

CENTRO ITTICO CAMPANO - S.p.a.

Bacoli (NA), via Fusaro n. 102

Bando integrale di gara Procedura aperta per l'affidamento in concessione della progettazione esecutiva, nonché della costruzione e/o ristrutturazione di un complesso turistico-sportivo-alberghiero in Bacoli, località «Cinque Lenze» e successiva gestione e manutenzione.

1) AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

Centro Ittico Campano S.p.A., via Fusaro n.102 – 80070 Bacoli (Napoli), di séguito anche definita “Amministrazione” o “Concedente”.

2) PROCEDURA DI GARA

Aggiudicazione mediante procedura aperta col criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell’art. 83 D.lgs. n.163/06 e ss.mm.ii.

3) OGGETTO DELLA GARA

Affidamento in concessione della progettazione esecutiva, nonché della costruzione e/o ristrutturazione, a fine turistico-sportivo-alberghiero, di un complesso in Bacoli, in località “Cinque Lenze” e successiva gestione e manutenzione.

4) LUOGO DI ESECUZIONE

Area di proprietà del Centro Ittico Campano in Bacoli di circa mq. 23.617 come meglio specificato nel **Disciplinare** scaricabile dal sito

www.centroitticocampano.it.

5) AMMONTARE DELL’INVESTIMENTO

L’importo dei lavori (comprensivo di € 127.000,00 per oneri di sicurezza) è presuntivamente pari a € **4.345.000,00**; ad essi vanno aggiunti € 435.000,00 per spese tecniche, € 218.000,00 per allacciamenti e imprevisti, € 565.000,00 per arredi e attrezzature, € 200.000,00 per pre-opening. L’importo complessivo dell’investimento è perciò presuntivamente pari a € 5.763.000,00 (al netto di IVA e oneri di legge).

6) SPESE TECNICHE

Le spese tecniche di € 435.000,00 sono a carico del Concessionario e, per quanto afferisce la Direzione dei Lavori e contabilità–Collaudi–Sicurezza–Direzione Artistica–RUP, saranno corrisposte a professionisti indicati e incaricati dalla Amministrazione che ne darà comunicazione al Concessionario mentre, per quanto attiene la progettazione definitiva ed esecutiva, lo stesso procederà autonomamente alla scelta dei professionisti nel rispetto delle norme richiamate nel presente Bando e nel Disciplinare. Le competenze saranno valutate in riferimento ai parametri delle attuali tariffe professionali con riduzione del 15%, mentre resta fissata la percentuale dello 0,5% sia per quanto concerne la Direzione artistica che per le competenze del RUP, fatto riferimento all’importo dei lavori indicato dal concessionario.

7) IMPORTO DEI LAVORI E CORRISPONDENTI CLASSIFICHE SOA RICHIESTE

L’importo dei lavori, sulla base del progetto preliminare predisposto dalla Concedente, è presuntivamente pari a € 4.218.000,00 oltre € 127.000,00 per oneri di sicurezza e pertanto sono richieste le seguenti categorie:

a) Categoria prevalente: OG1 – classifica V (€ 3.348.000,00);

b) Categorie scorporabili:

1) OG3 – classifica II – (€ 331.000,00) – categoria di lavorazioni scorporabile e subappaltabile;

2) OG11 – classifica III – (€ 666.000,00) – categoria di lavorazioni a qualificazione obbligatoria scorporabile e non subappaltabile.

c) Prestazione di progettazione: classifica II.

8) AVVALIMENTO

È consentita la procedura dell'avvalimento nel rispetto degli art. 49/50 del D.Lgs 163/06 e ss.mm.ii., così come meglio specificato nel Disciplinare.

9) TERMINI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI, CONSEGNA DEL PROGETTO ESECUTIVO E AVVIO DELLA GESTIONE, DURATA DELLA CONCESSIONE

9.1. Il tempo massimo per la realizzazione dell'opera, oggetto di offerta in riduzione, è di giorni 540 continuativi e solari decorrenti dal verbale di consegna dell'area, corrispondente alla consegna dei lavori che avverrà entro 15 gg. dall'approvazione del progetto esecutivo da parte della Concedente. Il progetto esecutivo dovrà essere consegnato dal concessionario entro 60 gg. dalla sottoscrizione del contratto di concessione e, munito dei necessari pareri, a cura e onere del concessionario, sarà oggetto di validazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 554/1999.

9.2. Il concessionario dovrà iniziare la gestione dell'opera entro un mese dalla verifica di agibilità di opere e impianti.

