'assolvimento, da parte dello stesso, degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.

---

<sup>26</sup> Articolo 105, comma 1, del Codice.

L'aggiudicazione e l'esecuzione dell'appalto in oggetto è soggetta alla normativa vigente in materia di lotta alla delinquenza mafiosa.

## **Articolo 56 - CONSULTAZIONE DOCUMENTAZIONE DI GARA**

---

Eventuali richieste di chiarimenti dovranno essere inviate esclusivamente mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo [protocollo.comune.cuneo@legalmail.it](mailto:protocollo.comune.cuneo@legalmail.it)

Gli elaborati progettuali verranno inviati a chi ne fa richiesta scritta via mail all'indirizzo [gestione.territorio@comune.cuneo.it](mailto:gestione.territorio@comune.cuneo.it).

Informazioni in merito ai documenti di gara possono essere richieste anche telefonicamente presso il Comune di Cuneo - Settore Lavori Pubblici e Ambiente - via Roma n. 4 dal lunedì al venerdì, dalle ore 10,00 alle ore 12,00 al seguente punto di contatto:

- Beccaria Osvaldo [Tel.: 0171 444478 -e-mail: [gestione.territorio@comune.cuneo.it](mailto:gestione.territorio@comune.cuneo.it)]
- Walter Martinetto [Tel.: 0171 444474 -e-mail: [walter.martinetto@comune.cuneo.it](mailto:walter.martinetto@comune.cuneo.it)]

Per informazioni riguardanti la procedura di gara e la documentazione da presentare, contattare l'ufficio Appalti Tel.: 0171 444298 - mail: [appalti@comune.cuneo.it](mailto:appalti@comune.cuneo.it).

## **CAPO III NORME PARTICOLARI**

### **Articolo 57 - IL PROGETTO DEFINITIVO DI OFFERTA**

---

Il progetto offerta dei concorrenti dovrà prevedere la realizzazione di tutti gli interventi che il proponente ritiene opportuno realizzare nell'ambito delle aree date in concessione. La soluzione proposta dovrà comunque rispettare i seguenti interventi considerati dotazione **minima inderogabile**:

- Realizzazione parcheggio a due livelli interrati e sistemazione della superficie ad area urbana pubblica completamente arredata e fruibile;
- Realizzazione di tutte le opere necessarie per il collegamento funzionale con l'attuale viabilità.
- Spostamento di tutti i sottoservizi interferenti con l'opera in oggetto.

Il progetto dovrà evidenziare la concezione e le caratteristiche funzionali e prestazionali degli impianti, ed in particolare i requisiti minimi richiesti per legge specificando i livelli di affidabilità dei singoli impianti, comprese le riserve, le prestazioni minime per la manutenzione specificate; ogni materiale, manufatto, fornitura, lavorazione ed opera compiuta dovrà soddisfare le disposizioni emesse da organi nazionali o comunitari e le norme emesse dall'UNI e vigenti alla data dell'esecuzione dei lavori. Le suddette normative avranno valore cogente e pertanto tutti i materiali, manufatti, forniture, lavorazioni ed opere compiute dovranno uniformarsi.

L'amministrazione comunale provvederà all'approvazione del progetto definitivo entro 15 giorni dalla data di ricevimento di tutti i pareri necessari e degli eventuali elaborati integrativi sempreché questi rispettino le norme del presente disciplinare e degli allegati oltre che dell'offerta presentata.

Il concessionario deve provvedere a richiedere a tutti gli enti interessati il parere di competenza che, in via esemplificativa ma non esaustiva, sono:

- D.M. 16/2/1982: attività sottoposte al controllo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco (secondo apposita procedura).
- Nulla osta allo scarico delle acque reflue da richiedersi sulla base della procedura e della modulistica a seconda del tipo di scarico e della destinazione d'uso dell'immobile.

Il concessionario dovrà introdurre nel progetto tutte le richieste per soddisfare eventuali prescrizioni da parte degli enti che hanno competenza sull'iter approvativo.

Prima dell'approvazione del progetto definitivo di offerta eventualmente rielaborato con le modifiche concordate con l'amministrazione appaltante, al fine di accertare l'unità progettuale, i soggetti di cui al comma 6 dell'articolo 26 del codice, in contraddittorio con il progettista, verificano la conformità del progetto definitivo allo progetto di fattibilità (art. 26, codice). Il concessionario dovrà indicare il nominativo del

verificatore (in possesso dei requisiti di legge: Organismi di ispezione di tipo A e di tipo C, accreditati UNI CEI EN ISO/IEC 17020 oppure Soggetti di cui all'art. 46, comma 1 del Codice dotati di un sistema interno di controllo di qualità conforme alla UNI EN ISO 9001) al quale l'amministrazione comunale affiderà l'incarico e i cui costi sono a carico del concessionario.

## **Articolo 58 - IL PROGETTO ESECUTIVO**

---

Il progetto esecutivo, che il concessionario dovrà redigere entro massimo 30 giorni dalla data di comunicazione del Responsabile del procedimento di approvazione del progetto definitivo, determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare e il relativo costo previsto e deve essere sviluppato a un livello di definizione conforme a quanto previsto dal Codice.

Le scale adottate dal concessionario per gli elaborati grafici del progetto esecutivo dovranno in ogni caso offrire un grado di dettaglio non inferiore, per piante, sezioni e prospetti, alla scala 1:100 e per i costruttivi alla scala 1:20. Contestualmente al progetto esecutivo dovranno essere redatti il piano di sicurezza e coordinamento definitivo, il piano generale di sicurezza ed il fascicolo di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 s.m.i. Detti piani dovranno tener conto delle tecniche costruttive e delle metodologie che il concessionario utilizzerà per la realizzazione dei lavori in oggetto. Non verrà accettata dall'amministrazione documentazione standard non adattata alle caratteristiche di questo appalto, o documentazione relativa a rischi di lavorazione di tipo diverso da quelle previste dalla presente gara.

Prima dell'approvazione del progetto esecutivo, al fine di accertare l'unità progettuale, i soggetti di cui al comma 6 dell'articolo 26 del codice, in contraddittorio con il progettista, verificano la conformità del progetto esecutivo al progetto definitivo (art. 26, codice). Il concessionario dovrà indicare il nominativo del verificatore (in possesso dei requisiti di legge: Organismi di ispezione di tipo A e di tipo C, accreditati UNI CEI EN ISO/IEC 17020 oppure Soggetti di cui all'art. 46, comma 1 del Codice dotati di un sistema interno di controllo di qualità conforme alla UNI EN ISO 9001) al quale l'amministrazione comunale affiderà l'incarico e i cui costi sono a carico del concessionario.

## **Articolo 59 - CORRISPETTIVO PUBBLICO**

---

In base agli studi economici e finanziari svolti in sede di redazione della progettazione di fattibilità tecnica ed economica, la concessione prevede la progettazione, la realizzazione e la successiva gestione del parcheggio interrato di piazza Europa e sistemazione dell'area in superficie, secondo le specifiche del disciplinare di gara, della presente convenzione e degli elaborati del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

A titolo di parziale copertura degli investimenti, l'amministrazione comunale corrisponde al concessionario aggiudicatario un contributo pubblico in conto capitale nella misura massima di € 3'200'000,00 IVA nella misura di legge e spese tecniche comprese. L'importo del contributo pubblico sarà quello indicato dal concessionario nell'offerta economica. Tale importo sarà rideterminato in relazione alla spesa per la realizzazione delle opere effettivamente documentate dal concessionario e sarà erogato con le seguenti modalità e alle seguenti scadenze:

- 15% a seguito della realizzazione del 15% delle opere previste dal contratto di concessione;
- ulteriore 15% a seguito della realizzazione del 30% delle opere previste dal contratto;
- ulteriore 15% a seguito della realizzazione del 45% delle opere previste dal contratto;
- ulteriore 15% a seguito della realizzazione del 60% delle opere previste dal contratto;
- ulteriore 15% a seguito della realizzazione del 75% delle opere previste dal contratto;
- ulteriore 15% a seguito della realizzazione del 90% delle opere previste dal contratto;
- rata finale a saldo pari al 10% ad avvenuta approvazione dell'atto di collaudo definitivo da cui emerge il quadro economico consuntivo di tutte le spese sostenute.

Il calcolo dei lavori eseguiti (stato di avanzamento lavori) sarà redatto dal direttore dei lavori e vistato dal responsabile del procedimento sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo e trasmesso all'amministrazione comunale entro 60 giorni dal raggiungimento delle cifre di cui sopra. La liquidazione dei predetti importi è, comunque, subordinata all'acquisizione d'ufficio da parte dell'amministrazione aggiudicatrice del documento unico di regolarità contributiva (DURC). Il R.U.P.

provvederà quindi entro 45 giorni a emettere il certificato di pagamento. L'amministrazione comunale provvederà alla liquidazione previo controllo da parte degli uffici competenti, nei tempi e con le modalità dettate dal capitolato generale delle opere pubbliche e dal Codice.

