



Cuneo, 28 giugno 2021  
Protocollo n. 48919

**D.P.C.M. 25 MAGGIO 2016  
PROGRAMMA STRAORDINARIO DI INTERVENTO  
PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA  
E LA SICUREZZA DELLE PERIFERIE**

**INTERVENTO N.17  
“CENTRO DISTRIBUZIONE SOCIAL FOOD  
MOVICENTRO”**

**CIG 87831260DE  
CUP B23D17000880009  
CUI L00480530047201900041**

**PROCEDURA APERTA PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN  
PROMOTORE PER LA CONCESSIONE DI  
PROGETTAZIONE DEFINITIVA, ESECUTIVA,  
REALIZZAZIONE E SUCCESSIVA GESTIONE DEL  
CENTRO DISTRIBUZIONE SOCIAL FOOD MOVICENTRO**

**BANDO DI GARA**

*(Articoli 183 commi 1-14 del D. Lgs. 18 aprile 2016 n.50 s.m.i.)*

**Il dirigente  
Rinaldi Giorgio**  
*Documento firmato digitalmente*

## Sommario

CAPO I SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'INTERVENTO.....	4
CAPO II NORME GENERALI.....	5
Articolo 1 - Normativa di riferimento .....	5
Articolo 2 - Contenuto generale della concessione e dell'offerta.....	5
Articolo 3 - Descrizione dell'intervento nell'ambito del programma "periferie" .....	7
Articolo 4 - Descrizione del sito e del fabbricato oggetto di intervento .....	9
Articolo 5 - Descrizione dell'intervento da realizzare .....	10
Articolo 6 - Descrizione del servizio da gestire .....	10
Articolo 7 - Attività preliminari richieste all'investitore privato .....	10
Articolo 8 - Soggetti ammessi alla gara .....	11
Articolo 9 - Capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa .....	13
Articolo 10 - Requisiti per la progettazione.....	14
Articolo 11 - Durata del contratto di concessione .....	16
Articolo 12 - Corrispettivo per il concessionario .....	16
Articolo 13 - Canone di concessione.....	16
Articolo 14 - Condizioni di partecipazione .....	17
Articolo 15 - Prescrizioni contrattuali e informazioni complementari.....	17
Articolo 16 - Modalità di gestione.....	18
Articolo 17 - Controlli sulla costruzione - alta sorveglianza .....	18
Articolo 18 - Controlli sulla concessione .....	18
Articolo 19 - Fallimento dell'esecutore o risoluzione del contratto .....	19
Articolo 20 - Stato dei luoghi.....	20
Articolo 21 - Responsabile dei lavori.....	20
Articolo 22 - Riservatezza.....	20
Articolo 23 - Responsabilità del concessionario .....	20
Articolo 24 - Domicilio dei contraenti.....	21
Articolo 25 - Lingua ufficiale.....	21
Articolo 26 - Costatazioni in contraddittorio.....	21
Articolo 27 - Disciplina generale delle sub commesse .....	22
Articolo 28 - Risoluzione della convenzione di concessione .....	22
Articolo 29 - Spese per la stipula della convenzione di concessione.....	22
Articolo 30 - Tempi di realizzazione del complesso.....	23
Articolo 31 - Autorizzazioni amministrative.....	23
Articolo 32 - Logistica di cantiere e mobilitazione .....	23
Articolo 33 - Sicurezza sui cantieri.....	24
Articolo 34 - Tenuta della documentazione .....	24

Articolo 35 -	Collaudo del complesso.....	24
Articolo 36 -	Condizioni generali di gestione del complesso.....	26
Articolo 37 -	Controllo dello stato di conservazione delle opere .....	26
Articolo 38 -	Sicurezza del complesso .....	27
Articolo 39 -	Garanzie e cauzioni .....	27
Articolo 40 -	Garanzie sulla gestione del complesso.....	28
Articolo 41 -	Avvalimento .....	28
Articolo 42 -	Criterio di aggiudicazione.....	30
Articolo 43 -	Modalità di presentazione delle offerte.....	30
Articolo 44 -	Busta n.1 - Documentazione amministrativa .....	30
Articolo 45 -	Busta n.2 - Offerta tecnica organizzativa .....	34
Articolo 46 -	Busta n.3 - Offerta economica .....	36
Articolo 47 -	Criteri di valutazione delle offerte.....	36
Articolo 48 -	Metodo attribuzione punteggi.....	38
Articolo 49 -	Modalità di svolgimento della gara — esclusioni.....	39
Articolo 50 -	Verifica dei requisiti – Banca dati avcpass .....	42
Articolo 51 -	Procedure di ricorso.....	43
Articolo 52 -	Controversie .....	43
Articolo 53 -	Rinvio .....	43
Articolo 54 -	Riservatezza dei dati .....	43
Articolo 55 -	Tracciabilità dei flussi finanziari.....	43
Articolo 56 -	Consultazione documentazione di gara e sopralluogo .....	44
CAPO III NORME PARTICOLARI.....		45
Articolo 57 -	Il progetto di fattibilità tecnica ed economica di offerta .....	45
Articolo 58 -	Il progetto definitivo.....	45
Articolo 59 -	Il progetto esecutivo.....	46
Articolo 60 -	Entrata in esercizio della struttura.....	47
Articolo 61 -	Il sistema qualità e tutela dell’ambiente.....	48
ALLEGATO A) SCHEDA DATI DEL COMPLESSO IN PROGETTO .....		49

## CAPO I SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'INTERVENTO

Amministrazione aggiudicatrice	Denominazione ufficiale: Comune di Cuneo Indirizzo postale: Via Roma n.28 Città: Cuneo Codice postale: 12100 Paese: Italia Punti di contatto: Settore Elaborazione Dati e Attività Produttive All'attenzione di: dott. Pier Angelo MARIANI Telefono: 0171/444610 Posta elettronica: <a href="mailto:pierangelo.mariani@comune.cuneo.it">pierangelo.mariani@comune.cuneo.it</a>
Oggetto dell'appalto	La procedura ha per oggetto l'individuazione di un soggetto promotore per la concessione di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, la costruzione e successiva gestione del CENTRO DISTRIBUZIONE SOCIAL FOOD MOVICENTRO
Studio di fattibilità approvato	Delibera della Giunta Comunale n.36 del 21 febbraio 2019
Importo complessivo dell'intervento	€ 450.000,00 comprensivo di oneri per la sicurezza ed IVA
Luogo di esecuzione del contratto	Cuneo
Modalità di finanziamento	L'incarico viene finanziato nell'ambito del Programma straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie (DPCM 25 maggio 2016).
Codice Identificativo gara (C.I.G.)	87831260DE
Numero gara	8176225
Codice univoco di progetto CUP	B23D17000880009
CPV	45213100-4 Lavori di costruzione di edifici commerciali
CUI	L00480530047201900041

## CAPO II NORME GENERALI

### Articolo 1 - Normativa di riferimento

---

La disciplina normativa e regolamentare di riferimento è costituita da:

- DPCM 25 maggio 2016 recante l'approvazione del bando con il quale sono definiti le modalità e la procedura di presentazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta.
- Decreto del Segretario generale della Presidenza del Consiglio dei ministri del 6 settembre 2016 con cui è stato costituito il Nucleo per la valutazione dei progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie di cui al DPCM 25 maggio 2016.
- DPCM 6 dicembre 2016 contenente la graduatoria dei progetti che saranno finanziati nell'ambito del Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie.
- DPCM 16 febbraio 2017 che modifica l'articolo 4 del DPCM 25 maggio 2016.
- Decreto del Segretario generale della Presidenza del Consiglio dei ministri del 1 giugno 2017 con cui è stata integrata la Segreteria tecnico-amministrativa a supporto del Gruppo di monitoraggio e verifica dell'esecuzione del Programma.
- Delibera CIPE 3 marzo 2017 Fondo per lo sviluppo e la coesione 2014 - 2020. Assegnazione di risorse al Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, ai sensi dell'art. 1 comma 141, legge 11 dicembre 2016, n.232 (Legge di bilancio 2017).
- D.P.C.M. 29 maggio 2017 inerente il Riparto del fondo per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese di cui all'articolo 1, comma 140 della legge 11 dicembre 2016, n.132. (GU Serie Generale n.148 del 27-06-2017).
- D.P.C.M. 16 giugno 2017 riguardante le Integrazioni delle disposizioni contenute nel decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 16 febbraio 2017 in materia di riqualificazione e sicurezza delle periferie (GU Serie Generale n.148 del 27-06-2017).
- 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»;
- decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 s.m.i. «*Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale*»;
- «Regolamento per la disciplina dei contratti» del Comune di Cuneo.

### Articolo 2 - Contenuto generale della concessione e dell'offerta

---

Il presente bando si riferisce alla gara indetta, ai sensi dell'articolo 183 del Codice dei contratti pubblici (D. Lgs n.50 del 18 aprile 2016), con procedura aperta, per la ricerca di un promotore cui affidare la concessione di lavori pubblici avente a oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e la successiva gestione del CENTRO DISTRIBUZIONE SOCIAL FOOD MOVICENTRO.

L'importo complessivo dell'intervento [progettazione e costruzione], risultante dal progetto di fattibilità tecnica ed economica studio di fattibilità, ammonta a € 360.000,000, compresi oneri per la sicurezza e Iva nella misura di legge, così suddivisi per categorie e importi:

<b>LAVORAZIONE</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>IMPORTO</b>	<b>% sull'importo complessivo appalto</b>
<b>CATEGORIA PREVALENTE</b>			
La categoria di lavori, generale o specializzata, di importo più elevato fra le categorie costituenti l'intervento e indicate nei documenti di gara (art.3 – comma oo-bis del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50)			
- <i>edifici civili e industriali</i>	<b>OG1</b>	€ <b>169.643,63</b>	<b>54,37 %</b>
<b>CATEGORIA SPECIALIZZATA</b> di cui all'articolo 3 — comma aaaaa — del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50 comprendente le opere e i lavori che, nell'ambito del processo realizzativo, necessitano di lavorazioni caratterizzate da una particolare specializzazione e professionalità;			
- <i>Impianti tecnologici [*]</i>	<b>OG11</b>	€ <b>142.356,37</b>	<b>45,63 %</b>

**[\*]** Trattandosi di categorie di opere per le quali sono necessari lavori o componenti di notevole contenuto tecnologico o di rilevante complessità tecnica, così come individuate dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 10 novembre 2016, n. 248, non è ammesso il ricorso all'istituto dell'avvalimento, di cui all'articolo 89 del Codice. La percentuale di opere e lavorazioni subappaltabili non potrà superare il 30% dell'importo delle stesse e non potrà essere suddiviso senza ragioni obiettive. Tale limite non è computato ai fini del raggiungimento del limite di cui all'articolo 105, comma 2, del Codice.