9.3. La concessione avrà una durata massima, oggetto di offerta in riduzione, di anni 30 (trenta) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione, trascorsi i quali la stessa scadrà senza necessità di disdetta alcuna. La durata minima della concessione è prevista in anni 20 (venti).

10) CANONE DA CORRISPONDERE ALL'AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

Il concessionario è tenuto a corrispondere alla Concedente, in rate semestrali anticipate, a decorrere dal momento della sottoscrizione del contratto di concessione e contestualmente a esso, un canone annuo minimo, salvo maggiore offerta (come da Disciplinare), di Euro 150.000,00 (centocinquantamila) + IVA.

10.1. Per il 1° anno il concessionario verserà alla concedente, sempre in due rate semestrali anticipate, un canone ridotto al 50% di quello convenuto (oltre IVA);

10.2. Per il 2° anno il Concessionario verserà alla Concedente, in rate semestrali anticipate, un canone ridotto in ragione del 25% di quello convenuto (oltre IVA);

10.3. Per i rimanenti anni, il Concessionario verserà alla Concedente il canone per intero, in due rate semestrali anticipate, annualmente aggiornato in relazione alla variazione Istat (nella sua interezza) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione.

11) CONTROPRESTAZIONE

Il Concessionario avrà diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l'opera realizzata, effettuando ogni altra attività compatibile con la destinazione dell'impianto e con la natura pubblica dell'immobile.

12) ELEMENTI POSTI A BASE DI GARA

Sono posti a base di gara, il presente bando, il Disciplinare annesso, lo schema di convenzione nonché quanto segue.

12.1. Progetto preliminare predisposto dall'Amministrazione concedente, da considerare parte integrante e sostanziale del contratto di concessione, e composto di: -relazione tecnica illustrativa; studio di prefattibilità ambientale; relazione geologica; prove penetrometriche; rilievo e documentazione fotografica; elaborati tecnici (planimetria generale; schemi grafici in idonee scale; indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza; calcolo sommario della spesa); capitolato prestazionale; piano economico finanziario di massima; verbali della conferenza preliminare di servizi e altra documentazione. Il progetto preliminare potrà essere oggetto di varianti, a carico del concessionario, come specificato al punto 13.1.

12.2. Elementi quantitativi:

- a) canone annuo minimo da corrispondere all'amministrazione concedente: Euro 150.000 (centocinquantamila) + IVA ;
- b) livello minimo della percentuale di scontistica per la cittadinanza bacoiese: 10%;

- c) tempo massimo di esecuzione dei lavori: 540 giorni solari decorrenti dalla data del verbale di consegna dell'area;
- d) durata massima della concessione: anni 30 (trenta), decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di concessione, trascorsi i quali la stessa scadrà senza necessità di disdetta alcuna; la durata minima è invece prevista in anni 20 (venti);
- e) ribasso, in percentuale, offerto sui prezzi unitari del computo metrico estimativo redatto sulla base del Prezzario dei LL.PP. Regione Campania., ed. 2007.

12.3. Elementi qualitativi:

- f) piano economico e finanziario;
- g) valore tecnico ed estetico dell'opera progettata;
- h) qualità del servizio e piano di gestione;
- i) qualità e consistenza del piano di manutenzione.

La stima dei lavori, dell'investimento, delle spese tecniche, il quadro economico e il piano economico-finanziario di massima redatti dall'Amministrazione concedente sono proiezioni meramente indicative e determinate in via presuntiva; è onere del concorrente effettuare le proprie valutazioni tecniche ed economiche, nel rispetto delle norme e indicazioni del presente bando e del Disciplinare, per garantire l'impegno assunto in sede di offerta, per realizzare e gestire l'opera.

13) ELEMENTI DELL'OFFERTA

L'offerta, articolata nei seguenti elementi, dovrà essere redatta secondo i sotto elencati criteri e nei termini e modi più specificatamente definiti nel Disciplinare e codificati nella tabella dei punteggi.

Elementi Qualitativi (Offerta Tecnico-Gestionale)

13.1. Valore tecnico ed estetico dell'opera progettata.

Elaborazione del progetto definitivo conforme all'impostazione e alle linee guida del predisposto preliminare. Esso potrà contenere proposte di variante, con valenza estetica e funzionale, inerenti unicamente i seguenti aspetti: diversa distribuzione degli spazi, nel rispetto degli indici urbanistici vigenti, al fine di garantire un miglioramento dei servizi offerti; qualità e tipologia dei materiali costruttivi; impianti tecnologici; servizi ausiliari; metodologie costruttive e caratteristiche dell'intervento. Tutti gli eventuali maggiori oneri derivanti dalle varianti saranno a carico del concessionario. Le maggiori opere eseguite e il loro maggior valore sono acquisiti dalla Concedente senza riconoscimento di alcun rimborso o indennizzo.