## **Articolo 60 - FINANZIAMENTO DELLE OPERE**

---

Per la parte di fabbisogno finanziario eccedente il contributo pubblico, il concessionario assicura il finanziamento:

- di tutti gli oneri relativi alla progettazione definitiva/esecutiva ivi compresi quelli relativi alle prestazioni professionali e specialistiche necessarie al fine di fornire il progetto esecutivo completo in ogni dettaglio;
- di tutti i servizi, i lavori, le opere, gli interventi, gli equipaggiamenti e gli impianti necessari;
- alla realizzazione dell'intervento sia del parcheggio interrato che delle opere di riassetto in superficie secondo lo studio di fattibilità e i progetti definitivo e esecutivo, come integrati dalle richieste dell'Amministrazione.
- alla gestione e manutenzione del parcheggio interrato per tutto il periodo indicato nella offerta economica.

## **Articolo 61 - SOCIETÀ DI PROGETTO**

---

Il concessionario ha l'obbligo, dopo l'aggiudicazione, di costituire una Società di Progetto per la gestione della concessione ai sensi dell'art. 184 D.lgs. 50/2016 e smi. Alla costituzione della Società di Progetto possono partecipare altre società la cui attività d'impresa abbia per oggetto l'esercizio di attività economiche collegate, ausiliarie e strumentali con l'oggetto della presente convenzione, fermo restando che dovranno possedere un ammontare minimo del capitale sociale della Società di Progetto pari a € 320.000,00.

La società così costituita diventa la concessionaria subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. Tale subentro non costituisce cessione di contratto.

Per effetto del subentro di cui al comma 1, che non costituisce cessione del contratto, la società di progetto diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'amministrazione concedente. Nel caso di versamento di un prezzo in corso d'opera da parte della pubblica amministrazione, i soci della società restano solidalmente responsabili con la società di progetto nei confronti dell'amministrazione per l'eventuale rimborso del contributo percepito.

In alternativa, la società di progetto può fornire alla pubblica amministrazione garanzie bancarie e assicurative (fidejussioni) per la restituzione delle somme versate a titolo di prezzo in corso d'opera, liberando in tal modo i soci. Le suddette garanzie cessano alla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera.

Il contratto di concessione stabilisce le modalità per l'eventuale cessione delle quote della società di progetto, fermo restando che i soci che hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione sono tenuti a partecipare alla società e a garantire, nei limiti di cui sopra, il buon adempimento degli obblighi del concessionario sino alla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera. L'ingresso nel capitale sociale della società di progetto e lo smobilizzo delle partecipazioni da parte di banche e altri investitori istituzionali che non abbiano concorso a formare i requisiti per la qualificazione possono tuttavia avvenire in qualsiasi momento.

## **Articolo 62 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO**

---

Il concessionario s'impegna ad eseguire a sua cura e spese gli studi, la progettazione esecutiva, i lavori, le opere, gli impianti, le forniture, le attività di gestione e le operazioni finanziarie inerenti l'oggetto della concessione e in generale tutte le attività di organizzazione, programmazione, supervisione e controllo necessarie ad assicurare il buon esito della concessione stessa a eccezione di quelle espressamente poste a carico del concedente dalla presente convenzione. I tempi previsti per la realizzazione delle opere da parte del concessionario sono quelli riportati nel cronoprogramma allegato all'offerta aggiudicataria.

In sede di gara, ai sensi dell'articolo 183, comma 9, del Codice, il concessionario provvederà a presentare al Comune e agli altri Enti interessati il progetto definitivo, redatto secondo i contenuti di seguito elencati così come descritti nel DPR 207/2010 s.m.i.:

- relazione generale;
- relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
- rilievi planoaltimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- elaborati grafici;
- studio di impatto ambientale ove previsto dalle vigenti normative ovvero studio di fattibilità ambientale;
- calcoli delle strutture e degli impianti secondo quanto specificato all'articolo 28, comma 2, lettere h) ed i);
- disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- computo metrico estimativo;
- aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui alla lettera n).

Il Concessionario si impegna alla redazione del progetto esecutivo, redatto secondo i contenuti di seguito elencati, così come descritti nel DPR 207/2010 s.m.i. entro 30 giorni dall'approvazione del progetto definitivo di cui sopra:

- relazione generale;
- relazioni specialistiche;
- elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e quadro di incidenza della manodopera;
- computo metrico estimativo e quadro economico;
- cronoprogramma;
- elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- norme tecniche di esecuzione.

40

Sia il progetto definitivo che quello esecutivo dovranno essere elaborati, per quanto tecnicamente possibile, tenendo conto dell'esigenza del mantenimento, durante l'esecuzione dei lavori, della viabilità pubblica e privata, nonché del mantenimento in servizio di tutte le utenze esistenti secondo quanto indicato nel progetto di fattibilità e relativo cronoprogramma. In particolare si dovrà tenere conto della presenza di acquedotto, fognatura, linee elettriche, di telecomunicazione e teleriscaldamento. Il concessionario dovrà tenere conto, nella redazione del cronoprogramma, di eventuali tempistiche di fermo o rallentamento del cantiere necessarie per la risoluzione delle interferenze. Saranno a completo carico del concessionario tutti gli oneri derivanti dalla risoluzione delle interferenze suddette.

Il concessionario dovrà inoltre mettere in atto ogni accorgimento per mitigare i disagi del cantiere per i residenti negli edifici limitrofi e per le attività commerciali poste nelle adiacenze della piazza.

Oltre alle iniziative proposte in sede di offerta nella relazione tecnico-organizzativa il concessionario dovrà:

- agevolare gli accessi pedonali agli edifici, e – ove possibile tecnicamente – l'accesso dei mezzi di emergenza;
- organizzare attività e iniziative per illustrare il progetto e per attrarre visitatori all'area;
- rendere visibile il cantiere da alcuni punti, mediante aperture con protezione trasparente in plexiglas posizionate nella recinzione e ad altezza da terra sia di 70cm che di 160cm;
- rendere disponibile al concedente, in seguito a redazione di Verbale di accertamento, tutta o una parte della superficie della piazza prima del completamento del resto dell'intervento.

La consegna dell'area al concessionario dovrà avvenire dopo l'approvazione del progetto esecutivo e dopo il rilascio di tutte le autorizzazioni e la loro entrata in vigore.



Sono a carico del concessionario i diritti, i compensi e quant'altro debba essere corrisposto al proprietario di brevetti e licenze che debbano essere utilizzati: per la progettazione definitiva/esecutiva e per la realizzazione, per la gestione e per la manutenzione dell'opera oggetto di concessione.

Il concedente si riserva la facoltà di eseguire, tramite tecnici e funzionari comunali in qualsiasi momento e durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare i tempi di esecuzione e la rispondenza dei lavori stessi al progetto esecutivo validato e alle eventuali varianti debitamente approvate, senza che però, per il fatto di tali accertamenti e controlli, il concessionario possa essere sollevato in tutto o in parte dalle responsabilità per vizi o difformità dei lavori e delle opere e da quelle per danni diretti o indiretti a chiunque causati.

Il concessionario dovrà dare ai tecnici e ai funzionari comunali incaricati delle ispezioni e dei controlli libero accesso ai cantieri in qualsiasi momento. La vigilanza così esercitata dal Comune non esonera il concessionario dalla responsabilità della perfetta esecuzione dei lavori e delle opere, della scrupolosa osservanza delle buone regole dell'arte e delle norme sulla sicurezza e salute degli operai impiegati nella costruzione, della qualità dei materiali impiegati.

Il concessionario dovrà altresì effettuare, prima dell'inizio del cantiere, un rilievo dettagliato dei fabbricati adiacenti all'area di intervento, per definire lo stato di fatto delle strutture e finiture, con particolare riferimento a eventuale stato fessurativo, deformazioni, di infiltrazioni degli interrati.

Allo scopo il concessionario dovrà richiedere l'accesso ai locali interrati e fuori terra agli amministratori condominiali ed eventualmente ai proprietari, e redigere un rilievo fotografico da cui si possa individuare chiaramente l'eventuale presenza di lesioni pregresse alla realizzazione della struttura a parcheggio. L'Amministrazione comunale si impegna a collaborare per quanto di propria competenza affinché tali rilevamenti siano esperiti con la massima efficacia.

Il concessionario dovrà mettere in atto ogni misura ritenuta opportuna al fine di prevenire danni e/o eventuali contenziosi conseguenti alle lavorazioni, quali ad esempio accelerometri per monitorare vibrazioni o punti di riferimento per rilievo topografici di precisione per monitorare cedimenti.

Il concessionario rimane in ogni caso responsabile di eventuali danni arrecati a terzi per la realizzazione della struttura, rimanendo totalmente sollevato il concedente.

---

### **Articolo 63 - ONERI DI MANUTENZIONE**

---

Durante tutto il periodo di durata della gestione, il concessionario dovrà eseguire - in conformità al piano di manutenzione, a totale sua cura e spese - tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, provvedendo ove necessario anche al completo rinnovo degli impianti o di parte di essi o di singoli componenti, al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza e il valore economico del parcheggio interrato. In particolare sono a carico del concessionario tutte le strutture interrate, le rampe della viabilità veicolare, le scale e gli ascensori per la viabilità pedonale, le parti emergenti di servizio, griglie di aerazione o parapetti di protezione, l'impermeabilizzazione della soletta di superficie e relativa protezione meccanica e tutto quanto non specificatamente menzionato ma funzionale al complesso. Resta escluso solamente la pavimentazione della piazza e le aree verdi. Il concessionario dovrà inoltre corrispondere annualmente al Comune, a titolo di contributo alle spese di manutenzione e gestione della parte superficiale, una somma pari a € 15'000,00. In difetto, il Comune può rivalersi sulle polizze di garanzia del servizio di gestione.