Si riporta la tabella contenuta a pag.19 dello Studio di Fattibilità, contenente le varie voci:

<b>A) IMPORTO LAVORI IN APPALTO</b>			
<b>A1</b>	Importo dei lavori		€ 312.000,00
<b>A2</b>	Arredi		€ 43.000,00
		<b>SOMMANO (A1+A2)</b>	€ 355.000,00
<b>A3</b>	Oneri per la sicurezza (D. Lgs. 81/2008)		€ 5.000,00
	<b>Importo totale A) lavori in appalto (A1+A2+A3)</b>		<b>€ 360.000,00</b>
<b>B) Somme a disposizione dell'amministrazione</b>			
	1) IVA sui lavori e oneri sicurezza (A1+A3)	10%	€ 31.700,00
	2) IVA sugli arredi (A2)	22%	€ 9.460,00
	3) Interferenze, allacciamenti, indagini, prove sui materiali, lavori in economia (in arrotondamento)		€ 13.840,00
	4) Spese tecniche, di appalto, collaudi (oneri previdenziali ed IVA inclusa)		€ 35.000,00
	<b>Totale B) somme a disposizione dell'amministrazione</b>		<b>€ 90.000,00</b>
	<b>TOTALE GENERALE A+B</b>		<b>€ 450.000,00</b>

In base agli studi economici e finanziari svolti in sede di redazione dello studio di fattibilità, la concessione prevede la progettazione, la realizzazione e la successiva gestione del CENTRO DISTRIBUZIONE SOCIAL FOOD MOVICENTRO, secondo le seguenti caratteristiche e necessità:

- a) la corresponsione al concessionario aggiudicatario di un contributo pubblico in conto capitale nella misura massima di € 207.216,10 (oltre a € 13.283,90 IVA compresa di spese tecniche già sostenute dall'ente e pertanto non erogate, per un totale di € 220.500,00 pari al 49% dell'investimento complessivo di € 450.000,00 IVA compresa se dovuta), a parziale copertura degli investimenti. Tale importo sarà rideterminato in relazione alla spesa per la realizzazione delle opere effettivamente documentate dal concessionario e sarà erogato secondo le seguenti scadenze:
- 30% all'avvio delle opere previste dal contratto di concessione;
  - ulteriore 30% a seguito della realizzazione del 30% delle opere previste dal contratto;
  - ulteriore 30% a seguito della realizzazione del 60% 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 sulla base del vigente prezziario regionale (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 di Cuneo entro 60 giorni dal raggiungimento delle cifre di cui sopra. Le liquidazioni di cui sopra sono, comunque, subordinate 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 ad emettere il certificato di pagamento. L'amministrazione comunale provvederà alla liquidazione previo controllo da parte degli uffici competenti, nei tempi e modalità dettate dal capitolato generale delle opere pubbliche e dal Codice;

- b) un canone di concessione, che rappresenta il costo posto a carico del concessionario e riconosciuto all'amministrazione comunale con rata a cadenza annuale e per l'intera durata della concessione pari all'importo indicato nell'offerta economica. Non sono ammesse offerte al ribasso rispetto a tale canone;
- c) un valore residuo non ammortizzato al termine della concessione di € 0,00, corrispondente alla differenza tra il valore stimato dell'invenduto ed il costo complessivo della concessione.

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, del reperimento dei parcheggi pubblici richiesti per l'avvio e la gestione di attività di ristorazione e bar. Tale contributo non potrà in nessun caso essere computato nella rendicontazione di cui al punto a).

### **Articolo 3 - Descrizione dell'intervento nell'ambito del programma "periferie"**

L'intervento denominato CENTRO DISTRIBUZIONE SOCIAL FOOD MOVICENTRO si inserisce nel Programma straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie (DPCM 25 maggio 2016).

Nel caso della Città di Cuneo il progetto "Periferie al Centro. Nuovi modelli di vivibilità urbana" prevede di recuperare spazi urbani non utilizzati o sottoutilizzati, ridare continuità o prolungare percorsi ciclopedonali di collegamento tra il centro e le aree periferiche, animare spazi ed immobili pubblici con l'insediamento di attività d'interesse sociale, migliorare la fruibilità e sicurezza di aree marginali.

Il Programma presentato coniuga interventi di riqualificazione fisica, ambientale ed economica di spazi urbani caratterizzati da situazioni di marginalità economica e sociale, degrado edilizio e carenza di servizi, tra cui la parte del fabbricato del MOVICENTRO oggi inutilizzata e in concessione

al Comune di Cuneo in diritto di superficie fino al 31 dicembre 2041, in vigore dell'atto di accordo transattivo sottoscritto il 27 dicembre 2013 presso il Dott. Natale De Lorenzo, notaio in Torino.

Seppur con tutte le condizionalità del caso, l'orizzonte progettuale mira oltre la risoluzione delle problematiche esistenti, al più generale miglioramento della qualità della vita degli abitanti delle aree d'intervento. Parafrasando il titolo del progetto, ponendo al centro dell'attenzione pubblica le periferie urbane, quale ambito di attuazione di misure volte al miglioramento della qualità della vita, si intende proporre la diffusione di nuovi stili di vita urbani, di interesse per tutto il contesto cittadino. In sintesi, la periferia come laboratorio in cui promuovere cambiamenti virtuosi per una maggiore vivibilità urbana.

Per raggiungere l'ambizioso obiettivo, la proposta progettuale si concentra sui principali fabbisogni delle persone che vivono e frequentano le aree cittadine oggetto d'intervento, rispetto ai quali si è cercato di rispondere in modo innovativo, ma al contempo concreto, di rapida attuazione e certa efficacia, così da verificare un reale miglioramento delle condizioni di vivibilità.

In particolare, l'intervento mira alla riqualificazione di un'area urbana degradata, che, attraverso gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione previsti, potrà fungere da "Stazione di servizi" dedicati ai soggetti in transito nell'area che costituisce il principale hub intermodale a livello cittadino per la mobilità urbana ed extraurbana.

I suddetti servizi dovranno favorire:

- la conoscenza e l'accesso alle produzioni agroalimentari locali d'eccellenza, nonché delle aziende produttrici con particolare riguardo per le imprese sociali attive nel settore;
- l'utilizzo di sistemi di mobilità e trasporto a basso impatto ambientale;
- l'inclusione sociale di soggetti fragili che per ragioni contingenti frequentano abitualmente i locali e gli spazi di pertinenza presenti nell'area

Il progetto prevede pertanto di allocare negli spazi disponibili del MOVICENTRO le seguenti funzioni:

- ristorativa;
- commerciale; promozionale dell'eccellenze enogastronomiche locali;
- animazione e presidio dell'area
- servizi per la mobilità sostenibile.

La realizzazione dell'intervento con le sue molteplici funzionalità richiede la compartecipazione pubblico – privata.

In merito all'intervento l'amministrazione ha avviato attività di concertazione con il territorio finalizzata a verificare il possibile coinvolgimento di operatori privati nella sua realizzazione. L'esito di tali attività ha portato a rilevare interesse da parte del tessuto imprenditoriale e, conseguentemente, a valutare la possibilità di ricorrere a una procedura di affidamento in *project financing* dell'intervento.

**La presente edizione del bando avviene in un momento particolare, caratterizzato dalla persistente pandemia che pone particolari incertezze all'esito delle azioni previste per la riqualificazione e lo sviluppo delle aree degradate oggetto d'intervento, ciò nondimeno vi è una duplice urgenza: da un canto la necessità di attivare iniziative volte a mitigare e contrastare gli effetti della situazione contingente con particolare attenzione per le categorie più fragili della popolazione, dall'altro l'opportunità di accelerare processi avviati di transizione verso stili di vita meno impattanti sulla qualità dell'ambiente.**

**In funzione di questi fattori determinati si è provveduto ad una revisione generale del bando affinché gli aspetti inerenti alla sostenibilità ambientale (con particolare riguardo al tema della mobilità) e all'inclusione sociale avessero in esso la rilevanza dovuta.**

**Un'ultima precisazione va fatta relativamente alle attività commerciali e di ristorazione previste dal bando. Anche in questo caso le conseguenze della pandemia sono**

**particolarmente invasive, pertanto, si è cercato di limitare quanto più possibile vincoli e condizionalità che minassero ulteriormente la fattibilità dell'iniziativa imprenditoriale.**

## **Articolo 4 - Descrizione del sito e del fabbricato oggetto di intervento**

La realizzazione del CENTRO DISTRIBUZIONE SOCIAL FOOD interesserà l'utilizzo di alcuni locali ubicati all'interno del MOVICENTRO di Cuneo, area di interscambio tra trasporto su gomma e rotaia di recente costruzione, ubicato accanto alla stazione ferroviaria.

I locali, attualmente inutilizzati, sono disimpegnati da un atrio comune, su cui già affacciano altre attività, oltre ad un blocco di servizi igienici funzionali per il pubblico ed un punto bancomat. L'atrio ospita anche le scale e gli ascensori di collegamento con il piazzale soprastante, da cui si accede al piano terreno della stazione ferroviaria.

Gli spazi destinati ad ospitare il Centro sono articolati in tre unità distinte, ciascuna disimpegnata in modo autonomo e dotata di predisposizioni per servizi.

I tre locali sono tutti accessibili dall'atrio comune centrale; uno dei tre locali, sin dall'inizio concepito in previsione di un'eventuale destinazione d'uso a pubblico esercizio, è dotato anche di accesso diretto dall'esterno, vetrate direttamente prospicienti su spazio aperto, predisposizione per canna fumaria.

