



COMUNE DI MONTALCINO

P.zza Cavour n° 13 - 53024 - MONTALCINO (SI) tel. 0577 / 804457 - fax 0577 / 849343 cell. 348/3704046

UFFICIO TECNICO

P.IVA00108390527 pagamenti ccp.00106534 email – faneschi@comunemontalcino.com

PROJECT FINANCING BANDO DI GARA MEDIANTE PROCEDURA RISTRETTA

C.I.G. N. 027505568F

PUBBLICAZIONE G.U.R.I. 20 FEBBRAIO 2009

Intervento di realizzazione di casa di riposo in Montalcino capoluogo mediante l'apporto di capitali privati in Project Financing, in quanto suscettibile di gestione economica, a seguito della procedura attivata per l'individuazione del promotore, ai sensi degli artt. 37 bis e ss. L. 109/94 e s.m.i..

In esecuzione della deliberazione della **C.C n.189 del 18 dicembre 2007** con cui - relativamente all'intervento di cui sopra - è stato individuato il promotore e dichiarato il manifesto interesse alla proposta presentata, e della **Determina Dirigenziale n.187 del 3 dicembre 2008** che ha approvato le modifiche richieste dall'Amministrazione e presentate dal soggetto promotore, con il presente bando indice gara da esperire con il sistema della procedura ristretta e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per individuare le due migliori offerte che si contenderanno con il promotore l'affidamento della concessione di lavori pubblici indicata in oggetto. La presente procedura viene esperita, ai sensi degli artt. 37 quater e ss. L. 109/94 e s.m.i. trattandosi di procedura di project financing avviata con avviso pubblico pubblicato, ai sensi dell'art. 37 bis della l. 109 del 1994 e smi, in data anteriore all'entrata in vigore del d.lgs. 163 del 2006.

1. ENTE CONCEDENTE: Comune di Montalcino, P.zza Cavour n. 13 - Tel. 0577 804457 Fax 0577 849343 - Sito Internet: <http://www.comunedimontalcino.it/>

2. PROCEDURA DI GARA: procedura ristretta da esperire con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 21 della legge n. 109/94 e smi ponendo a base di gara il progetto preliminare presentato dal promotore, dichiarato d'interesse pubblico, ai sensi della medesima normativa, con deliberazione **della Giunta Comunale n 189 del 18 dicembre 2007** e con le modifiche apportate dal promotore a seguito di richiesta dell'Amministrazione e approvate con **Determina Dirigenziale n 187 del 3 dicembre 2008** ed i valori degli elementi variabili necessari per determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa nelle misure indicate nella proposta e nel piano economico - finanziario presentati dal promotore, secondo le procedure indicate dall'art. 37 quater e ss. L. 109/94 e s.m.i.. A seguito dell'esperimento della gara, si formerà la graduatoria dei soggetti concorrenti, dalla quale si individueranno i due concorrenti con le migliori offerte (o, eventualmente, l'unico concorrente con la migliore offerta) che si contenderanno con il promotore, con procedura negoziata, l'affidamento della concessione in oggetto. Nel caso in cui nella procedura negoziata di cui sopra risulti aggiudicatario un soggetto diverso da Promotore, entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva quest'ultimo avrà diritto al pagamento ex art. 37 quater L. 109/94 e smi dell'importo di **Euro 52.000,00 (cinquantaduemila euro)oltre I.V.A. competente** a titolo di rimborso per le spese



sostenute nella predisposizione della proposta. Tale pagamento è posto a carico dell'aggiudicatario definitivo. L'aggiudicatario definitivo dovrà rimborsare all'Amministrazione le spese per la procedura quantificate in euro **150.000,00 (centocinquantamila)**

3. LUOGO DI ESECUZIONE: Comune di Montalcino (SI) Via Postierla

4. OGGETTO DELLA CONCESSIONE: Il contratto di concessione, che sarà affidato a seguito dell'espletamento delle procedure di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 37 quater e ss. L. 109/94 e s.m.i., ha per oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione delle opere di ristrutturazione ed ampliamento di un edificio esistente (edificio ex INAM di proprietà dell'amministrazione comunale) per destinarlo a nuova casa di riposo (una RSA per 34 anziani non autosufficienti e una RA per 18 anziani autosufficienti oltre 5 miniappartamenti), la manutenzione ordinaria e straordinaria e la gestione economica e funzionale delle opere realizzate come meglio indicato nella proposta del promotore. Gli interventi da realizzare sono quelli descritti negli elaborati scritto - grafici costituenti la proposta del promotore. Il soggetto individuato quale aggiudicatario della concessione si accollerà l'obbligo della gestione dell'attuale struttura denominata "Capitani" fino all'avvio della gestione della nuova casa di riposo. La gestione della struttura "Capitani" dovrà avvenire alle condizioni indicate nel capitolato d'onere per la gestione della RSA RA Capitani. La retribuzione per tale servizio sarà quella di cui al citato Capitolato d'Onere aggiornato agli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie.