---

### **Articolo 64 - PENALI**

---

Qualora il concessionario ritardi per causa a lui imputabile la predisposizione del progetto esecutivo o la realizzazione delle opere nei termini stabiliti dal cronoprogramma, esso sarà tenuto al pagamento di una penale nella misura giornaliera minima 0,3 per mille dell'ammontare netto contrattuale.

In ogni caso, qualora il ritardo dell'adempimento comporti un importo della penale superiore al 10% del valore dell'intera opera come indicato dal concessionario in sede di offerta rimasta aggiudicataria, il Responsabile del Procedimento promuove la procedura di risoluzione per inadempimento.

## Articolo 65 - OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

---

Entro 5 (giorni) giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione il concedente nominerà un Responsabile Unico del Procedimento, con la funzione di responsabile unico della concessione ai sensi degli articoli 4 e seguenti della legge n. 241/1990 s.m.i. Il Responsabile provvederà a seguire gli sviluppi e le fasi del rapporto contrattuale.

Il concedente si impegna a rispettare i seguenti obblighi:

- a. mettere a disposizione del concessionario le aree interessate dal progetto-offerta libere da qualsiasi impedimento, fatta salva la presenza dei sottoservizi, che dovrà essere risolta a carico del Concessionario e secondo le modalità indicate dai gestori dei servizi a rete;
- b. ad avvenuta esecutività dell'atto deliberativo comunale recante l'approvazione del progetto esecutivo e acquisite tutte le autorizzazioni necessarie, il Comune procederà, previo invito scritto, alla consegna dell'area. Il concedente assumerà tutti i provvedimenti necessari ed idonei per disciplinare il traffico veicolare e pedonale durante l'esecuzione dei lavori. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sovrastanti la soletta (pavimentazione stradale, pubblica illuminazione, verde di arredo, segnaletica verticale di indirizzamento e/o di trasmissione dei dati di occupazione dei posti auto, incluso il sistema di elaborazione e trasmissione dei dati, che riguardano il parcheggio in struttura, ecc.) dovrà essere eseguita a cura del concedente, con il contributo annuo da parte del concessionario;
- c. attivare, se richiesto espressamente dal concessionario, entro il termine di entrata in esercizio del parcheggio interrato a rotazione, un'area di sosta a pagamento in superficie gestita dal concedente (i cui proventi saranno a favore dell'amministrazione comunale), alle vie:
  - Via Carlo Emanuele Terzo tra corso Giolitti e corso Dante;
  - Via Venti Settembre tra corso Giolitti e corso Dante;
  - Corso Brunet tra corso Nizza e via Carlo Boggio;
  - Via Piave tra piazza Europa e piazza Cottolengo;
  - Piazza Cottolengo tra via Piave e c.so Brunet;
  - Corso Santarosa tra piazza Europa e via Carlo Boggio;
- d. garantire e agevolare l'accessibilità veicolare al parcheggio con idonei provvedimenti, tenuto conto delle sezioni stradali e della necessaria segnaletica di indirizzo al parcheggio, ed a garantire il suo organico inserimento nel sistema dei parcheggi della città, al fine di consentire l'immediata redditività della gestione;
- e. garantire l'accesso delle autovetture al parcheggio "Piazza Europa" nell'arco delle 24 ore, per tutto l'anno solare. Per migliorare e controllare l'afflusso delle autovetture al parcheggio "Piazza Europa", il concedente si impegna a condividere nel sistema di infomobilità gestito dall'Amministrazione comunale l'informazione del numero di stalli di sosta disponibili in tempo reale;
- f. prendere in consegna il parcheggio con i relativi impianti e accessori alla scadenza - eventualmente prorogata - del diritto di superficie nelle condizioni di manutenzione e di funzionamento, senza corresponsione di qualsivoglia indennità. Sessanta (60) giorni prima della scadenza del diritto di superficie si provvederà all'accertamento dello stato di consistenza dell'opera ed alla descrizione particolareggiata degli impianti fissi ed accessori con l'indicazione delle condizioni di efficienza e di eventuale degrado. Ove la verifica risultasse positiva, cioè l'opera risultasse in condizioni di efficienza in tutte le sue parti, la cauzione a garanzia dovrà essere restituita al concessionario entro i 30 giorni successivi alla scadenza del diritto di superficie. Di tale verifica si redigerà un verbale contraddittorio fra le parti.
- g. corrispondere al concessionario - nei termini e nella misura di cui al presente disciplinare - il corrispettivo pubblico finalizzato a mantenere l'equilibrio economico-finanziario risultante dal Piano economico-finanziario allegato all'offerta rimasta aggiudicataria.

Il concedente s'impegna altresì - sussistendo i presupposti per la revisione - ad assumere le più opportune determinazioni di modifica di tariffe e durata della concessione ai fini del mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario risultante dal Piano economico finanziario allegato all'offerta rimasta aggiudicataria.

Si dà atto che alle opere di cui alla presente concessione si applicano le esenzioni di cui alla legge 28 novembre 1977, n. 10 s.m.i.

Il concedente si impegna a consentire al concessionario di costituire garanzie reali sulle opere in corso di realizzazione o realizzate nel rispetto dei limiti della durata della concessione e dei vincoli di destinazione dell'opera.

#### **Articolo 66 - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO**

---

Il progetto definitivo, prima dell'approvazione dell'amministrazione comunale, sarà sottoposto al Responsabile del Procedimento con allegata la verifica, secondo quanto disposto dall'art. 26 del codice, eseguita da quanto disposto dall'art. 26 comma 6 del codice *"da organismi di controllo accreditati ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020 oppure di cui all'articolo 46, comma 1, che dispongano di un sistema interno di controllo della qualità"*. Qualora si renda necessaria l'acquisizione di pareri tecnici, il Responsabile del Procedimento, anche prima della presentazione del progetto definitivo, convocherà in tempo utile apposita conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/1990 s.m.i.

Il concedente si impegna al rilascio di tutte le altre autorizzazioni amministrative di propria competenza entro il termine di quindici giorni dalla ricezione delle relative istanze o delle documentazioni integrative richieste.

#### **Articolo 67 - CONSEGNA DELL'AREA**

---

La consegna dell'area di Piazza Europa interessata dalla costruzione avverrà a seguito di sopralluogo congiunto delle parti. In tale sede sarà redatto e sottoscritto il verbale dal quale risulti:

- lo stato di consistenza dei luoghi,
- che il concessionario ha preso visione dei luoghi stessi e che accetta la consegna dell'area da parte del concedente,
- che lo stato dei luoghi è tale da non impedire l'avvio e la prosecuzione dei lavori.

#### **Articolo 68 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

---

Il concessionario, nell'esecuzione dei lavori, dovrà attenersi alle prescrizioni e raccomandazioni che saranno eventualmente stabilite dalla Soprintendenza competente.

Qualora nel corso dei lavori dovessero venire alla luce reperti archeologici, il concessionario è obbligato a sospendere i lavori nell'area interessata e a darne immediata comunicazione alla competente Soprintendenza ed agli Uffici Tecnici del Comune.

Qualora a seguito dei ritrovamenti archeologici, sorgano oneri imprevisti, il concessionario avrà diritto ad una proroga dei termini di ultimazione dei lavori ed al ristoro dei maggiori oneri subiti, calcolati sulla base dell'elenco prezzi allegato al capitolato del progetto esecutivo mediante un congruo e gratuito prolungamento del periodo di concessione e/o mediante revisione tariffaria da concordarsi con il concedente.

Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse possibile l'utilizzazione dell'area in misura tale da consentire la realizzazione di un numero di posti auto non inferiore all'80 % dei numeri previsti della presente convenzione, nulla potrà essere richiesto dal concessionario al concedente.

Qualora l'importanza e l'estensione dei ritrovamenti archeologici rendesse possibile l'utilizzazione dell'area in misura tale da consentire la realizzazione di un numero di posti auto inferiore all'80 % dei numeri previsti dalla presente convenzione dovranno essere rinegoziati dalle parti.

#### **Articolo 69 - AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

---

Nel rispetto delle indicazioni risultanti dal cronoprogramma e dalla presente convenzione il concedente s'impegna a compiere tutte le attività amministrative di propria competenza necessarie per l'esecuzione della concessione e per il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario del progetto, ivi comprese, a titolo esemplificativo, il rilascio delle autorizzazioni commerciali e licenze d'uso necessarie, il rilascio delle autorizzazioni sindacali all'accesso per l'espletamento di indagini e ricerche, la convocazione di conferenze di servizi per il rilascio di atti o provvedimenti per i quali siano necessari intese, nulla osta, pareri ed assensi di amministrazioni diverse, ovvero l'esame contestuale di vari interessi pubblici.

Le parti danno atto che la realizzazione dell'opera non comporta varianti agli strumenti urbanistici generali vigenti.

IL concessionario assume l'impegno di attivarsi per richiedere alle altre amministrazioni competenti - ed ottenere dalle medesime - le eventuali autorizzazioni, le concessioni, i nulla osta, le licenze e quant'altro necessario per la corretta e tempestiva esecuzione dei lavori e delle opere e per la relativa agibilità, fermo restando che eventuali ritardi o inadempimenti potranno a lui essere imputati solo nel caso in cui non sia dimostrato che il concessionario abbia tempestivamente attivato relativi procedimenti ovvero abbia sollecitato la loro conclusione nei termini di legge.