Allo stato attuale non esistono collegamenti diretti tra le tre unità; lungo il fronte settentrionale i locali sono separati dall'adiacente terrapieno dalla presenza di un'intercapedine aerata continua che disimpegna i locali tecnici. Lo sviluppo superficiale delle tre unità è il seguente:

- locale n.1: 41,10 mq.
- locale n.2: 61,02 mq.
- locale n.3: 164,73 mq.

L'altezza netta interna dei locali è al momento di 4,10 mt.

Il locale n.3 affaccia oltre che sull'atrio interno anche su un porticato esterno che rappresenta il percorso di collegamento pedonale principale tra la stazione ed il sottopasso; la presenza di un ampio spazio all'aperto antistante il porticato rappresenta un'opportunità per l'installazione di eventuale dehor.

Gli spazi sono al grezzo e pertanto privi di sottofondi, intonaci, controsoffitti, serramenti interni, sanitari, impianti, ecc. Sono presenti le vetrate di delimitazione rispetto all'atrio e tutti i serramenti esterni, questi ultimi dotati di sopra-luce apribili a vasistas (ad apertura manuale o elettrificata). Sono state realizzate alcune murature di partizione interna. La struttura portante è in pilastri in cemento armato, alcuni dei quali isolati e di forma circolare.

**Il recupero e la rifunionalizzazione dei locali ancora vuoti e disponibili all'interno della nuova struttura rappresenta un'occasione effettiva per rivitalizzare l'intero spazio e di valorizzarlo nella sua vocazione di nodo di interscambio e di porta urbana per chi arriva in città con i mezzi pubblici o con l'auto fruendo dell'adiacente parcheggio con 540 posti a rotazione.**

Gli aspetti urbanistici inerenti all'area del MOVICENTRO sono disciplinati dall'Art.67 delle Nda, recante titolo "Impianti ed attrezzature per la mobilità", comprendenti alcune aree destinate a servizi e attrezzature che hanno una funzione strategica per l'accessibilità delle persone e delle merci alla città. Il comma 2 del medesimo articolo riguarda specificatamente il MOVICENTRO: L'area così classificata è destinata a parcheggio scambiatore integrato con la stazione del servizio di trasporto extraurbano su gomma e collegato alla stazione ferroviaria principale. In questa zona sono consentiti i seguenti usi integrati con l'attrezzatura principale: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4. Il PRG si attua tramite intervento diretto, applicando gli standard di legge e i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $U_t = 0,40$  mq/mq
- $I_p = 30\%$

— A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Dal punto di vista della programmazione commerciale del territorio l'area oggetto di intervento non è al momento inclusa in alcuna zona di insediamento commerciale, ciò nondimeno in base alla predetta destinazione d'uso urbanistica vi è la possibilità di insediare un'attività commerciale di vicinato. Per quanto riguarda invece la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande quest'ultima non è soggetta alle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art.8 della L.R. n. 38 del 29/12/2006 in quanto situata all'interno di una stazione di trasporto pubblico.

## **Articolo 5 - Descrizione dell'intervento da realizzare**

L'intervento prevede la ristrutturazione e rifunzionalizzazione dei locali disponibili ai fini dell'attivazione presso gli stessi delle seguenti attività minime:

- somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- commercio al dettaglio di prodotti alimentari;
- attività d'informazione e promozione dell'eccellenze enogastronomiche locali;

a cui potranno esserne associate altre, funzionali a completare la gamma dei servizi di pubblico interesse rispondenti alle finalità citate, quali a titolo esemplificativo:

- vendita biglietti TPL;
- noleggio, riparazione e ricarica biciclette, e-bike;
- deposito bagagli;
- attività informativa e di contrasto ai fenomeni di marginalità sociale;
- allestimento di spazi di attesa con possibilità di ricarica elettrica, spazi gioco bimbi, postazioni di lavoro per pc portatili
- informazione turistica

L'intervento dovrà riguardare la progettazione definitiva ed esecutiva e potrà prevedere modifiche nell'organizzazione planimetrica dei locali, con possibilità di accorpamento degli stessi, nonché:

- adeguamento e progettazione specifica delle strutture in relazione alla prevenzione incendi;
- progettazione e realizzazione dei necessari impianti tecnologici;

la realizzazione delle opere in progetto è attuabile tramite intervento diretto.

Il Comune di Cuneo dovrà rendicontare tutte le spese connesse all'intervento entro e non oltre il 31 maggio 2022, salvo proroghe, per cui tutte le fasi, compreso il collaudo finale dell'opera, dovranno concludersi entro il 30 aprile 2022. Qualora il termine di rendicontazione assegnato al Comune venga procrastinato, le fasi di cui sopra potranno essere a loro volta prorogate.

## **Articolo 6 - Descrizione del servizio da gestire**

La struttura dovrà ospitare attività di commercializzazione e di somministrazione, specializzata in prodotti alimentari di qualità, tipici del territorio cuneese. Per le tipologie di attività occorrerà riferirsi alla vigente normativa nazionale e regionale in materia.

Si prevede inoltre l'attivazione di servizi funzionali a:

- l'utilizzo di sistemi di mobilità e trasporto a basso impatto ambientale;
- l'inclusione sociale di soggetti fragili che per ragioni contingenti frequentano abitualmente i locali e gli spazi di pertinenza presenti nell'area.

## **Articolo 7 - Attività preliminari richieste all'investitore privato**

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

- analisi preliminare del sito oggetto di intervento;
- valutazione economica dell'intervento e realizzazione del relativo business plan;
- definizione della proposta per la realizzazione e la gestione dell'opera, attraverso la presentazione della documentazione prevista dalle norme vigenti per gli interventi da realizzare con procedura di *project financing*.

Il concessionario dovrà inoltre provvedere alle seguenti prestazioni:

- a) progettazione definitiva ed esecutiva dell'opera, in coerenza con quanto definito nel progetto preliminare presentato dall'offerente in sede di gara;
- 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;
- e) gestione funzionale dell'opera;
- f) manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera per tutta la durata della gestione;
- g) consegna all'amministrazione concedente, alla scadenza della concessione, dell'immobile.

## **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, ovvero i soggetti che intendono riunirsi o consorziarsi ai sensi del successivo articolo 48 e gli operatori economici con sede in altri stati membri dell'Unione Europea come previsto dall'articolo 45, comma, 1 del Codice, 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.

È fatto divieto ai concorrenti 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 consorziati 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>1</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<sup>2</sup>.

È vietata l'associazione in partecipazione sia durante la procedura di gara sia successivamente all'aggiudicazione<sup>3</sup>. Salvo quanto disposto ai commi 17 e 18 del medesimo articolo, è vietata la modifica della composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta, a eccezione per quanto riguarda il soggetto individuato ai fini della gestione dell'attività commerciale e di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per il quale è fatta salva la possibilità della sostituzione dello stesso fermo restando il rispetto da parte del subentrante dei requisiti morali e professionali previsti a norma

<sup>1</sup> Articolo 48, comma 7, del Codice;

<sup>2</sup> Articolo 48, comma 7-bis, del Codice.

<sup>3</sup> Articolo 48, comma 9, del Codice.

di legge e la garanzia di continuità del servizio.

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>4</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 verifichino in fase di gara<sup>5</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 orizzontale**, i requisiti di qualificazione economico-finanziari e tecnico-organizzativi richiesti nel bando di 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 consorziato. 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>6</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 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>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 consorziati 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 consorziati che eseguono le prestazioni. L'affidamento delle prestazioni da parte dei soggetti di cui all'articolo 45, comma 2, lettera b), ai propri consorziati 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 già menzionati requisiti in capo ai singoli consorziati. In caso di scioglimento del consorzio stabile per servizi e forniture, ai consorziati sono attribuiti pro-quota i requisiti economico-finanziari e tecnico-

<sup>4</sup> Articolo 48, comma 19-bis del Codice.

<sup>5</sup> Articolo 48, comma 19-ter del Codice.

<sup>6</sup> Articolo 92, comma 2, del Regolamento.

<sup>7</sup> Articolo 92, comma 3, del Regolamento.

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

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

organizzativi maturati a favore del consorzio e non assegnati in esecuzione ai consorziati. Le quote di assegnazione sono proporzionali all'apporto reso dai singoli consorziati nell'esecuzione delle prestazioni nel quinquennio antecedente<sup>10</sup>.

Le società tra concorrenti riuniti o consorziati 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.

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 prestazione 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 90 – comma 1, lettere d), e), f), f-bis), g) e h) del Codice, laddove i già menzionati requisiti non siano dimostrati attraverso il proprio staff di progettazione.

## **Articolo 9 - Capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa**

I concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi:

- a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore ad € 200.000,00;
- b) capitale sociale non inferiore a € 100.000,00;
- c) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un **servizio affine** a quello previsto dall'intervento per un fatturato di importo medio pari a € 20.000,00.
- d) iscrizione al registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio, ovvero presso i registri professionali dello Stato di provenienza, con l'indicazione della specifica attività d'impresa.

**Si precisa che per servizio affine s'intende la gestione di strutture commerciali e di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

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 2 del presente bando di gara.

Qualora i lavori del progetto preliminare 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), possono incrementare i requisiti previsti dalle lettere a) e b), nella misura non inferiore a 1,5 volte.

---

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

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), e c) 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) e c) del citato articolo devono essere posseduti complessivamente, fermo restando che ciascuno dei componenti del raggruppamento possieda 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 la predisposizione del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

Al soggetto firmatario del progetto di fattibilità tecnica ed economica e che sia in possesso dei requisiti minimi di legge per la progettazione definitiva ed esecutiva, potranno essere affidati dal concessionario gli incarichi di sviluppo successivo della progettazione definitiva, esecutiva, della direzione lavori e di ulteriori prestazioni.

Possono redigere il progetto di fattibilità tecnica ed economica, 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:**

- b) 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;
- c) 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;
- d) 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 **1 unità**;

- e) per i professionisti singoli e associati, numero di unità minime di tecnici in misura non inferiore a **1 unità**, da raggiungere anche mediante la costituzione di un raggruppamento temporaneo di professionisti.