5. IMPORTO DEI LAVORI: Ai soli fini di una iniziale stima dei lavori e dell'individuazione dei requisiti tecnico - economici dei soggetti ammessi a presentare richiesta di partecipazione alla procedura ristretta, l'importo dei lavori oggetto della concessione viene indicato in complessivi **€1.856.000, 00 al netto di IVA e al netto delle spese tecniche**, così come desunto dalla proposta del promotore. Si fa' presente che oltre agli elementi di cui sopra la concessione comprenderà tutte le somme, normalmente previste nel quadro economico di una opera pubblica, necessarie a dare l'opera formalmente e tecnicamente completa.

5.1 VALORE DELL'INVESTIMENTO: il valore dell'investimento oggetto della concessione viene indicato in complessivi **€2.250.000** così come desunto dal piano economico - finanziario redatti dal promotore.

6. CATEGORIA DELLE OPERE

Categoria prevalente: OG.1 Classifica IV (per le opere edili in ampliamento)

Altre Categorie: OG.11 Classifica II (per impianti tecnologici)

La categoria OG.11 potrà essere scorporata o subappaltata a soggetti che ne abbiano i requisiti

7. DURATA DELLA CONCESSIONE: La durata della concessione dovrà essere indicata nell'offerta del concorrente sulla base delle proprie valutazioni tecnico - economiche, costituendo elemento di valutazione dell'offerta. Si precisa che il promotore, nella propria proposta, ha indicato in 30 (trenta anni) la durata complessiva della concessione di anni, di cui 2 (due) per i lavori e per la progettazione e 28 (ventotto) anni di gestione, con decorrenza dalla data di sottoscrizione della convenzione di concessione. La durata offerta non potrà essere superiore a quella proposta dal promotore.

8. CORRISPETTIVO PER IL CONCESSIONARIO: Consisterà unicamente nel diritto di gestire l'opera e quindi nei proventi derivanti dalla gestione dell'opere come indicato nella bozza di convenzione

9. CANONE PER L'AMMINISTRAZIONE: il canone da offrire all'amministrazione dovrà essere indicato nell'offerta del concorrente sulla base delle proprie valutazioni tecnico - economiche costituendo elemento di offerta. Si precisa che il promotore ha offerto nella propria proposta un canone pari a 1.000,00 (euro). e che l'offerta non potrà contenere un canone minore.

10. TERMINE DI ESECUZIONE DEI LAVORI: i termini relativi all'esecuzione saranno indicati dal concorrente sulla base delle proprie valutazioni tecnico-economiche, fermo restando che dovrà essere inferiore a quello proposto dal promotore pari a 2 (due) anni (comprensivo di progettazione) e posto a base di gara.

11. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE: La selezione delle due migliori offerte, da ammettere alla successiva fase della procedura negoziata cui partecipa anche il promotore, avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 21, comma

2, lettera b) legge 109/94 e smi e dell'art 91 del D.P.R. n. 554/99, in base al metodo aggregativo - compensatore di cui all'allegato B del medesimo decreto, avendo come parametri di riferimento gli elementi a base della proposta presentata dal promotore, così come recepita dall'ente concedente nella dichiarazione di pubblico interesse ex art. 37 ter legge 109/94 e smi e definitivamente approvata con ***Determina Dirigenziale n. 187 del 3 dicembre 2008*** . Per gli elementi di natura qualitativa i punteggi saranno determinati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari ad ogni singola offerta e per ogni singolo elemento o sottoelemento di valutazione e moltiplicati per i punteggi massimi attribuibili. Per gli elementi di natura quantitativa il punteggio a disposizione per ogni elemento o, se previsto, per ogni singolo sub elemento, verrà attribuito per interpolazione lineare con coefficiente pari a 1 all'offerta più vantaggiosa e zero per l'offerta pari a quella posta a base di gara.