## **Articolo 70 - DIREZIONE DEI LAVORI E COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA IN ESECUZIONE**

---

Il concessionario dovrà affidare la direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione ad uno o più tecnici abilitati all'esercizio della professione. Il direttore dei lavori potrà essere coadiuvato da uno o più assistenti con funzioni di direttori operativi anch'essi nominati dal concessionario.

Ai fini della perfetta realizzazione delle opere in concessione, il concessionario si obbliga di affidare la direzione del cantiere a personale tecnico idoneo e di capacità professionale commisurata alla natura e all'importanza dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori, il concessionario dovrà comunicare al concedente i nominativi e gli estremi d'iscrizione ai rispettivi albi professionali dei tecnici aventi titolo professionale adeguato affidatari della direzione dei lavori e di coordinamento per la sicurezza in fase d'esecuzione.

## **Articolo 71 - COLLAUDO DEL COMPLESSO**

---

Entro sei mesi dalla stipula della convenzione di concessione, l'amministrazione comunale provvederà alla nomina del collaudatore, dandone comunicazione al concessionario. Gli oneri relativi al collaudo sono a carico del concessionario. Detto collaudatore sarà incaricato sia dei collaudi in corso d'opera che del collaudo finale. Non meno di 60 giorni prima del completamento della costruzione delle opere, nonché dell'installazione di tutte le apparecchiature e impianti, il concessionario ne darà comunicazione contestualmente al Responsabile e al collaudatore, indicando la data di completamento prevista. Successivamente, il collaudatore, con l'assistenza del concessionario, procederà alla verifica della completezza e della funzionalità dei lavori eseguiti e della loro conformità a quanto previsto dal progetto esecutivo, nonché al collaudo statico delle opere che lo richiedano. In tale occasione il concessionario dovrà fornire al collaudatore la prova di disporre degli elaborati seguenti, che egli si impegna a conservare diligentemente in apposito archivio disposto negli uffici previsti negli edifici di servizio del complesso:

- per tutte le opere, i disegni "come costruito";
- per tutte le apparecchiature: le schede tecniche dettagliate, ed i manuali di uso e manutenzione, il tutto riferito alla situazione "come costruito";
- per gli impianti e per i sistemi di comando, controllo e supervisione: i manuali di uso e manutenzione completi e dettagliati comprendenti, fra l'altro, la descrizione dell'impianto o sistema e di tutti i suoi componenti; schemi funzionali; schemi di installazione; le caratteristiche di funzionamento; le istruzioni per il montaggio, lo smontaggio, la messa a punto, l'impiego e la manutenzione ordinaria e straordinaria; l'elenco dei guasti o degli inconvenienti di funzionamento più probabili e le procedure per la loro identificazione e risoluzione, il tutto riferito alla situazione "come costruito", nonché l'elenco delle parti di ricambio;
- relazione dettagliata che descrive l'organizzazione e le procedure di gestione del complesso, redatta in accordo con l'analoga relazione presentata in Offerta;
- relazione dettagliata che descrive gli interventi e le procedure di manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso, redatta in accordo con l'analoga relazione presentata in Offerta.
- Certificato di agibilità dell'opera con allegato tutta la documentazione richiesta dal settore Edilizia e pianificazione urbanistica quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: accatastamento, collaudo statico delle strutture, certificazione degli impianti ai sensi della legge n. 37/2008, certificato di Prevenzione incendi e relativa dichiarazione di Inizio Attività, ecc.

Completati con esito positivo le verifiche di completezza e funzionalità ed i collaudi statici anzidetti ed il controllo dell'esistenza degli elaborati e degli accordi di cui sopra, verrà redatto dal collaudatore il certificato di collaudo che, firmato dalle parti, entrerà a far parte dei documenti contrattuali. Nel caso che detta verifica non desse esito positivo o che il concessionario non fornisse evidenza di disporre della documentazione completa e degli accordi di cui sopra, il collaudatore assegnerà al concessionario un termine perentorio, che non potrà essere inferiore a 30 giorni lavorativi, entro il quale egli dovrà provvedere a correggere le anomalie riscontrate; allo scadere di detto termine verranno ripetute le verifiche ed i controlli di che trattasi. Nel caso che le citate anomalie non vengano integralmente rimosse dal concessionario entro il termine perentorio assegnato, il collaudatore ne informerà l'amministrazione comunale di Cuneo la quale avrà la facoltà di applicare le sanzioni previste presente disciplinare. L'amministrazione comunale di Cuneo si impegna a far iniziare il collaudo dei lavori entro quindici giorni lavorativi dalla data di completamento comunicata dal concessionario.

## **Articolo 72 - TARIFFE**

---

Le tariffe di parcheggio dovranno essere dettagliatamente indicate nella bozza di convenzione e allineate a quanto previsto dal Piano Economico-Finanziario proposto. In sede in offerta il proponente dovrà indicare almeno le seguenti tariffe:

- tariffa massima oraria non superiore a 1 euro all'ora; la tariffa è frazionabile per frazioni di ora a discrezione del Concessionario.
- Tariffa massima giornaliera.

Deve inoltre prevedere forme di abbonamento (senza riserva di posti) riferite alle seguenti tariffe:

- abbonamento residenti full time;
- abbonamento lavoratori con sede di lavoro nel raggio di 500 m.

Il sistema delle tariffe del parcheggio dovrà essere esposto in appositi pannelli in posizioni ben visibili.

Le tariffe da applicare all'inizio dell'esercizio saranno quelle aggiornate alla data di ultimazione dell'opera sulla base degli incrementi dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. La data di riferimento per l'applicazione degli indici ISTAT sarà giugno 2018.

Successivamente le tariffe potranno essere modificate annualmente da parte del Concessionario, previa comunicazione scritta al concedente, sulla base degli incrementi dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (c.d. costo della vita). La data di riferimento per l'applicazione dell'indice di rivalutazione è la data di ultimazione dell'opera, così come ufficialmente definita dal certificato di agibilità della costruzione.

Le tariffe saranno arrotondate ai dieci centesimi di euro superiori. Tale calcolo deve essere effettuato annualmente per l'intero periodo di riferimento, e non su base incrementale annuale.

Nel caso in cui il concedente decidesse di applicare una variazione alle tariffe stabilite nella presente convenzione, tale variazione dovrà essere concordata con il concessionario. Dette variazioni tariffarie proposte dal concedente non dovranno comunque avere effetti negativi sull'economicità del progetto. Le modifiche tariffarie dovranno comunque considerare il tasso di occupazione del parcheggio oggetto della presente convenzione.

## **Articolo 73 - TRASFERIMENTO DELL'AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE AUTORIMESSE PRIVATE**

---

In forza del trasferimento in diritto di superficie dei posti auto ubicati al secondo piano interrato per la durata della concessione, gli acquirenti - e successivamente i loro eventuali aventi causa - subentreranno nella posizione giuridica del concessionario relativamente a diritti, oneri e obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento dei posti auto predetti dovranno essere inserite clausole – da riportare nella nota di trascrizione – in cui l'acquirente dichiara di conoscere e accettare la presente convenzione. Le clausole in questione dovranno essere specificamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del codice civile.

Scaduto il termine della concessione il diritto superficario si estingue e tutti i posti auto trasferiti in diritto di superficie diventeranno, con l'intera costruzione, di proprietà del Comune - senza obbligo di pagamento

alcuno. La concessione in diritto di superficie dei posti auto in parola è rinnovabile - a richiesta di chi di diritto da formularsi almeno sei mesi prima della scadenza a condizioni da determinarsi fra le parti.

La durata della subconcessione non potrà essere superiore alla durata totale della concessione indicata dal concorrente nell'offerta economica. Il prezzo per la subconcessione di un box auto singolo per l'intera durata della concessione non potrà essere superiore a € 30'000,00 (trentamila euro). Il concessionario si impegna a trasmettere al Comune gli estremi degli atti notarili per la subconcessione. Non potranno essere sub-concessi più di tre box auto singoli allo stesso soggetto, al fine di evitare speculazioni immobiliari.

Il prezzo massimo di vendita dei posti auto, indicato nel piano economico finanziario d'offerta, è stimato a giugno 2018.

Il prezzo di vendita definitivo sarà quello aggiornato alla data di ultimazione dell'opera sulla base degli incrementi dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, prendendo come data di riferimento per l'applicazione dell'indice la data sopraindicata. Per i posti auto rimasti invenduti alla data di ultimazione dell'opera il prezzo di vendita potrà essere ulteriormente aggiornato sulla base degli incrementi dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (c.d. costo della vita). La data di riferimento per l'applicazione dell'indice sarà la data di ultimazione dell'opera, così come ufficialmente definita dal certificato di agibilità della costruzione.

Decorsi cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori il prezzo di vendita non sarà soggetto alle precedenti norme.

#### **Articolo 74 - MODALITÀ PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO**

---

Il servizio gestito dal concessionario riguarderà la gestione dei posti auto in oggetto e dei servizi connessi e sarà svolto con le modalità previste dal disciplinare del servizio e della gestione allegato all'offerta rimasta aggiudicataria e alle tariffe stabilite nella presente convenzione.