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

ID opere D.M.17/6/2016	L.143/49 Classi e Categorie	Descrizione	Importo presunto dei lavori
E03	I/C	Industria Alberghiera, Turismo e Commercio e Servizi per la Mobilità: Ostelli, Pensioni, Case albergo – Ristoranti - Motel e stazioni di servizio - negozi - mercati coperti di tipo semplice	€ 156.365,26
IA.01	III/A	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni: 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	€ 15.914,99
IA.02	III/B	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni: Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	€ 69.859,88
IA.04	III/C	Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni - Singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota: Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di sicurezza, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni complessi - cablaggi strutturati - impianti in fibra ottica - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo complesso	€ 69.859,88

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. Per

i raggruppamenti temporanei, è condizione di partecipazione la presenza, quale progettista, di almeno un giovane professionista ai sensi dell'art. 4 del d.m. 263/2016.

In caso di raggruppamento temporaneo di professionisti i requisiti di cui ai punti 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 d) 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 d) possono essere dimostrati dal consorzio stabile attraverso i requisiti delle società consorziate.

## **Articolo 11 - Durata del contratto di concessione**

---

La concessione avrà una durata massima di anni 18 decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione e comunque non dovrà superare la data del 30 giugno 2041.

## **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 143 — comma 3 — 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 contributo massimo dell'ente è pari a € 207.216,10 (IVA compresa, se dovuta), oltre a € 13.283,90 (IVA compresa) di spese tecniche già sostenute dall'ente e pertanto non dovute al concessionario, pari a € 220.500,00 equivalente al 49% dell'investimento complessivo di € 450.000,00, così come previsto dall'articolo 180 comma 6 del codice.

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 servizio costituite dall'istituto di credito stesso ed 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.

## **Articolo 13 - Canone di concessione**

---

È prevista la corresponsione di un canone di concessione, che rappresenta il costo posto a carico del concessionario e riconosciuto all'amministrazione comunale, con rata a cadenza annuale e per l'intera durata della concessione, determinato in sede di gara e comunque non inferiore a:

- € 10.000,00 per ciascuno dei primi dieci anni di concessione;
- € 15.000,00 per ciascuno degli anni successivi.

---

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

A decorrere dal secondo anno di vigenza contrattuale, il valore del canone annuale, così come determinato in sede di gara, sarà aggiornato nei limiti della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo, accertato dall'Istat per le famiglie di operai e degli impiegati, verificatasi con riferimento al mese nel quale viene sottoscritto il contratto di concessione dell'anno precedente.

Non sono ammesse offerte al ribasso rispetto agli importi sopra indicati.

## **Articolo 14 - 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 15 - 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 della amministrazione aggiudicatrice senza alcun onere per la stessa;
- b) il concessionario aggiudicatario non ha l'obbligo di affidare appalti a terzi;
- c) l'aggiudicatario, fermo restando il rispetto dei tempi di adempimento delle obbligazioni assunte, potrà costituire una società di progetto in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile — ai sensi dell'articolo 184 del Codice — cui attribuire il compito di progettare, realizzare e gestire il complesso. La società di progetto dovrà avere un capitale sociale minimo di € 100.000,00. In caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta è indicata la quota di partecipazione al capitale sociale di ciascun soggetto. 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. Alla costituzione della già menzionata dovranno partecipare tutti ed esclusivamente i soggetti facenti parte del raggruppamento aggiudicatario.

I lavori da eseguire e i servizi da prestare da parte della società di progetto si intendono realizzati e prestati in proprio anche nel caso siano affidati direttamente dalla stessa ai propri soci, sempre che essi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari.

Per effetto del subentro di cui sopra, 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 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.

Si precisa altresì che si applicheranno le seguenti disposizioni:

- l'offerta è valida per 180 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;
- 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 16 - 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 essere parte dell'offerta, ai fini della valutazione.

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

### **Articolo 17 - Controlli sulla costruzione - alta sorveglianza**

---

L'amministrazione comunale di Cuneo si riserva il diritto di controllare il regolare andamento dei lavori a mezzo 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 di Cuneo 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 ad effettuare le prestazioni necessarie o utili per la costruzione del complesso.

### **Articolo 18 - Controlli sulla concessione**

---

L'amministrazione comunale di Cuneo 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 di Cuneo 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 bando.

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 ad accedere sui luoghi nei quali il concessionario, i suoi collaboratori, i subappaltatori ed i fornitori svolgono le attività oggetto della convenzione di concessione o propeedeutiche ad esse.

Il controllo della gestione, ancorché avente carattere unitario ed afferente all'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 ed 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.

A tal fine il concessionario assume l'obbligo di consentire in qualsiasi momento ai controllori designati dall'amministrazione comunale di Cuneo il libero accesso alle opere, agli uffici ed 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 di Cuneo 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 19 - Fallimento dell'esecutore o risoluzione del contratto**

In caso di fallimento, di liquidazione coatta e concordato preventivo, ovvero procedura di insolvenza concorsuale o di liquidazione dell'appaltatore, o di risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 108 del Codice ovvero di recesso dal contratto ai sensi dell'articolo 88, comma 4-ter, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n.159, 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.<sup>12</sup>

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

---

<sup>12</sup> Articolo 110, comma 1, del Codice.

adeguati all'appalto ancora da eseguire; non sussistendo tali condizioni la stazione appaltante deve recedere dal contratto<sup>13</sup>.

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<sup>14</sup>.

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<sup>15</sup>.

## **Articolo 20 - 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 di Cuneo, 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 ed 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 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 di Cuneo 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 di Cuneo 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 di Cuneo 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

<sup>13</sup> Articolo 48, comma 17, del Codice.

<sup>14</sup> Articolo 48, comma 18, del Codice.

<sup>15</sup> Articolo 48, comma 19-bis, del Codice.

inteso che le norme e 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 di Cuneo, ai dipendenti e consulenti del Comune di Cuneo 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 i 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 dovrà 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 inadatta a svolgere adeguatamente il servizio per il quale sia stata prevista.

I controlli eseguiti dall'amministrazione comunale di Cuneo sulle attività del concessionario e l'eventuale conoscenza da parte dell'amministrazione comunale di Cuneo di procedure adottate, di elaborati prodotti, di lavori eseguiti, di equipaggiamenti, apparecchiature ed impianti installati dal concessionario, non limitano né riducono la sua piena ed incondizionata responsabilità patrimoniale e professionale.

## **Articolo 24 - Domicilio dei contraenti**

---

L'amministrazione comunale di Cuneo ha domicilio presso la propria sede in Cuneo, via Roma n.28; il concessionario in sede di stipula del contratto di convenzione di concessione, dovrà eleggere domicilio nel territorio comunale di Cuneo. 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 - Costatazioni in contraddittorio**

---

Ciascuno dei contraenti si impegna a 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 essa 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 dei servizi, impianti e strutture, sollevando il Comune da qualsiasi relativa pretesa di terzi e rimarrà essa soltanto l'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 dal 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 di Cuneo prima di dare esecuzione ai relativi contratti, nonché ad 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:

- a) nei casi previsti dal disciplinare di concessione;
- b) nel caso in cui il concessionario superi di 150 giorni il termine per il completamento dell'impianto polifunzionale indicato nel cronoprogramma generale di realizzazione dell'opera incluso nell'offerta;
- c) esecuzione delle opere in modo largamente difforme dalle prescrizioni progettuali;
- d) gestione ed erogazione dei servizi in modo gravemente difforme dalle prescrizioni progettuali, contrattuali o dei documenti di gara (disciplinare, Schema di convenzione, ecc.);
- e) inosservanza dei termini previsti nel cronoprogramma;
- f) grave o reiterata violazione degli obblighi di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere o dei beni;
- g) violazione delle disposizioni in materia di affidamento ed esecuzione di lavori pubblici;
- h) 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;
- i) 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 - Spese per la stipula della convenzione di concessione**

Sono a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.

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.

Ai sensi dell'articolo 105 — comma 1 — del Codice, il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 106, comma 1, lettera d).

## **Articolo 30 - Tempi di realizzazione del complesso**

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

**Redazione del progetto definitivo 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 preliminare.

**Redazione del progetto esecutivo non oltre 20 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).

**Non oltre 150 giorni utili 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 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 di Cuneo, per richiedere alle competenti amministrazioni le autorizzazioni, le concessioni, 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 dovrà dotarsi di tutti i pareri tecnici richiesti 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:

a) produrre il progetto dettagliato dei cantieri comprendente almeno i seguenti elementi:

- 1) planimetria dei cantieri, indicante fra l'altro le recinzioni delle aree e gli ingressi; lo schema di guardiania;
- 2) lo schema della viabilità di cantiere, delle aree di manovra e delle zone di parcheggio, nonché delle interferenze con la viabilità urbana;
- 3) gli schemi esecutivi degli allacciamenti elettrici, idrici e fognari provvisori, corredati con l'indicazione dei rispettivi fabbisogni e dell'elenco delle utenze previste;
- 4) le installazioni per il personale e per i mezzi d'opera; le aree per le lavorazioni di cantiere;
- 5) i magazzini ed aree di stoccaggio, sia coperte che scoperte; lo schema di illuminazione di cantiere;
- 6) lo schema del sistema di prevenzione e spegnimento incendi; lo schema di organizzazione

di cantiere;

- 7) i piani di sicurezza ed il fascicolo di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n.81 s.m.i.;
- b) 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;
- c) disporre di tutte le autorizzazioni a suo carico, necessarie per l'apertura dei cantieri;
- d) disporre degli accordi con gli Enti di competenza per l'allacciamento elettrico, idrico e fognario, e per la scarica 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 di Cuneo 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.