13.2. Qualità del servizio e piano di gestione:

Proposta di gestione e conduzione, che dovrà specificare i seguenti elementi: servizi particolari rivolti agli utenti ed ai frequentatori, già inclusi nei corrispettivi richiesti; iniziative di carattere sportivo, ricreative e di intrattenimento che il concessionario intende realizzare nei confronti del pubblico, al fine di attirarne la presenza e promuovere l'utilizzo del complesso; affidabilità aziendale ed esperienza nel settore in impianti simili; indicazione dei fatturati e delle attività anche "affini" a quelle richieste e indicate al punto 3.2. del Disciplinare.

13.3. Qualità e consistenza del piano di manutenzione

Elaborati illustrativi del piano di manutenzione ordinaria e straordinaria da redigere con le modalità di cui all'art. 40 del DPR 554/99 per l'intero periodo di concessione.

13.4. Piano economico e finanziario

Dettagliato piano economico finanziario del progetto e della connessa gestione per l'intero arco temporale della concessione; esso dovrà prevedere come pari a zero il valore residuo dell'investimento al netto degli ammortamenti annuali al termine della concessione. Il Piano dovrà essere asseverato da istituto di credito o da altro soggetto abilitato secondo le modalità previste dall'art. 153 del D.Lgs 163/06.

Il piano dovrà contenere dettagliata indicazione delle voci di ricavi e di costo nonché delle assunzioni utilizzate per la determinazione delle stime in esso contenute.

Elementi Quantitativi (Offerta temporale ed economica)

13.5. Offerta temporale ed economica così articolata e documentata:

- a) offerta pari o in rialzo sul canone minimo di concessione;
- b) offerta in rialzo sulla percentuale minima di scontistica prevista a favore della cittadinanza di Bacoli;
- c) offerta pari o in ribasso sul tempo di esecuzione dei lavori di 540 giorni solari, decorrenti dalla data del verbale di consegna dell'area, comprovata attraverso la produzione di un cronoprogramma dei lavori coerente con il piano di sicurezza;
- d) offerta pari o in ribasso sulla durata della concessione di anni 30, decorrenti dalla data di stipula del contratto di concessione, fermo restando il minimo di anni 20;
- e) offerta di ribasso, in percentuale, sui prezzi unitari del computo metrico estimativo allegato, redatto sulla base del Prezzario LL.PP. Regione Campania, ediz. 2007.

14. PROCEDURE E CRITERIO DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

14.1. Commissione giudicatrice: la valutazione delle offerte sarà effettuata da apposita Commissione nominata successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 84 del Dlgs 163/06 e ss.mm.ii.

14.2. Elementi di valutazione e relativi pesi: le offerte saranno valutate sulla base di elementi di valutazione, con i relativi pesi e sub pesi massimi elencati in ordine di importanza decrescente e per max 100 punti come specificato nel **Disciplinare**.

15) SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

I requisiti dei concorrenti per la partecipazione alla presente gara sono dettagliatamente riportati nel **Disciplinare** consultabile sul sito Internet

www.centroitticocampano.it

16) DOCUMENTI A DISPOSIZIONE E TERMINE PER IL RITIRO

Il **Disciplinare** (già consultabile sul sito della Concedente), gli elaborati di progetto preliminare comprensivi del piano economico finanziario di massima, del capitolato prestazionale, le relazioni tecniche, lo schema di Convenzione e documentazioni connesse possono essere presi in visione presso gli Uffici del Centro Ittico Campano S.p.A., in Bacoli, alla via Fusaro 102, nei giorni di martedì e giovedì – dalle ore 10,00 alle ore 13,00 – previa richiesta telefonica di appuntamento (081.8687080 – 081.7642888) o possono essere acquisiti su CD previo pagamento di 100 Euro + IVA da versare in contanti o su c.c. n. 27/4 ABI 01010 – CAB 39731 – CIN N intestato a “Centro Ittico Campano” c/o Banco di Napoli, Ag. N° 1 di Bacoli,

IBAN: IT05 N010 1039 7310 0002 7000 004 • BIC: IBSP I TNA

Il termine per l'acquisizione della documentazione e per la dichiarazione di presa visione dei luoghi è il giorno **31/01/08**.

17) TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE E DATA DI APERTURA DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

La domanda di partecipazione deve essere inviata, in plico chiuso e sigillato, a mezzo raccomandata A.R. del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, al seguente indirizzo:

Centro Ittico Campano S.p.A. - Via Fusaro n.102 - 80070 Bacoli (Napoli)

e dovrà pervenire, pena esclusione, entro le ore 13,00 di martedì **18 marzo 2008**.

È altresì possibile la consegna a mano della domanda – entro lo stesso termine e nei giorni di martedì e di giovedì, dalle ore 10 alle ore 13,00 – all'Ufficio Protocollo dell'Amministrazione aggiudicatrice, sito in Bacoli alla via Fusaro, 102. Con ciò l'Amministrazione non assume responsabilità alcuna in caso di ritardo nella consegna dei plichi comunque da imputarsi ai vettori prescelti dai concorrenti.

Il plico contenente la domanda di partecipazione dovrà essere presentato chiuso, sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura. Sull'esterno del plico dovrà essere riportata l'indicazione del mittente con relativo indirizzo, nonché la

dicitura "Procedura aperta, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art.83 D.lgs. n.163/06 e ss.mm.ii., per l'affidamento in concessione della progettazione esecutiva, nonché della costruzione e/o ristrutturazione di un complesso turistico-sportivo-alberghiero in Bacoli (Napoli) in località 'Cinque Lenze' e successiva gestione e manutenzione".

L'apertura dei plichi avverrà alla presenza degli interessati nella seduta pubblica che si terrà nella sala riunioni della stazione appaltante sita in Bacoli (Napoli) alla via Fusaro 102. Previa relativa informativa, saranno ammessi all'apertura dei plichi i legali rappresentanti dei concorrenti di cui al precedente punto, ovvero soggetti muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.

I plichi privi dei requisiti sopradescritti non saranno ammessi.

18) CONTENUTO PlicHI, DOMANDA E DOCUMENTI ALLEGATI

Vedi **Disciplinare** di gara.

19) GARANZIE RICHIESTE

Vedi **Disciplinare** di gara.

20) TERMINE DI VALIDITÀ DELL'OFFERTA

È consentito agli offerenti svincolarsi dalla propria offerta solo dopo 365 giorni dalla presentazione della stessa in caso di mancata aggiudicazione entro detto termine.

21) ALTRE INFORMAZIONI

- a) ai sensi dell'art. 156 del D.Lgs. 163/06, l'aggiudicatario ha facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di progetto, per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, con capitale sociale di ammontare minimo pari a Euro 350.000,00. In caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta dovrà essere indicata la quota di partecipazione al capitale sociale di ciascun soggetto. Per la disciplina d'ogni aspetto ulteriore delle società di progetto ci si atterrà agli artt. 156, 157, 158, 159 e 160 del D.Lgs. 163/06;
- b) è vietata la sub-concessione totale e il subappalto totale della gestione;
- c) il contratto, subordinato al positivo esito delle verifiche in capo al soggetto aggiudicatario, sarà stipulato in forma pubblica amministrativa con spese a carico dell'aggiudicatario;
- d) è esclusa, per la risoluzione di eventuali controversie, la competenza arbitrale. Foro competente è quello di Napoli (v. convenzione);
- e) responsabile del procedimento, con funzioni di vigilanza su tutte le fasi di realizzazione dei lavori e sul rispetto delle prescrizioni di contratto, è l'ing. Raffaele Aragona, Presidente del C.d.A. della Società Concedente;
- f) il presente bando sarà reso pubblico per quanto previsto dall'art. 122, comma 5, del D.Lgs. 163/06 e sarà consultabile all'indirizzo www.centroitticocampano.it;
- g) per quanto non espressamente richiamato nel presente bando si fa riferimento al D.Lgs. 163/06 e ss.mm.ii., al D.P.R. n. 554/1999, al D.P.R. n. 34/2000, nonché alla normativa vigente in materia alla data di pubblicazione del presente bando.

Per informazioni rivolgersi, presso gli Uffici della Concedente, al dott. Claudio d'Andrea (tel. 081.8687080) o al RUP ing. Raffaele Aragona (tel. 081.7642888).

I dati forniti e raccolti verranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini del procedimento di gara e saranno trattati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 196/2003.

Bacoli, 14 dicembre 2007.

Centro Ittico Campano S.p.A. - Il Presidente - prof. ing. Raffaele Aragona



COPIA