Il concessionario sarà tenuto a uniformare lo svolgimento della gestione alle norme UNI EN ISO 9001: 2015 o altre equivalenti al fine di garantire adeguati standard di qualità del servizio.

Il concessionario si impegna a organizzare la gestione per un periodo di apertura al pubblico dalle ore 00,00 alle ore 24,00 di ogni giorno con la reperibilità di almeno un addetto. L'orario di apertura dovrà essere esposto al pubblico

46

#### **Articolo 75 - RESPONSABILITÀ DEI CONCESSIONARIO**

---

Il concessionario è responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione della concessione, restando inteso che le norme e le prescrizioni contenute nei documenti contrattuali sono state da esso esaminate, riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi e accettate.

Il concessionario è responsabile dei danni e dei pregiudizi - di qualsiasi natura - causati dalle sue attività ai Concedenti o ai suoi dipendenti e consulenti o a terzi, anche per fatto doloso o colposo del proprio personale o dei suoi collaboratori o in generale di chiunque il concessionario stesso si avvalga nell'esecuzione della concessione, tanto nel corso dei lavori di costruzione quanto durante la gestione delle opere. La responsabilità per i sinistri e per gli infortuni che dovessero accadere al personale o a cose del Concessionario sarà sempre a carico di quest'ultimo.

Il concessionario è responsabile dei materiali e delle attrezzature che avesse depositato durante i lavori di costruzione delle opere sia all'interno che all'esterno delle aree nelle quali si svolgono detti lavori.

#### **Articolo 76 - PROCEDURA PER LE CONTESTAZIONI E PER LA GESTIONE DELLE CONTROVERSIE**

---

Tutte le contestazioni che le parti intendano formulare a qualsiasi titolo durante le fasi di realizzazione dell'opera e prima dell'emissione del certificato di collaudo, devono essere avanzate per iscritto e debitamente documentate. Le contestazioni del concessionario devono essere indirizzate al Responsabile Unico del Procedimento.

Le contestazioni devono essere avanzate entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data in cui la parte ha avuto notizia del fatto oggetto di contestazione. La contestazione può essere illustrata e documentata nei 15 (quindici) giorni lavorativi successivi.

Ove lo reputi opportuno, il Responsabile Unico del Procedimento potrà acquisire il parere o la relazione del Direttore dei lavori e della commissione di collaudo.

Le determinazioni finali sulle contestazioni del concessionario dovranno essere assunte entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla ricezione da parte del R.U.P. della contestazione stessa o - se successiva - della relazione illustrativa e documentazione di cui al capoverso "2" precedente.

Tutte le controversie insorte tra concedente e concessionario durante il corso dei lavori o alla fine degli stessi o durante la gestione od al termine della concessione, che non si siano potute definire in via amministrativa sono devolute alla competenza dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria - foro competente di Cuneo - con espressa esclusione del giudizio arbitrale.

#### **Articolo 77 - PERIMENTO DELLA COSTRUZIONE**

---

Nel caso in cui per qualsiasi causa prima della scadenza della concessione si abbia il perimento della costruzione realizzata sull'area oggetto del diritto di superficie, il concessionario deve comunicare al Comune entro sei mesi dal perimento se intende o meno procedere alla sua ricostruzione. Trascorso il termine di sei mesi senza che il Concessionario abbia comunicato l'intendimento di ricostruire, il diritto di superficie si estingue e l'area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ritorna nella completa disponibilità del Comune senza pagamento alcuno.

In caso di ricostruzione il Comune Concedente fisserà nuovi termini di inizio e ultimazione dei lavori.

#### **Articolo 78 - RISOLUZIONE PER FATTO O PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO**

---

Il concedente può risolvere la concessione dal Codice. In tal caso il concessionario avrà diritto soltanto al pagamento dei lavori regolarmente eseguiti, decurtato degli oneri aggiuntivi derivanti al concedente dalla risoluzione della concessione.

Il concedente potrà risolvere la concessione di cui alla presente convenzione intimando per iscritto al concessionario l'adempimento entro il termine di giorni 30 (trenta) dalla intimazione ovvero entro il più ampio termine indicato.

Qualora il concessionario, entro il termine stabilito per l'adempimento nella comunicazione prevista dal comma precedente, non abbia rimosso le cause di risoluzione contestate a soddisfazione del concedente ovvero abbia presentato osservazioni ritenute dal concedente non sufficienti, la concessione verrà dichiarata risolta, previa verifica della mancata designazione - da parte degli Enti finanziatori e nei termini ivi previsti - della società subentrante.

In caso di risoluzione della concessione per fatto o inadempimento del concessionario, il concessionario è obbligato a compiere tutte le attività necessarie a evitare l'aggravamento del danno e a riconsegnare al concedente, su sua richiesta, le opere oggetto della concessione.

In tutti i casi di risoluzione della concessione per fatto o inadempimento del concessionario il diritto superficario del concessionario si estingue senza oneri per il concedente.

#### **Articolo 79 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE**

---

Qualora il concedente si renda gravemente inadempiente agli obblighi previsti dalla convenzione, il concessionario, esperita la procedura di contestazione e qualora persista l'inadempimento ulteriormente contestato, potrà richiedere la risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'art. 1453 del codice civile.

#### **Articolo 80 - RINNOVO DELLA CONCESSIONE**

---

La concessione è rinnovabile - a richiesta di chi di diritto da formularsi almeno sei mesi prima della scadenza - a condizioni da determinarsi fra le parti.

In caso di mancata richiesta di rinnovo, scaduto il termine della concessione, il diritto superficario del concessionario si estingue e l'intera opera diventa di proprietà del Comune senza obbligo di pagamento.

### **Articolo 81 - SOCIETÀ SUBENTRANTE**

---

Nel caso in cui si verificano le condizioni per la risoluzione della concessione per motivi attribuibili al concessionario, gli enti finanziatori del progetto potranno impedire la risoluzione designando una società che subentri nella concessione al posto del concessionario.

Tale designazione dovrà essere comunicata per iscritto al concedente entro 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione scritta con cui il concedente manifesta l'intenzione di dichiarare risolto il rapporto. Nella comunicazione degli enti finanziatori dovrà essere indicato il termine entro il quale la Società subentrante si impegna a far cessare - nella forma dell'adempimento del terzo - l'inadempimento del concessionario; tale termine non potrà essere superiore a 180 (centottanta) giorni dal ricevimento della comunicazione del concedente di cui è detto innanzi ovvero a quello più ampio che potrà essere concordato tra il concedente e gli enti finanziatori.

Entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione degli enti finanziatori, questi o la società subentrante dovranno fornire ogni documento idoneo a dimostrare l'esistenza, in capo alla società stessa, di caratteristiche tecniche e finanziarie sostanzialmente equivalenti a quelle possedute dal concessionario all'atto dell'affidamento della concessione. qualora la risoluzione intervenga successivamente al rilascio del certificato di collaudo provvisorio di tutte le opere oggetto della concessione, il concedente si riserva la facoltà di accettare quale subentrante una società che possieda i requisiti tecnici e finanziari richiesti ai gestori di servizi pubblici analoghi ai sensi della normativa vigente in materia di appalti pubblici di servizi.

L'accettazione, da parte del concedente, del subentro è subordinata:

- alla sussistenza in capo alla società subentrante delle caratteristiche tecniche e finanziarie previste al capoverso precedente;
- alla condizione che l'inadempimento del concessionario che costituisce legittima causa di risoluzione della convenzione sia cessato entro il termine previsto al capoverso precedente.

### **Articolo 82 - ENTRATA IN ESERCIZIO DELLA STRUTTURA**

---

Prima della entrata in esercizio, il concessionario dovrà fornire all'amministrazione comunale per gli impianti e per i sistemi di comando, controllo e supervisione:

- le schede tecniche dettagliate delle singole apparecchiature ed i relativi schemi completi di connessione o cablaggio;
- le copie dei manuali di uso e manutenzione degli impianti e dei sistemi di comando, controllo e supervisione completi e dettagliati comprendenti, fra l'altro:
  - la descrizione dell'impianto o sistema e di tutti i suoi componenti,
  - gli schemi funzionali, gli schemi di installazione, di connessione e/o di cablaggio,
  - le caratteristiche di funzionamento,
  - le istruzioni per il montaggio, lo smontaggio, la messa a punto, l'impiego e la manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - l'elenco dei guasti o degli inconvenienti di funzionamento più probabili e le procedure per la loro identificazione e risoluzione,
  - l'elenco delle parti di ricambio.

Risulterà a completo carico del concessionario tutto l'iter con gli elaborati per la richiesta di pareri, autorizzazioni e nulla osta previsti dalla vigente normativa, nonché la richiesta finale di agibilità per i locali.

### **Articolo 83 - IL SISTEMA QUALITÀ E TUTELA DELL'AMBIENTE**

---

La progettazione e la costruzione dell'impianto dovranno essere realizzate in regime di Garanzia di Qualità secondo le norme UNI EN ISO 9001. Il concessionario dovrà redigere, rispettivamente entro un mese dalla stipula della convenzione di concessione, il Piano della Qualità (UNI EN 10005) riguardante le attività che il concessionario eseguirà per la redazione del progetto esecutivo e per la costruzione dell'impianto. Il



concessionario dovrà conseguire la certificazione di qualità entro tre anni dalla entrata in esercizio dell'impianto polifunzionale.