### **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 - Collaudo del complesso**

---

Entro sei mesi dalla stipula della Convenzione di Concessione, l'amministrazione comunale di Cuneo 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 ed impianti, il concessionario ne darà comunicazione contestualmente al Responsabile ed 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:

- a) per tutte le opere, i disegni "come costruito";
- b) per tutte le apparecchiature: le schede tecniche dettagliate, ed i manuali di uso e manutenzione, il tutto riferito alla situazione "come costruito";
- c) per gli impianti e per i sistemi di comando, controllo e supervisione:
  - 1) 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;
  - 2) schemi funzionali;
  - 3) schemi di installazione;
  - 4) le caratteristiche di funzionamento;
  - 5) le istruzioni per il montaggio, lo smontaggio, la messa a punto, l'impiego e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - 6) 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;
- d) relazione dettagliata che descrive l'organizzazione e le procedure di gestione del complesso, redatta in accordo con l'analoga relazione presentata in Offerta;
- e) 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.
- f) Certificato di agibilità dell'opera con allegato tutta la documentazione richiesta dal settore Urbanistica e territorio quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo: accatastamento, collaudo statico delle strutture, certificazione degli impianti ai sensi della legge 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 36 - 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 di Cuneo. Nella comunicazione anzidetta il concessionario dovrà fornire le prove dell'espletamento degli adempimenti; l'amministrazione comunale di Cuneo 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. In particolare, dovrà essere garantita la predisposizione del Piano di Emergenza Coordinato tra i vari datori di lavoro presenti, nonché ogni altra attività di coordinamento prevista dal DM 10/3/98 (a titolo esemplificativo l'organizzazione periodica di esercitazioni antincendio). Il Gestore si impegna altresì a fornire ai Datori di Lavoro interessati tutte le informazioni di pertinenza necessarie alla redazione del Documento di Valutazione dei Rischi ai sensi del D. Lgs. 81/08 e s.m.i. 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 guardiania a tutte le installazioni del complesso per 24 ore al giorno e per 365 giorni all'anno.

## **Articolo 37 - Controllo dello stato di conservazione delle opere**

Il concessionario dovrà provvedere al controllo periodico dello stato di conservazione ed efficienza delle opere, apparecchiature ed 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 di Cuneo e verrà redatto un verbale di visita firmato dalle parti; in seguito a tali visite l'amministrazione comunale potrà ordinare al concessionario di attuare gli interventi che ritenesse necessari per una corretta conservazione del complesso.

Nel caso che il concessionario non provvedesse di propria iniziativa ad intraprendere tempestivamente gli interventi di manutenzione previsti dall'apposita relazione anzidetta o quelli risultati necessari a seguito delle visite annuali predette, l'amministrazione comunale di Cuneo gli fisserà a tale scopo un termine perentorio, che non potrà essere inferiore a 15 giorni lavorativi.

Trascorso detto termine perentorio senza che il concessionario abbia provveduto, l'amministrazione comunale di Cuneo potrà far eseguire d'ufficio detti interventi di manutenzione a rischio e spese del concessionario.

## **Articolo 38 - 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 di Cuneo 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 39 - Garanzie e cauzioni**

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

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

Detta cauzione 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>16</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 o del certificato di regolare esecuzione. La stazione 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>17</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.<sup>18</sup>

### **2) Polizza assicurativa per danni in esecuzione e responsabilità civile verso terzi [articolo 103, comma 7, del Codice].**

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

- per i danni di esecuzione: € 2.000.000,00;
- per la responsabilità civile verso terzi: € 500.000,00 di massimale per sinistro

### **3) Cauzione [articolo 183 — 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.

### **4) Copertura assicurativa per la responsabilità civile professionale.**

<sup>16</sup> Articolo 103, comma 3, del Codice.

<sup>17</sup> Articolo 103, comma 1, del Codice.

<sup>18</sup> Articolo 103, comma 10, del Codice.

I soggetti incaricati dello svolgimento delle attività di progettazione, redazione del piano di sicurezza e coordinamento e dei compiti di supporto al RUP devono attivare una copertura assicurativa per la responsabilità civile professionale, per i rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di competenza.

Tale polizza deve coprire anche i rischi derivanti da errori o omissioni nella redazione del progetto esecutivo o definitivo che abbiano determinato a carico della stazione appaltante nuove spese di progettazione e/o maggiori costi.

La polizza ha un massimale non inferiore al 50% (cinquanta per cento) dell'importo dei lavori progettati, decorre dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione e ha termine alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

## **Articolo 40 - Garanzie sulla gestione del complesso**

Il concessionario dovrà stipulare, ai sensi dell'articolo 1891 Codice civile, una polizza assicurativa non inferiore ad € 10.000.000,00 con un limite pari a € 5.000.000,00 per sinistro, per tutta la durata della Concessione. Detta polizza dovrà includere:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;

Il concessionario dovrà inoltre stipulare una polizza fideiussoria a garanzia della continuità della gestione a favore del Comune, per coprire eventuali inadempienze contrattuali, diseconomie o danni causati dalla interruzione del rapporto di concessione per causa del concessionario, pari al 10% del costo annuo di gestione indicato in sede di offerta da aggiornarsi secondo i bilanci annuali di gestione.

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.

## **Articolo 41 - 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>19</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>20</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>21</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>22</sup>

È ammesso l'avvalimento di più imprese ausiliarie. L'ausiliario non può avvalersi a sua volta di altro

<sup>19</sup> Articolo 89, comma 1, del Codice.

<sup>20</sup> Articolo 89, comma 1, del Codice.

<sup>21</sup> Articolo 89, comma 3, del Codice.

<sup>22</sup> Articolo 89, comma 5, del Codice.

soggetto.<sup>23</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>24</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>25</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>26</sup>

## **Articolo 42 - Criterio di aggiudicazione**

---

L'appalto in oggetto sarà affidato mediante procedura aperta e con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli articoli 60 e 95 del Codice.

## **Articolo 43 - Modalità di presentazione delle offerte**

---

I documenti di gara indicati in questo disciplinare sono pubblicati sulla piattaforma Sintel e-Procurement, oltre che sul sito del Comune di Cuneo, ai sensi dell'articolo 29 del Codice.

L'offerta e la documentazione a essa relativa devono essere redatte e trasmesse esclusivamente in formato elettronico, attraverso il portale Sintel e-Procurement entro e non oltre **le ore 11:30 del 20 luglio 2021 pena l'irricevibilità dell'offerta e comunque la non ammissione alla procedura.**

L'operatore economico registrato a Sintel e-Procurement accede all'interfaccia "*Dettaglio*" della presente procedura e quindi all'apposito percorso guidato "*Invia offerta*".

Si precisa che l'offerta viene validamente inviata solo dopo il completamento di tutti i passaggi che formano il percorso guidato "*Invia dell'offerta ad una procedura*" e di procedere alla sottomissione dell'offerta con congruo anticipo, evitando l'imminenza dello scadere del termine.

Ogni concorrente registrato a Sintel e-Procurement può accedere alla procedura di gara e predisporre tre buste telematiche contenenti:

- la documentazione amministrativa;
- l'offerta tecnica;
- l'offerta economica.

Come precisato nel manuale di istruzione per l'utilizzo della piattaforma, nel caso sia necessario allegare più file in uno dei campi predisposti nel percorso guidato "Invia offerta", questi devono essere inclusi in un'unica cartella compressa in formato ".zip" o equivalente.

## **Articolo 44 - Busta n.1 - Documentazione amministrativa**

---

Nella busta virtuale — «**Busta n. 1 — Documentazione Amministrativa**» — il concorrente deve inserire i seguenti documenti:

**A. Domanda di partecipazione per ogni operatore economico concorrente**, secondo il «Modello di domanda di partecipazione — Allegato A» predisposto dall'ufficio e pubblicato nella documentazione di gara.

**B. Ricevuta del versamento dell'imposta di bollo - pari a € 16,00 per ogni domanda di**

---

<sup>23</sup> Articolo 89, comma 6, del Codice.

<sup>24</sup> Articolo 89, comma 7, del Codice.

<sup>25</sup> Articolo 89, comma 8, del Codice.

<sup>26</sup> Articolo 89, comma 9, del Codice.

**partecipazione** -, da effettuare mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie:

CODICE IBAN: IT 26 Y 03069 10213 1000 000 46038

Presso: Banca INTESA SANPAOLO. – filiale di Via Roma n. 13/B

Intestazione: Comune di Cuneo – Servizio di Tesoreria.

BIC: BCITITMM.

Oggetto del bonifico: “**Bollo virtuale – Gara d’appalto CIG 87831260DE**”

**C. DGUE [Documento di Gara Unico Europeo]**, di cui allo schema allegato al DM del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 18 luglio 2016 o successive modifiche allegato al presente disciplinare.

Il DGUE deve essere compilato dal concorrente esclusivamente in formato elettronico.

Nelle seguenti fattispecie, la compilazione del DGUE deve essere effettuata:

- nel caso di raggruppamenti temporanei, consorzi ordinari, GEIE, da tutti gli operatori economici che partecipano alla procedura in forma congiunta;
- nel caso di aggregazioni di imprese di rete da ognuna delle imprese retiste, se l’intera rete partecipa, ovvero dall’organo comune e dalle singole imprese retiste indicate;
- nel caso di consorzi cooperativi, di consorzi artigiani e di consorzi stabili, dal consorzio e dai consorziati per conto dei quali il consorzio concorre;

In caso di incorporazione, fusione societaria o cessione d’azienda, le dichiarazioni di cui all’articolo 80, commi 1, 2 e 5, lett. l) del Codice, devono riferirsi anche ai soggetti di cui all’articolo 80 comma 3 del Codice che hanno operato presso la società incorporata, fusasi o che ha ceduto l’azienda nell’anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara.

**D. 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 **€ 35,00** [euro trentacinque/00], secondo le modalità di cui alla delibera ANAC n. 1121 del 29 dicembre 2020 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 37 del 13 febbraio 2021 pubblicata sul sito dell’ANAC nella sezione “contributi in sede di gara” e allegano la ricevuta ai documenti di gara.

I concorrenti effettuano, **a pena di esclusione**, il pagamento del contributo previsto dalla legge in favore dell’Autorità Nazionale Anticorruzione per un importo pari a € 140,00 secondo le modalità di cui alla delibera ANAC n. 1121 del 29 dicembre 2020 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 37 del 13 febbraio 2021 pubblicata sul sito dell’ANAC nella sezione “contributi in sede di gara” e allegano la ricevuta ai documenti di gara.

In caso di mancata presentazione della ricevuta la stazione appaltante accerta il pagamento mediante consultazione del sistema AVCpass.

Qualora il pagamento non risulti registrato nel sistema, la mancata presentazione della ricevuta potrà essere sanata ai sensi dell’art. 83, comma 9 del Codice, a condizione che il pagamento sia stato già effettuato prima della scadenza del termine di presentazione dell’offerta.