Gli elementi o sub-elementi di valutazione dell'offerta ed i relativi punteggi da attribuire sono articolati come segue:

	<i>ELEMENTI</i>	<i>Punteggio proposto</i>
	Elementi qualitativi	Totale max 25/100
1	<p>“Pregio tecnico, caratteristiche estetiche e funzionali dell’opera e inserimento ambientale dell’opera” da valutarsi secondo i seguenti sub-elementi:</p> <p>a) Qualità ed inserimento ambientale dell’opera</p> <p>b) Soluzioni tecnologiche ed impiantistiche innovative mirate al contenimento dei consumi energetici</p>	<p>10</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>5</p> <p>5</p>
2	<p>“Modalità di gestione” da valutarsi secondo i seguenti sub-elementi:</p> <p>a) Modifiche migliorative alle modalità di espletamento del servizio proposte dal promotore</p> <p>b) servizi innovativi e/o aggiuntivi</p> <p>c) modifiche migliorative alle forme di controllo del servizio da parte dell’amministrazione</p>	<p>10</p> <p>.....</p> <p>5</p> <p>3</p> <p>2</p>
3	Piano economico e finanziario	5
	Elementi quantitativi	Totale max 75/100
4	<p>Costo delle rette poste a carico degli utenti del servizio da valutarsi secondo i seguenti sub-elementi:</p> <p>a) Retta per anziani non autosufficienti</p> <p>b) Retta per anziani autosufficienti</p> <p>c) Canone mensile per la locazione 5 appartamenti</p>	<p>25</p> <p>18</p> <p>5</p> <p>2</p>
5	<p>Criteri di aggiornamento delle tariffe e dei canoni da valutarsi secondo i seguenti sub-elementi:</p> <p>a) aggiornamento quota sociale retta anziani non autosufficienti</p> <p>b) aggiornamento retta per anziani autosufficienti</p> <p>c) aggiornamento canone mensile</p>	<p>10</p> <p>6</p> <p>3</p> <p>1</p>

6	Redditività (Canone offerto all'amministrazione)	5
7	Durata della gestione	5
8	Tempo di ultimazione dei lavori	15
9	Costo delle opere ed arredi da valutarsi secondo i seguenti sub-elementi: a) Costo opere b) Costo arredi	15 12 3
	TOTALE	100/100

I criteri di attribuzione dei punteggi sono meglio specificati nel disciplinare.

12. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE: Le domande di partecipazione, redatte in lingua italiana e su carta da bollo, dovranno pervenire al Protocollo Generale del Comune Montalcino Piazza Cavour n. 13 **entro le ore 12:00 del 25 marzo 2009 sotto la esclusiva responsabilità del concorrente, nelle forme e nei modi dallo stesso preferite.** Il suddetto termine è perentorio e non saranno prese in considerazione le domande pervenute, per qualsiasi motivo, oltre il termine di scadenza.

NOTA BENE

Le notizie di cui sopra sono riportate, unitamente ad ulteriori elementi riguardanti la procedura di selezione dei concorrenti, nel "Disciplinare di Gara" al quale si rinvia per quanto non espressamente previsto nel presente bando. Si precisa che nel disciplinare sono indicate le modalità di presentazione delle domande, i requisiti richiesti, gli altri elementi necessari alla selezione dei concorrenti nonché anticipazioni inerenti la gara vera e propria ritenute utili alle imprese affinché possano fin d'ora, valutare l'interesse all'opera.

Il progetto preliminare, lo Studio di inquadramento territoriale ed ambientale, lo Studio di fattibilità, e la Bozza di Convenzione sono visibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune previo appuntamento da fissare al **n. telefonico 0577804457-0577804450** nelle ore di ufficio. Eventuali copie su supporto informatizzato, potranno essere acquisite previa prenotazione e pagamento di **€ 50,00** da effettuarsi direttamente presso L'Ufficio Economato del Comune di Montalcino.

Il Responsabile del procedimento è il Geom. Alessandro Faneschi Istruttore Direttivo del Comune di Montalcino (e— mail faneschi@comunemontalcino.com)

Il presente bando è pubblicato sulla GURI, all'Albo Pretorio del Comune di Montalcino, su due quotidiani ed è consultabile sul sito dello stesso Comune al seguente indirizzo: www.comune.montalcino.si.it

Sullo stesso sito internet verranno inserite eventuali comunicazioni relative alla presente procedura.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Alessandro Faneschi)