Il concessionario dovrà inoltre impegnarsi in merito alla qualità e tutela dell'ambiente, in particolare mettendo in atto le seguenti azioni:

1. rispettare tutta la normativa esistente in campo ambientale e applicabile alle attività, lavorazioni, prodotti e servizi oggetto della concessione;
2. adottare una gestione ambientale coerente con gli impegni dell'amministrazione aggiudicatrice, tenendo in considerazione i principi ed i requisiti dello standard internazionale ISO14001:04 che l'Ente persegue;
3. fornire beni e servizi che rispondano a requisiti di sostenibilità ambientale che tengano conto dell'intero ciclo di vita degli stessi, utilizzando ove possibile strumenti che evidenzino la qualità ecologica dei prodotti quali etichette di tipo I (ISO 14024 – Ecolabel Europeo Reg.1980/2000) e dichiarazioni di tipo III (ISO TR 14025 – Dichiarazione ambientale di prodotto);
4. ridurre ove possibile l'uso di sostanze classificate come pericolose in base alla direttiva CEE 67/548 e successive modifiche, minimizzandone l'impiego;
5. adottare imballaggi progettati e realizzati in modo da:
  - a. ridurre alla fonte il peso e il volume degli stessi;
  - b. ridurre alla fonte l'utilizzo di sostanze che possano risultare dannose per l'ambiente durante le operazioni di produzione, di riciclaggio, di recupero energetico e di compostaggio;
  - c. favorire il loro riutilizzo;
  - d. favorire, nel caso di imballaggi mono-uso, il riciclaggio, il compostaggio o il recupero energetico.
6. adottare per tutte le operazioni di trasporto, imballaggi terziari conformi a standard internazionali, quali ad esempio EUR EPAL.
7. assicurare che il personale, che opererà nelle attività previste dalla fornitura, sia messo a conoscenza dei contenuti del presente documento di principio;
8. operare al fine di far sì che i propri sub-fornitori ove possibile condividano i suddetti principi ambientali e mettano in atto le relative azioni;
9. autorizzare fin da ora l'amministrazione aggiudicatrice, qualora questi lo ritenga opportuno e previa comunicazione, ad effettuare un audit ambientale presso le strutture in cui viene erogato il servizio o l'attività.

## CAPO IV

### MATRICE DEI RISCHI

#### Articolo 84 - PREMESSE

---

L'efficiente allocazione dei rischi in un contratto di Partenariato Pubblico Privato (PPP) è di cruciale rilevanza ai fini della buona riuscita dell'operazione, ovvero del corretto inquadramento del rapporto negoziale. Tenuto conto soprattutto della lunga durata che, di regola, caratterizza i contratti in questione, il mantenimento del rischio operativo allocato in capo al Concessionario è indispensabile per garantire una corretta gestione della fase di esecuzione del contratto e l'effettivo e pieno soddisfacimento dei bisogni e degli interessi pubblici per i quali il Concedente affida il contratto di PPP. Ciò rileva anche ai fini di una corretta contabilizzazione pubblica delle operazioni di PPP e del conseguente impatto su deficit e debito pubblico. Secondo le indicazioni fornite da Eurostat, (v. Manual on Government Deficit and Debt – Implementation of ESA 2010 di Eurostat (2016), paragrafo VI.4) infatti, la classificazione delle operazioni di PPP a carico della contabilità nazionale o del settore privato dipende dalle modalità di allocazione dei rischi contrattuali tra le parti. Per poter contabilizzare "off balance" gli "asset" oggetto dell'operazione di PPP è necessaria una chiara dimostrazione dell'allocazione al privato del rischio di costruzione e almeno uno degli altri due rischi (rischio di disponibilità o rischio di domanda).

#### Articolo 85 - IL TRASFERIMENTO DEI RISCHI ALL'OPERATORE ECONOMICO

---

Ciò che caratterizza il contratto di PPP, differenziandolo dal contratto d'appalto, è la ripartizione del rischio tra Concedente e Concessionario. Nell'esecuzione del contratto d'appalto quest'ultimo sopporta il rischio di costruzione, ovvero:

- il rischio imprenditoriale derivante dall'errata valutazione dei costi di costruzione;
- da una cattiva gestione degli stessi;
- da inadempimenti contrattuali di fornitori o subappaltatori.

Nei contratti di PPP, invece, al rischio proprio dell'appalto si aggiunge il rischio operativo legato alla gestione dei lavori o dei servizi, cioè la possibilità di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati e i costi sostenuti per l'operazione e, quindi, di subire perdite derivanti da squilibri che si possono generare sia dal lato della domanda (ad esempio, una domanda di mercato inferiore a quella prevista), sia dal lato dell'offerta (la fornitura di servizi non in linea con la domanda di mercato). Nei contratti di PPP la parte del rischio trasferita all'operatore economico deve comportare, in altri termini, una reale esposizione degli investimenti effettuati alle fluttuazioni del progetto tale per cui ogni potenziale perdita subita dallo stesso non sia puramente nominale o trascurabile oppure l'incapacità di fornire, con continuità, l'opera o il servizio alle condizioni previste nei documenti contrattuali, e ne sopporta le perdite legate al mancato riconoscimento dei canoni.

Pertanto, è necessario che i rischi connessi alla costruzione e gestione dell'opera o del servizio oggetto del contratto di PPP siano chiaramente identificati, valutati e posti in capo al soggetto più in grado di farsene carico, fermo restando che il Concessionario ne dovrà sopportare la maggioranza.

Ai fini di una corretta identificazione dei rischi si forniscono le seguenti indicazioni.

#### Articolo 86 - LA SCALA DEI RISCHI

---

Di seguito si fa una descrizione della tipologia e del grado di rischio commisurato al partenariato di cui al presente progetto.

Per la valutazione del rischio si utilizza una scala da 1 a 5 con i seguenti significati:

- rischio molto basso la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è molto bassa o remota e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio sono molto forti;
- rischio basso la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è bassa anche se possibile e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio sono molto forti;

- rischio medio la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è bassa e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio sono forti, ma è possibile che si determini una condizione in cui si manifestano ritardi nella esecuzione delle opere e costi aggiuntivi limitati;
- rischio alto la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è bassa e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio lasciano comunque la possibilità che si determinino ritardi nella esecuzione delle opere nonché maggiori esborsi;
- rischio molto alto la probabilità che si verifichi l'evento rischioso è media e le clausole contrattuali atte a gestire il rischio lasciano comunque la possibilità che si determinino ritardi nella esecuzione delle opere nonché maggiori esborsi.

## **Articolo 87 - IL RISCHIO DI COSTRUZIONE**

Il Rischio di costruzione è quello legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera (art. 3, comma 1, lett. aaa), del Codice). In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere una serie di rischi specifici attinenti questo progetto:

- rischio di commissionamento, ossia che l'opera non riceva l'approvazione, da parte di altri soggetti pubblici o della collettività (portatori d'interessi nei confronti dell'opera da realizzare), necessaria per procedere alla realizzazione, con conseguenti ritardi nella realizzazione e insorgere di contenziosi; data la tipologia di procedura adottata che prevede la presentazione in fase di gara di un progetto da parte degli offerenti, la fase di approvazione delle opere da realizzare avviene direttamente durante la valutazione dei progetti da parte della commissione di gara; il progetto del miglior offerente dovrà essere evoluto con un livello di progettazione superiore (esecutiva) che dovrà tenere conto delle indicazioni dell'Amministrazione; il soggetto pubblico portatore di interessi è l'amministrazione comunale che nel capitolato e nei punteggi di valutazione ha espresso le necessarie indicazioni affinché il progetto ottemperi i propri interessi nei confronti delle opere da realizzare; la natura delle opere non necessita di approvazione da parte di altri soggetti diversi dall'amministrazione comunale o della collettività; pertanto si giudica questo rischio molto basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 1;
- rischio amministrativo, connesso al notevole ritardo o al diniego nel rilascio di autorizzazioni (pareri, permessi, licenze, nulla osta, etc.) da parte di soggetti pubblici e privati competenti, con conseguenti ritardi nella realizzazione; anche in questo caso la natura delle opere da realizzare è tale che il rischio di un ritardo nell'ottenimento di permessi è molto basso, in quanto il soggetto principalmente interessato dal rilascio dei permessi è la stessa Amministrazione comunale, committente delle opere; pertanto si giudica questo rischio molto basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 1;
- rischio espropri, connesso alla necessità di effettuare operazioni di esproprio; le opere da realizzare sono tutte su suolo pubblico e non sono previste situazioni di esproprio che possono far variare i valori economici di gara od i tempi di esecuzione delle opere; pertanto si giudica questo rischio molto basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 1;
- rischio ambientale/o archeologico, ossia rischio di bonifica dovuta alla contaminazione del suolo e rischio di ritrovamenti archeologici, con conseguenti ritardi nella realizzazione dell'opera e incremento di costi per il risanamento ambientale o la tutela archeologica; le opere da realizzare insistono su suolo pubblico già urbanizzato, richiedono opere di scavo significative che possono interessare potenziali luoghi di interesse archeologico oggetto di valutazione archeologica preliminare allegata al progetto a base di gara; pertanto si giudica questo rischio molto basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 1;
- rischio di progettazione, connesso alla sopravvenienza di necessari interventi di modifica del progetto, derivanti da errori o omissioni di progettazione, tali da incidere significativamente su tempi e costi di realizzazione dell'opera; il progetto viene proposto dai concorrenti per cui il rischio connesso ad una errata progettazione è totalmente in capo al concorrente aggiudicatario; le clausole contrattuali spostano questo rischio integralmente sull'aggiudicatario; pertanto si giudica questo rischio basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 2;
- rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto, collegato al mancato rispetto degli standard di progetto; il progetto specifica le opere da eseguire; a tal fine sono stati individuati nel capitolato, relazione tecnica impiantistica ed altri elaborati progettuali sistemi e metodologie di esecuzione e di controllo; è comunque possibile che non vengano raggiunti gli obiettivi del progetto, ma le clausole

contrattuali spostano questo rischio integralmente sull'aggiudicatario; pertanto si giudica questo rischio basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 2;