In caso di mancata dimostrazione dell’avvenuto pagamento, la stazione appaltante **esclude** il concorrente dalla procedura di gara, ai sensi dell’art. 1, comma 67 della l. 266/2005.

**E. Garanzia provvisoria**

Per partecipare alla gara è richiesta, a pena di esclusione, una garanzia provvisoria<sup>27</sup> a corredo dell’offerta di **€ 7.200,00** [euro settemila duecento/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

---

<sup>27</sup> Articolo 93 del Codice.

comprovante l'avvenuto deposito presso la tesoreria dell'ente “Banca Intesa San Paolo 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 180 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>28</sup>

L'importo della garanzia, e del suo eventuale rinnovo, è ridotto<sup>29</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 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.

<sup>28</sup> Articolo 93, comma 6, del Codice.

<sup>29</sup> Articolo 93, comma 7, del Codice.

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.

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.

#### **F. 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.

**G. 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].

**H. 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.

**I. Certificato di avvenuto sopralluogo e presa visione rilasciato dal Comune di Cuneo.**

**J. Documento attestante la costituzione della cauzione** di cui all'articolo 183, comma 13, primo

periodo, del Codice in misura pari a € 11.250,00 [2,5 per cento del valore dell'intervento € 450'000,00]. Lo svincolo di tale cauzione avviene, per tutti i concorrenti, successivamente alla stipula del Contratto di concessione.

## **Articolo 45 - Busta n.2 - Offerta tecnica organizzativa**

La busta virtuale «**Busta n. 2 — Offerta tecnica organizzativa**» contiene, a pena di esclusione, i documenti indicati nei paragrafi seguenti, ciascuno recante il rispettivo titolo di riferimento.

### **1) Progetto di fattibilità tecnica ed economica.**

Ai concorrenti viene richiesta l'elaborazione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica completo secondo vigente normativa per l'esecuzione di OO.PP. Sarà onere del solo aggiudicatario procedere alla redazione del progetto definitivo completo di tutti gli elaborati progettuali.

Il progetto preliminare dell'intervento (articolo 17 e segg. del Regolamento), dovrà essere composto da:

- a) relazione illustrativa generale
- b) relazione tecnica di dettaglio sugli aspetti architettonici, strutturali, urbanistici e inerenti all'accessibilità veicolare
- c) rilievo e restituzione grafica dello stato attuale
- d) planimetria generale ed elaborati grafici illustrativi dell'ipotesi progettuale
- e) calcolo sommario della spesa
- f) quadro economico di progetto
- g) Piano economico e finanziario di massima, finalizzato all'affidamento di una concessione di lavori pubblici, sulla base del quale sono determinati i criteri di valutazione dell'offerta da inserire nel relativo bando di gara
- h) capitolato speciale descrittivo e prestazionale contenente l'indicazione delle necessità funzionali, dei requisiti e delle specifiche prestazioni che dovranno essere presenti nell'intervento in modo che questo risponda alle esigenze della stazione appaltante e degli utilizzatori, nel rispetto delle rispettive risorse finanziarie; la specificazione delle opere generali e delle eventuali opere specializzate comprese nell'intervento con i relativi importi; una tabella dei criteri e sub-criteri in cui l'intervento è suddivisibile, necessaria per l'applicazione della metodologia di determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa
- i) schema di contratto di cui all'art. 43 del Regolamento o schema di convenzione che disciplina i rapporti tra amministrazione appaltante e concessionario dell'opera.

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. Per le finalità di valutazione degli "elementi di natura qualitativa relativi al progetto preliminare" il concorrente deve produrre inoltre, a pena di esclusione, i seguenti elaborati tecnici:

- 2) Relazione tecnica generale che illustra i criteri di progetto 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. 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. Ad integrazione della suddetta relazione si dovrà allegare una scheda in cui vengono riassunte in elenco dettagliato tutte le caratteristiche dell'intervento proposto

dal concorrente tenendo conto degli aspetti inderogabili e che servano ad individuare compiutamente le caratteristiche funzionali del complesso. **La relazione dovrà essere contenuta in massimo 20 facciate formato A4.**

3) **Relazione tecnica che illustra nel dettaglio le soluzioni che il concorrente intende adottare per sviluppare le seguenti tematiche:**

- a) Approfondimento della parte impiantistica con indicazione delle tecnologie progettuali proposte in termini di contenimento del fabbisogno energetico (soluzioni proposte per la coibentazione dell'involucro, recupero del calore, tipologie di riscaldamento ambienti, ecc.).
- b) Approfondimento della parte impiantistica con indicazione delle tecniche-progettuali in termini di utilizzo di fonti energetiche alternative (fotovoltaico, pannelli solari per acqua sanitaria, ecc.).

**La relazione dovrà essere contenuta in massimo 20 facciate formato A4 corredata al limite con 4 elaborati grafici in formato A3.**

4) **Bozza di convenzione della concessione** priva, pena l'esclusione dalla presente procedura, di dati che possano dare evidenza all'offerta economica. La bozza dovrà attenersi, in termini di contenuto minimo, a quanto indicato dall'articolo 115 del Regolamento e contenere gli elementi essenziali del contratto con particolare riferimento a:

- a. Tempi di realizzazione dei progetti definitivo ed esecutivo
- b. Modalità di esecuzione dei lavori
- c. Allocazione dei rischi connessi all'intervento;
- d. Garanzie rilasciate al concedente;
- e. Cause e modalità di revisione del piano economico finanziario;
- f. Disciplina delle penali;
- g. Ipotesi di subentro;
- h. Cause di risoluzione del contratto.

5) **Una relazione sulle modalità del servizio e della gestione che dovrà essere articolato nelle seguenti sezioni principali, composta complessivamente da non più di 20 facciate formato A4:**

- a) Progetto delle attività che verranno implementate nella struttura, in cui si dovranno evidenziare, in particolare, i seguenti aspetti:
  - I. Numero e tipologia di attività previste;
  - II. Tempistiche di massima previste per l'entrata in funzione dei vari ambiti di attività;
  - III. Regolamento di utilizzo dei vari ambiti;
  - IV. Orari di apertura della struttura;
- b) Progetto organizzativo e di conduzione delle attività, in cui si dovranno evidenziare, in particolare, i seguenti aspetti:
  - I. indicazione chiara e sintetica dell'organizzazione dei diversi servizi necessari per la gestione degli impianti (custodia, pulizia, vigilanza);
  - II. iniziative di carattere pubblicitario e promozionale da realizzarsi all'interno del complesso. Dovranno inoltre essere evidenziate iniziative di carattere ricreativo e di intrattenimento che verranno attivate per attirare presenze e promuovere la fruizione degli impianti per tutto l'arco della giornata.
- c) Assetto tecnologico:

- I. caratteristiche del sistema informativo, con indicazione dei servizi per l'utenza (a titolo esemplificativo: rete wireless...);
  - II. Indicazione sul sistema di videosorveglianza che si intende installare nella struttura in gestione e nelle aree limitrofe.
- d) Modalità e tempistiche di organizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che intende eseguire.

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

### **Articolo 46 - Busta n.3 - Offerta economica**

Il concorrente deve inserire nella busta virtuale «**Busta n. 3 — Offerta economica**»:

- 1) **piano economico finanziario** debitamente asseverato da un istituto di credito o da società di servizio costituite dall'istituto di credito stesso ed 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 Cod. Civ.;
  - 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 (ai sensi del comma 13 dell'articolo 153 del Codice)

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

- 2) **Importo del canone di concessione annuale riconosciuto dal concessionario all'amministrazione comunale di Cuneo, che non deve essere inferiore — a pena di esclusione — agli importi indicati all'articolo 13 «Canone di concessione» (Iva esclusa).**

Qualora il concorrente sia costituito da raggruppamento temporaneo d'impresе, o consorzio o GEIE non ancora costituiti la documentazione contenuta nella busta "3" 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 47 - Criteri di valutazione delle offerte**

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:

La valutazione delle proposte presentate dagli operatori economici interessati alla realizzazione / gestione del centro polifunzionale sarà effettuata sulla base dei seguenti parametri:

- offerta tecnica 80 punti;
- offerta economica 20 punti.

Il punteggio da attribuire all'offerta tecnica è determinato secondo i seguenti criteri discrezionali (D) per 80 punti:

Criteri		Valori massimi attribuibili
<b>1) Caratteristiche del proponente</b>		Punti 5
1.a <u>Caratteristiche del proponente</u> Verrà valutata l'esperienza del proponente (singolo o associato) nella conduzione di progetti ed iniziative o attività similari, come illustrate nel curriculum aziendale.	5D	
<b>2) Qualità del progetto architettonico, anche in relazione agli obiettivi di valorizzazione dell'area</b>		Punti 20
2.a <u>Prestazione ambientale</u> Livello di sostenibilità ambientale del progetto architettonico proposto con riguardo alle iniziative previste in tema di qualità ambientale e di riduzione degli impatti, con particolare riguardo ai materiali utilizzati, alle soluzioni tecnologiche per il risparmio idrico ed energetico e per la gestione dei rifiuti	Valore massimo 7,5D	
2.b <u>Riqualificazione urbana</u> Capacità del progetto di contribuire alla riqualificazione degli spazi del Movicentro e di favorirne la frequentazione	Valore massimo 7,5D	
2.c <u>Attrattività turistica</u> Capacità del progetto di comunicare informazioni e contenuti dedicati ad un'utenza turistica relativamente all'offerta turistica del territorio, con particolare attenzione per il tema delle produzioni enogastronomiche di eccellenza locale	Valore massimo 5D	
<b>3) Sostenibilità economico – finanziaria dell'iniziativa</b>		Punti 20
3.a <u>Dati e fonti utilizzate</u> Livello di completezza e di dettaglio dei dati, delle fonti e delle argomentazioni che accompagnano le ipotesi su cui è costruito il progetto; valutazione degli obiettivi e del business plan	Valore massimo 10D	
3.b <u>Congruità degli investimenti</u> Congruità tra gli investimenti previsti e l'attività cui sono destinati.	Valore massimo 10D	
<b>4) Qualità del progetto d'impresa con particolare attenzione per gli aspetti sociali ed ambientali</b>		Punti 35
4.a <u>Innovazione</u> Livello di innovazione previsto dal progetto, con riguardo ai servizi attivati e alle modalità di erogazione degli stessi	Valore massimo 5D	
4.b <u>Inclusione sociale</u> Coinvolgimento di fasce deboli della popolazione sia come destinatari finali dell'iniziativa, sia come soggetti direttamente coinvolti nella sua attuazione	Valore massimo 10D	
4.c <u>Valorizzazione delle filiere locali</u> Realizzazione di iniziative volte alla valorizzazione delle filiere agroalimentari locali, con particolare attenzione per i cosiddetti prodotti a km. zero ed i prodotti biologici	Valore massimo 10D	
4.d <u>Mobilità sostenibile</u> Realizzazione di servizi finalizzati a favorire l'adozione di stili di vita a minor impatto ambientale da parte degli utenti dell'hub intermodale, con specifico riguardo al tema della mobilità sostenibile	Valore massimo 10D	