- rischio di aumento del costo dei fattori produttivi o di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti nel progetto; per quanto riguarda la possibilità di aumento dei fattori produttivi la probabilità è bassa sia perché la realizzazione delle opere avviene in un tempo non brevissimo, ma nella prima fase di concessione e la natura dei fattori produttivi quali manodopera, materiali, uso di mezzi d'opera non si presta a repentini cambiamenti di costo, alla luce anche dell'andamento statistico degli ultimi anni; pertanto si giudica questo rischio basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 2;
- rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione, anche conseguenti alle varianti richieste dal concedente; il progetto è stato sviluppato in un grado di dettaglio avanzato con la individuazione puntuale delle opere, dei costi di realizzazione e dei tempi di esecuzione; pertanto si giudica questo rischio basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 2;
- rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori; in base alle prescrizioni di progetto (capitolato) il Concessionario è l'unico e solo responsabile nei confronti del Concedente della perfetta esecuzione del PPP, anche per la parte subappaltata, quindi il Concessionario si assume interamente il rischio di inadempimento da parte dei fornitori e subappaltatori di lavori e di servizi non comportando alcuna modificazione degli obblighi e degli oneri contrattuali; pertanto si giudica questo rischio basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 2;
- rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata, costi aggiuntivi derivanti dalla necessità di adeguare le tecnologie agli standard; il progetto è stato sviluppato in un grado di dettaglio avanzato con la individuazione puntuale delle opere e la miglior tecnologia attualmente disponibile, il Concessionario è spinto ad installare le più affidabili tecnologie disponibili per non incorrere in costi aggiuntivi; pertanto si giudica questo rischio molto basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 1.

## **Articolo 88 - IL RISCHIO DI DOMANDA**

---

Il Rischio di domanda è quello legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il Concessionario deve soddisfare, ovvero, il rischio legato alla mancanza di utenza e, quindi, di flussi di cassa (art. 3, comma 1, lett. ccc, del Codice). In particolare, in base a quanto indicato anche l'art. 180, comma 3, D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 il rischio di domanda riguarda i casi di PPP con attività redditizia verso l'esterno e non anche le c.d. concessioni "fredde", in cui il fruitore della prestazione erogata è la sola Pubblica Amministrazione; in tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici del progetto:

- rischio di contrazione della domanda di mercato, ossia di riduzione della domanda complessiva del mercato relativa al servizio, che si riflette anche su quella del Concessionario; lo stesso progetto prevede che il Concessionario dovrà porsi specifici obiettivi di efficacia e di efficienza nella conduzione del servizio, e di una promozione dell'offerta ai cittadini e di un rapporto con la clientela più dinamico; tali accorgimenti per il miglioramento del servizio dovranno essere adottati autonomamente dal Concessionario mettendo, anche, in atto politiche aziendali tese al miglioramento continuo della qualità, nel rispetto di quanto stabilito dal progetto e dal contratto con il Comune di Cuneo quindi il Concessionario si assume interamente il rischio di contrazione della domanda di mercato; pertanto si giudica questo rischio medio, da una scala da 1 a 5 si valuta 3;

## **Articolo 89 - IL RISCHIO DI DISPONIBILITÀ**

---

Il Rischio di disponibilità è quello legato alla capacità, da parte del Concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti (art. 3, comma 1, lett. bbb), del Codice). In tale categoria generale di rischio è possibile distinguere i seguenti rischi specifici:

- rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata, derivante da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi; questo rischio si può manifestare ancora una volta se le performances delle apparecchiature installate non corrispondono a quanto indicato nelle schede tecniche delle apparecchiature; le garanzie del Concessionario e del fornitore di apparecchiature garantiscono ampiamente dal rischio di sostenere costi per una manutenzione straordinaria; anche la durata del partenariato è ampiamente inferiore alla vita utile delle apparecchiature installate; pertanto si giudica questo rischio basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 2;

- rischio di performance, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi; l'eventuale rischio di riduzione della efficienza energetica delle apparecchiature che si riflette con un aumento dei costi della energia non sussiste in quanto l'energia è fornita dal gestore per cui eventuali maggiori costi di energia ricadrebbero su quest'ultimo; pertanto si giudica questo rischio molto basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 1;
- rischio di obsolescenza tecnica, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione; il rischio si potrebbe manifestare sul fatto che sia difficile trovare ricambi per le apparecchiature installate; in realtà gli impianti presenti e da realizzare previsti dal progetto sono tecnicamente semplici e con standard stabili, inoltre il partenariato prevede che il Concessionario fornisca il servizio con a suo carico anche i ricambi; per cui si valuta questo rischio molto basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 1;
- rischio di indisponibilità, totale o parziale della struttura da mettere a disposizione e/o dei servizi da erogare; il rischio si potrebbe manifestare qualora gli impianti e/o i servizi non risultino fruibili, ovvero non rispettano gli standard tecnici e funzionali prestabiliti dal progetto e/o si verifica una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti con conseguente aumento dei costi operativi; tale rischio è completamente a carico del Concessionario che ha l'onere della progettazione esecutiva, della realizzazione, messa in funzione gestione e manutenzione per tutta la durata del PPP con piena e completa gestione degli impianti sotto tutti gli aspetti; pertanto si giudica questo rischio molto basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 1.

## **Articolo 90 - ALTRI RISCHI**

---

Accanto ai rischi di costruzione, di domanda e di disponibilità, vi sono una serie di rischi che possono presentarsi nella fase antecedente l'aggiudicazione e/o la stipula del contratto in quella successiva al termine di scadenza contrattuale ovvero durante l'intero ciclo di vita del contratto di PPP. Tra questi, si segnalano:

- rischio normativo-politico-regolamentare, derivante da modifiche all'assetto regolamentario e da decisioni politiche programmatiche non prevedibili contrattualmente con conseguente aumento dei costi per l'adeguamento o, nei casi estremi, il venir meno della procedura o dell'affidamento; si ritiene di aver pienamente ottemperato alle previsioni del vigente Codice dei contratti in materia di PPP, comunque il progetto prevede che il Concessionario rispetti la normativa tempo per tempo vigente, il contratto (in fase di offerta verrà proposto anche lo schema di convenzione che potrà essere perfezionato) regolerà le modalità di riequilibrio per sopravvenuti fatti non imputabili allo stesso Concessionario, tra i quali sono annoverabili i mutamenti normativi; per parte del Comune, il contratto contemplerà il recesso per sopravvenuti motivi d'interesse pubblico; pertanto si giudica questo rischio basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 2;
- rischio di finanziamento, che si concretizza nel mancato reperimento delle risorse di finanziamento a copertura dei costi e nei tempi prestabiliti dall'articolo 180, comma 7 del Codice o in un aumento dei tassi di interesse e/o di mancato rimborso di una o più rate di finanziamento, con conseguente aumento dei costi o impossibilità di proseguire nell'operazione; il mercato finanziario è attualmente, e presumibilmente anche nei prossimi anni, in una fase di interessi estremamente contenuti; peraltro i soggetti che verranno selezionati in base al bando, oltre a possedere i requisiti tecnico-economici stabiliti dal disciplinare di gara, dovranno produrre un piano economico-finanziario a dimostrazione della sostenibilità dell'operazione, con particolare riguardo alla disponibilità del necessario finanziamento od alla capacità, asseverata, di autofinanziamento; pertanto si giudica questo rischio basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 2;
- rischio finanziario (o di inflazione), che si concretizza in un aumento dei tassi di interesse e/o di mancato rimborso di una o più rate di finanziamento, con conseguente aumento dei costi o impossibilità di proseguire nell'operazione; il mercato finanziario è attualmente, e presumibilmente anche nei prossimi anni, in una fase di interessi estremamente contenuti; peraltro i soggetti che verranno selezionati in base al bando, oltre a possedere i requisiti tecnico-economici stabiliti dal disciplinare di gara, dovranno produrre un piano economico-finanziario a dimostrazione della sostenibilità dell'operazione, con particolare riguardo alla disponibilità del necessario finanziamento od alla capacità, asseverata, di autofinanziamento; pertanto si giudica questo rischio basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 2;

- rischio di insolvenza, dei soggetti che devono pagare il prezzo dei servizi offerti; il progetto prevede che la riscossione delle tariffe sia a completo carico del Concessionario; pertanto si giudica questo rischio basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 2;
- rischio delle relazioni industriali, legato alle relazioni con altri soggetti (parti sociali) che influenzano negativamente costi e tempi della consegna; il progetto prevede che il personale impiegato per la realizzazione dei lavori e per la gestione del servizio sarà dipendente diretto del Concessionario o subappaltatore o subaffidatario del quale comunque risponderà e sarà sempre responsabile in prima persona, il capitolato disciplina specificatamente i rapporti del Concessionario con i propri dipendenti o subappaltatori o subaffidatari; quindi il Concessionario si assume interamente il rischio delle relazioni industriali; pertanto si giudica questo rischio molto basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 1;
- rischio di valore residuale, ossia il rischio di restituzione alla fine del rapporto contrattuale di un bene di valore inferiore alle attese; si giudica questo rischio molto basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 1;
- rischio di interferenza, di sopra e di sotto servizi, legato alla presenza nei tratti interessati dai lavori di servizi di varia natura (ad es. acqua, gas, energia elettrica, cavi fibra ottica, ecc. ...); Il progetto definisce già la possibilità di interferenze nei lavori da realizzare e prevede scavi in suolo già urbanizzato con relativi costi specifici; è compito del Concessionario effettuare la progettazione e l'organizzazione dei lavori e del servizio di modo da gestire le interferenze; pertanto si giudica questo rischio basso, da una scala da 1 a 5 si valuta 2.

**Articolo 91 - L'ANALISI E ALLOCAZIONE DEI RISCHI**

Una corretta valutazione dei rischi è compiuta attraverso l'elaborazione di una "matrice dei rischi", che permette di definire se l'ottimale allocazione del rischio specifico debba essere in capo al soggetto pubblico o privato o se non sia piuttosto opportuno considerare altre forme di gestione condivisa. Più dettagliata è la matrice, minori sono le possibilità di trascurare aspetti rilevanti nella corretta allocazione dei rischi. Al fine della costruzione della matrice dei rischi, si devono considerare i seguenti aspetti:

- identificazione del rischio, ovvero l'individuazione di tutti quegli elementi che potrebbero costituire un rischio nella fase di progettazione, di costruzione dell'infrastruttura o di gestione del servizio (colonna 1);
- "risk assessment", ovvero la valutazione della probabilità del verificarsi di un evento associato ad un rischio (se non si riesce a indicare un valore preciso si possono utilizzare indicazioni tipo minima, bassa ...) e dei costi che ne possono derivare. È importante definire anche il momento in cui l'evento negativo si potrebbe verificare e valutarne gli effetti (colonne 2 e 3);
- "risk management", individuazione dei meccanismi che permettono di minimizzare gli effetti derivanti da un evento (colonne 4);
- allocazione del rischio al soggetto pubblico e/o privato (colonne 5 e 6);
- corrispondenza tra rischio e trattamento dello stesso all'interno del capitolato speciale, effettuata mediante l'individuazione dell'articolo che disciplina lo stesso (colonna 7).

Nella seguente matrice si analizzano e allocano i rischi relativi al presente Partenariato Pubblico Privato (PPP):

(1) TIPO DI RISCHIO	(2) PROBABILITÀ DEL VERIFICARSI DEL RISCHIO da 1 a 5	(3) MAGGIORI COSTI E/O RITARDI ASSOCIATI AL VERIFICARSI DEL RISCHIO se SI %	(4) STRUMENTI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO	(5) RISCHIO A CARICO DEL PUBBLICO SI/NO	(6) RISCHIO A CARICO DEL PRIVATO SI/NO
<b>RISCHIO DI COSTRUZIONE</b>					
rischio di commissionamento	1	0,5%	clausole contratto	NO	SI
rischio amministrativo	1	0,5%	clausole contratto	SI	SI
rischio espropri	1	NO	clausole contratto	SI	NO

(1) TIPO DI RISCHIO	(2) PROBABILITÀ DEL VERIFICARSI DEL RISCHIO da 1 a 5	(3) MAGGIORI COSTI E/O RITARDI ASSOCIATI AL VERIFICARSI DEL RISCHIO se SI %	(4) STRUMENTI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO	(5) RISCHIO A CARICO DEL PUBBLICO SI/NO	(6) RISCHIO A CARICO DEL PRIVATO SI/NO
rischio ambientale / o archeologico	1	0,5%	clausole contratto	NO	SI
rischio di progettazione	2	1%	clausole contratto	NO	SI
rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto	2	1%	clausole contratto	NO	SI
rischio di aumento del costo	2	1%	clausole contratto	NO	SI
rischio di errata valutazione dei costi e tempi di costruzione	2	0,5%	clausole contratto	NO	SI
rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori	2	1%	clausole contratto	NO	SI
rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata	1	0,5%	clausole contratto	NO	SI
<b>RISCHIO DI DOMANDA</b>					
rischio di contrazione della domanda di mercato	3	1,5%	clausole contratto	NO	SI
<b>RISCHIO DI DISPONIBILITÀ</b>					
rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata	2	1%	clausole contratto	NO	SI
rischio di performance	1	0,5%	clausole contratto	NO	SI
rischio di obsolescenza tecnica	1	0,5%	clausole contratto	NO	SI
rischio di indisponibilità	1	0,5%	clausole contratto	NO	SI
<b>ALTRI RISCHI</b>					
rischio normativo-politico-regolamentare	2	1%	clausole contratto	SI	SI
rischio di finanziamento	2	1%	clausole contratto	NO	SI
rischio finanziario (o di inflazione)	2	1%	clausole contratto	NO	SI
rischio di insolvenza	2	1%	clausole contratto	NO	SI
rischio delle relazioni industriali	1	0,5%	clausole contratto	NO	SI
rischio di valore residuale	1	0,5%	clausole contratto	NO	SI
rischio di interferenza	2	0,5%	clausole contratto	NO	SI

## Articolo 92 - LA REVISIONE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF)

In sede di offerta dovrà essere prodotto specifico Piano Economico Finanziario (PEF) che dovrà valutare e definire, in modo puntuale, i presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione per l'intero arco del periodo concessorio, in riferimento alle indicazioni del Codice e degli altri elaborati del progetto di fattibilità. Il PEF dovrà essere asseverato da istituto di credito o società secondo le disposizioni del Codice.

La revisione del PEF, di cui agli artt. 165, comma 6 e 18, comma 3 del Codice, dovrà essere contemplata nella bozza di convenzione proposta in sede di offerta e approvata dall'Amministrazione; sarà consentita al verificarsi di fatti non riconducibili al Concessionario (Operatore Economico) che incidono sull'equilibrio del PEF e che comporta la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio.

La revisione dovrà consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo al Concessionario; in caso di mancato accordo sul riequilibrio del PEF, le parti possono recedere dal contratto.

Tra gli eventi non imputabili / riconducibili al Concessionario (Operatore economico), che danno diritto a una revisione del PEF, rientrano gli eventi di forza maggiore tali da rendere oggettivamente impossibile o eccessivamente oneroso, in tutto o in parte, l'adempimento delle obbligazioni contrattuali; il contratto dovrà

riportare un elenco tassativo di casi di forza maggiore. A titolo esemplificativo, possono considerarsi eventi di forza maggiore:

- scioperi, fatta eccezione per quelli che riguardano l'amministrazione o l'operatore economico, ovvero l'affidatario di lavori o servizi oggetto del contratto di PPP;
- guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, sabotaggi, atti vandalici e sommosse, insurrezioni e altre agitazioni civili;
- esplosioni, radiazioni e contaminazioni chimiche;
- fenomeni naturali avversi di particolare gravità ed eccezionalità, comprese esondazioni, fulmini, terremoti, siccità, accumuli di neve o ghiaccio;
- epidemie e contagi;
- indisponibilità di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili all'amministrazione, all'operatore economico o a terzi affidatari di lavori o servizi oggetto del contratto;
- impossibilità, imprevista e imprevedibile, per fatto del terzo, di accedere a materie prime e/o servizi necessari alla realizzazione dell'intervento.

La revisione del PEF di cui agli artt. 165, comma 6, e 182, comma 3, del Codice pubblici non potrà essere parziale e dovrà riguardare tutti gli scostamenti dai valori indicati dell'equilibrio economico e finanziario. Gli eventuali scostamenti rientranti nei rischi allocati alla parte privata saranno riequilibrati con oneri e/o compensazioni a carico della stessa.

### **Articolo 93 - LA GESTIONE E IL MONITORAGGIO DEI RISCHI CONTRATTUALI**

---

Al fine di poter realizzare un corretto monitoraggio dell'attività dell'Operatore Economico / Concessionario è necessario che le clausole contenute nel contratto siano definite con rigore, nel rispetto dei contenuti minimi dell'offerta e del contratto previsti dal Codice, tenendo conto delle caratteristiche specifiche del presente PPP.

Il contratto di PPP deve riportare in allegato l'offerta aggiudicata e la matrice dei rischi.

Al fine di monitorare che l'allocatione dei rischi permanga in virtù di una corretta gestione del contratto, il Comune, acquisirà dal concessionario un periodico resoconto economico-gestionale sull'esecuzione del contratto, nel quale è evidenziato l'andamento dei lavori in relazione al cronoprogramma, il rispetto all'accordo sul livello del servizio, l'esecuzione dei controlli previsti dal contratto, l'applicazione di eventuali penali e, in generale, ogni altro elemento di rilevanza contrattuale necessario per accertare la corretta gestione del contratto di PPP.