Per quanto riguarda invece l'offerta economica i 20 punti saranno determinati secondo i criteri quantitativi (Q) che seguono:

Criteria	Massimi attribuibili
<b>5) Canone di concessione</b>	
5.a Canone annuo di concessione per i primi 10 anni indicato dal progetto di fattibilità, che rimarrà fisso ed invariabile per tutta la durata della concessione.	Punti <b>10Q</b>
5.b Canone annuo di concessione per gli anni successivi, indicato dal progetto di fattibilità, che rimarrà fisso ed invariabile per tutta la durata della concessione	Punti <b>10Q</b>

### **Articolo 48 - Metodo attribuzione punteggi**

La determinazione del punteggio relativo ai criteri di natura discrezionale [criteri 1.a, 2.a, 2.b, 2.c, 3.a, 3.b, 4.a, 4.b, 4.c, 4d] verrà effettuata con il seguente metodo:

- 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

La determinazione del punteggio relativo ai criteri di natura quantitativa [criteri 5.a e 5.b] cui è assegnato un punteggio nella colonna "Q" della tabella, è attribuito un coefficiente, variabile tra zero e uno, sulla base del metodo di interpolazione lineare:

- il punteggio massimo viene attribuito al concorrente che ha la percentuale di rialzo maggiore;

- alle altre offerte è attribuito un punteggio determinato con la seguente formula:

$$P = \text{punteggio massimo} \times \frac{Pa}{P_{\max}}$$

**Dove:**

P = punteggio da attribuire all'impresa;

Pa = valore dell'offerta [espresso in percentuale di rialzo] proposta dal concorrente a;

Pmax = valore dell'offerta massima [espresso in percentuale di rialzo] proposta;

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. Nel caso di offerte uguali si procederà a norma dell'articolo 77 - comma 2 - del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 s.m.i.

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 vincolante per 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 49 - Modalità di svolgimento della gara — esclusioni**

La prima seduta pubblica avrà luogo il giorno **21 luglio 2021**, alle ore **9:00** presso il Comune di Cuneo.

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 web della stazione appaltante e sulla piattaforma Sintel e-Procurement.

Parimenti le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito web della stazione appaltante e sulla piattaforma Sintel e-Procurement.

Il seggio di gara, nel corso della prima seduta pubblica, procederà alle seguenti attività:

- verifica della ricezione delle offerte presentate;
- verifica della regolarità dell'apposizione della firma digitale sui documenti di offerta da parte degli operatori economici partecipanti;
- verifica della presenza dei documenti amministrativi richiesti e dei relativi contenuti.

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.

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.

Il RUP esclude, ai sensi degli articoli 59, comma 3 lettera c) e 97, commi 5 e 6, del Codice, le offerte che, in base all'esame degli elementi forniti con le spiegazioni risultino, nel complesso, inaffidabili.

Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 183, comma 3, del Codice, l'amministrazione aggiudicatrice pone in approvazione il progetto preliminare presentato dal promotore.

Qualora, ai fini dell'approvazione, non debbano essere apportate modifiche e/o integrazioni al progetto preliminare, l'amministrazione aggiudicatrice aggiudica definitivamente, previa effettuazione delle prescritte verifiche del possesso dei requisiti, la concessione al promotore.

Qualora invece, ai fini dell'approvazione, debbano essere apportate modifiche e/o integrazioni al progetto preliminare, l'amministrazione aggiudicatrice richiede al promotore di apportare dette modifiche al progetto da esso presentato fissando, altresì, il tempo di risposta alla richiesta ed il tempo per la redazione delle modifiche stesse.

Qualora il promotore accetti di apportare le modifiche richieste, l'amministrazione aggiudicatrice, al ricevimento del progetto modificato, previa verifica delle modifiche richieste, all'esito delle verifiche del possesso dei requisiti generali, procede all'aggiudicazione definitiva della concessione al promotore e alla stipula del contratto di concessione.

Qualora il promotore non accetti di apportare le modifiche richieste al progetto preliminare, l'amministrazione aggiudicatrice, ai sensi dell'articolo 183 — comma 3, lett. b) — del Codice, ha facoltà di chiedere, progressivamente, ai concorrenti successivi in graduatoria, fissando anche in questo caso il tempo di risposta alla richiesta e il tempo per la redazione delle modifiche, di far propria l'offerta del promotore e di accettare di apportare al progetto preliminare presentato dal promotore le necessarie modifiche.

La predisposizione delle modifiche progettuali e lo svolgimento dei conseguenti adempimenti, in quanto onere del promotore (o del concorrente successivo in graduatoria), non comporta alcun compenso aggiuntivo, né incremento delle spese sostenute ed indicate nel piano economico-finanziario per la predisposizione delle offerte.

Qualora, a seguito delle modifiche, si verifichi un aumento dei costi di realizzazione dell'intervento, si procederà, d'intesa fra amministrazione aggiudicatrice e concessionario, all'adeguamento del piano economico-finanziario e dei connessi elementi, costituenti la struttura economica e gestionale della concessione.

Il calcolo dell'aumento dei costi di realizzazione dell'intervento, a seguito delle modifiche richieste, sarà effettuato:

- applicando i prezzi unitari previsti nel progetto preliminare presentato;
- per quelli mancanti, applicando prioritariamente i prezzi del prezzario vigente a disposizione dell'amministrazione aggiudicatrice;
- per quelli non previsti neanche nel prezzario a disposizione dell'amministrazione aggiudicatrice, determinandoli con apposite analisi redatte secondo quanto previsto dall'articolo 32, comma 2, del Regolamento.

Qualora, a seguito delle modifiche, si verifichi un aumento dei costi di realizzazione dell'intervento, ai fini della stipula del contratto di concessione, è necessario che il soggetto aggiudicatario, qualora abbia previsto di realizzare l'intervento con la propria organizzazione d'impresa, abbia ancora idonei requisiti di qualificazione. In caso contrario, l'aggiudicatario potrà integrare, entro il termine stabilito dall'amministrazione stessa, la propria compagine con altri soggetti che apportino requisiti sufficienti. La stipula del contratto di concessione è, comunque, subordinata alla positiva verifica, da parte dell'amministrazione, dei requisiti generali e speciali posseduti dai soggetti integrati.

Qualora risultasse aggiudicatario della concessione un soggetto diverso dal promotore, quest'ultimo ha diritto al pagamento da parte dell'aggiudicatario dell'importo delle spese di cui all'articolo 183 — comma 9, terzo periodo — del Codice sostenute per la predisposizione dell'offerta e indicate nel piano economico-finanziario.

Qualora nessuno dei concorrenti accetti le modifiche progettuali richieste dall'amministrazione, quest'ultima si riserva la possibilità di acquisire il progetto preliminare selezionato.

Le conclusioni della commissione di gara non sono vincolanti per la stazione appaltante che può non procedere all'aggiudicazione per motivate ragioni di pubblico interesse.

Chiunque è ammesso ad assistere alle sedute di gara pubbliche in quanto trattasi di svolgimento di attività procedimentale volta all'individuazione di un contraente con il quale addvenire alla stipula del contratto. I rappresentanti dei concorrenti possono altresì, durante lo svolgimento delle operazioni di gara, intervenire facendo apporre le loro eventuali dichiarazioni a verbale. Essi devono comunque chiedere preventivamente la parola al presidente di gara il quale la concederà in modo compatibile con lo svolgimento delle operazioni di gara e quando lo riterrà opportuno.

## **Articolo 50 - 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 51 - 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 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.

## **Articolo 56 - Consultazione documentazione di gara e sopralluogo**

Gli elaborati progettuali sono consultabili e possono essere ritirati presso gli uffici del settore Elaborazione Dati e Attività Produttive del Comune di Cuneo — Via Roma n.4, tutti i giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 10,30 alle ore 12,30.

Informazioni in merito al progetto possono essere richieste telefonicamente ai seguenti numeri:

### **Responsabile del procedimento:**

Dott. Pier Angelo Mariani tel. 0171/444610 - Fax: 0171.444.601

Eventuali richieste di chiarimenti potranno essere avanzate via e-mail al seguente indirizzo e-mail: [ufficio.protocollo@comune.cuneo.it](mailto:ufficio.protocollo@comune.cuneo.it) o al numero di fax: 0171 444211

Si precisa inoltre che la documentazione progettuale sarà pubblicata in formato elettronico (PDF) in apposita sezione del sito internet comunale.

Il sopralluogo presso i luoghi oggetto di intervento è **obbligatorio**, tenuto conto che è necessario che le offerte vengano formulate, ai sensi dell'articolo 79, comma 2 del Codice, soltanto a seguito di una visita dei luoghi, in quanto è necessario che gli operatori abbiano contezza del contesto nel quale verrà realizzata l'opera. La mancata effettuazione del sopralluogo è **causa di esclusione** dalla procedura di gara.

Il sopralluogo può essere effettuato previo contatto con l'ufficio proponente al numero 0171 444610.

La richiesta di sopralluogo dovrà essere inviata entro le ore **12:00** del giorno **14 luglio 2021**.

Data, ora e luogo del sopralluogo sono comunicati ai concorrenti con almeno 2 giorni di anticipo.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità, o da soggetto in possesso del documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante. Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

La stazione appaltante rilascia attestazione di avvenuto sopralluogo.

In caso di **raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituiti, GEIE, aggregazione di imprese di rete e, se costituita in RTI**, in relazione al regime della solidarietà di cui all'articolo 48, comma 5, del Codice, tra i diversi operatori economici, il sopralluogo può essere effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega del mandataro/capofila.

In caso di **raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti, aggregazione di imprese di rete non ancora costituita in RTI**, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati o da soggetto diverso, purché munito della delega di tutti detti operatori. In alternativa l'operatore raggruppando/aggregando/consorziando può effettuare il sopralluogo singolarmente.

In caso di **consorzio di cui all'articolo 45 — comma 2, lettere b) e c) —** del Codice il sopralluogo deve essere effettuato da soggetto munito di delega conferita dal consorzio oppure dall'operatore economico consorziato indicato come esecutore.

La mancata allegazione della presa visione dei luoghi oppure del certificato rilasciato dalla stazione appaltante attestante la presa visione dello stato dei luoghi in cui deve essere eseguita la prestazione è sanabile mediante soccorso istruttorio ai sensi dell'articolo 83, comma 9, del Codice.

I soggetti che intendono concorrere all'appalto possono ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura formulando quesiti scritti da inoltrare alla stazione appaltante per il tramite della funzione "Comunicazione procedura" nell'interfaccia "Dettaglio" presente sulla Piattaforma Sintel e-Procurement entro i 7 (sette) giorni lavorativi che precedono il termine ultimo per la presentazione

dell'offerta.

Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno 3 (tre) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.

Il Comune di Cuneo pubblicherà, in forma anonima, le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, sul proprio sito internet e attraverso la funzionalità "Comunicazioni Procedura" di Sintel e-Procurement.

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

L'ufficio Appalti [Tel.: 0171 444243 – e-mail: [appalti@comune.cuneo.it](mailto:appalti@comune.cuneo.it)] è in ogni caso disponibile a fornire informazioni di carattere generale relative alla procedura di gara.

## CAPO III NORME PARTICOLARI

### **Articolo 57 - Il progetto di fattibilità tecnica ed economica di offerta**

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

- Ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'intero complesso;

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 uniformarvisi.

### **Articolo 58 - Il progetto definitivo**

Il concessionario avrà massimo 30 giorni dalla data di comunicazione da parte del responsabile del procedimento per presentare il progetto definitivo e dovrà individuare compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti nel progetto preliminare approvato dall'amministrazione comunale e dalle indicazioni dell'offerta tecnica e dovrà contenere tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni.

Esso consiste in:

- 1) una relazione descrittiva dei criteri utilizzati per le scelte progettuali, nonché delle caratteristiche dei materiali prescelti e dell'inserimento delle opere sul territorio;
- 2) nello studio di impatto ambientale ove previsto; in disegni generali nelle opportune scale descrittivi delle principali caratteristiche delle opere, e delle soluzioni architettoniche, delle superfici e dei volumi da realizzare, compresi quelli per l'individuazione del tipo di fondazione;
- 3) negli studi e indagini preliminari occorrenti con riguardo alla natura e alle caratteristiche dell'opera; nei calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
- 4) in un disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali, tecnici ed economici previsti in progetto
- 5) in un computo metrico estimativo.

Gli studi e le indagini occorrenti, quali quelli di tipo geognostico, idrologico, sismico, i rilievi e i sondaggi, sono condotti fino ad un livello tale da consentire i calcoli preliminari delle strutture e degli

impianti e lo sviluppo del computo metrico estimativo delle opere, il tutto secondo quanto indicato dall'articolo 95 — comma 4 — del Codice.

L'amministrazione comunale di Cuneo provvederà all'approvazione del progetto Definitivo entro 30 giorni dalla data di ricevimento di tutti gli elaborati completi 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).
- Altri eventuali pareri preventivi di enti di controllo (A.S.L., ecc.) (secondo apposita procedura).
- Pareri su Vincoli D. L.v. 42/2004.
- Parere sanitario preventivo sul progetto edilizio da richiedersi sulla base della procedura e della modulistica;
- 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.

## **Articolo 59 - Il progetto esecutivo**

Il Progetto Esecutivo, che il concessionario dovrà redigere entro massimo 20 giorni dalla data di comunicazione del Responsabile del procedimento in conformità al progetto definitivo, determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare e il relativo costo previsto e deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale da consentire che ogni elemento sia identificabile in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo.

In particolare, il progetto è costituito dall'insieme delle relazioni, dei calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti e degli elaborati grafici nelle scale adeguate, compresi gli eventuali particolari costruttivi, dal capitolato speciale di appalto, prestazionale e descrittivo, dal computo metrico estimativo e dall'elenco dei prezzi unitari.

Esso è redatto sulla base degli studi e delle indagini compiuti nelle fasi precedenti e degli eventuali ulteriori studi e indagini, di dettaglio o di verifica delle ipotesi progettuali, che risultino necessari e sulla base di rilievi piano altimetrici, di misurazioni e picchettazioni, di rilievi della rete dei servizi del sottosuolo. Il progetto esecutivo deve essere altresì corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti da redigersi nei termini e contenuti indicati nell'offerta tecnica. Il progetto esecutivo dovrà comunque rispettare le prescrizioni contenute nell'articolo 93, comma 5, del Codice.

A chiarimento ed integrazione di quanto stabilito dal citato articolo 93 — comma 5 — del Codice, si precisa che il Progetto Esecutivo dovrà contenere l'edizione esecutiva degli elaborati di seguito elencati, dei quali si fornisce qui per brevità una individuazione succinta:

- 1) Relazione generale che illustra i criteri di progetto del complesso e dei suoi componenti;
- 2) Relazioni specialistiche sui dati progettuali garantiti e sui dati informativi relativi alla opera progettata;
- 3) Relazione sulle specifiche tecniche civili di dettaglio e sulle specifiche tecniche impianti tecnologici di dettaglio;
- 4) Relazione su eventuali indagini geognostiche addizionali;
- 5) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- 6) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;

- 7) piani di sicurezza e di coordinamento;
- 8) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- 9) computo metrico estimativo definitivo e quadro economico;
- 10) cronoprogramma delle lavorazioni previste con indicazione della produzione preferibilmente con suddivisione in WBS;
- 11) Relazione tecnica, completa dei necessari elaborati grafici, che dettaglia gli interventi di manutenzione;
- 12) quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera per le diverse categorie di cui si compone l'opera o il lavoro;
- 13) Capitolato speciale di appalto con le norme tecniche di esecuzione.

L'elenco di elaborati che precede deve essere considerato indicativo e non esaustivo, nel senso che il concessionario dovrà comunque produrre tutti gli elaborati, anche se non qui esplicitamente indicati, necessari a soddisfare la definizione di “progetto esecutivo” fornita dall'articolo 93 — comma 5 — del Codice e a consentire l'immediato inizio dei lavori. Nel caso in cui il concessionario avesse eseguito, durante la redazione del Progetto Esecutivo dell'impianto, indagini geologiche o geotecniche addizionali, egli dovrà includere nel Progetto Esecutivo, in aggiunta agli elaborati qui sopra elencati, una edizione aggiornata della relazione geologica e geotecnica inclusa nel Progetto Definitivo.

Le scale adottate dal concessionario per gli elaborati grafici del Progetto Esecutivo dovranno in ogni caso offrire un grado di dettaglio non inferiore a quello assicurato, per le opere o gli argomenti corrispondenti, dagli elaborati grafici del Progetto di Offerta. Indicativamente piante, sezioni e prospetti, debitamente quotati, in scala 1:100, particolari costruttivi 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. 9/04/2008 n.81. 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 comunale di Cuneo 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.

L'amministrazione comunale di Cuneo provvederà alla validazione e all'approvazione del progetto Esecutivo entro 30 giorni dalla data di ricevimento di tutti gli elaborati completi sempreché questi rispettino le norme del presente disciplinare e degli allegati oltre che dell'offerta presentata.

## **Articolo 60 - Entrata in esercizio della struttura**

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

- a) le schede tecniche dettagliate delle singole apparecchiature ed i relativi schemi completi di connessione o cablaggio;
- b) 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:
  - I. la descrizione dell'impianto o sistema e di tutti i suoi componenti,
  - II. gli schemi funzionali, gli schemi di installazione, di connessione e/o di cablaggio,
  - III. le caratteristiche di funzionamento,
  - IV. le istruzioni per il montaggio, lo smontaggio, la messa a punto, l'impiego e la manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - V. l'elenco dei guasti o degli inconvenienti di funzionamento più probabili e le procedure per la loro identificazione e risoluzione,

VI. 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 61 - Il sistema qualità e tutela dell'ambiente**

La progettazione e la costruzione dell'impianto polifunzionale 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 polifunzionale. 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.

**ALLEGATO A) SCHEDA DATI DEL COMPLESSO IN PROGETTO**

(I dati dell'immobile in progetto dovranno raggiungere valori conformi a quelli riportati nella relazione di cui alla L.10/91 allegata al progetto esecutivo dei locali medesimi)

Descrizione parametro	unità di misura	valore progettuale da raggiungere
Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale	kWh/m <sup>3</sup> anno	
Verifica della massa superficiale sulle superfici opache verticali e orizzontali	kg/m <sup>2</sup>	
Verifica del rendimento del recuperatore di calore dell'impianto di ventilazione	%	
Produzione di acqua calda con fonti di energia rinnovabile	kWh anno	
Produzione di energia elettrica con fonti di energia rinnovabile	kWh anno	
Valore di trasmittanza termica U strutture edilizie opache (murature)	W/m <sup>2</sup> K	
Valore di trasmittanza termica U strutture edilizie opache (soffitto di copertura)	W/m <sup>2</sup> K	
Valore di trasmittanza termica U strutture edilizie opache (Pavimento)	W/m <sup>2</sup> K	
Tipologia di serramento esterno	Materiale	
Valore di trasmittanza termica U del profilo infisso esterno	W/m <sup>2</sup> K	
Valore di trasmittanza termica U <sub>g</sub> vetrate esterne	W/m <sup>2</sup> K	
Tipologia materiale utilizzato per pavimenti interni zona pubblico	Materiale	