

**COMUNE DI ORVIETO****PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI PARTE DEL COMPLESSO DELL'EX CASERMA PIAVE E DELL'EX OSPEDALE SITI IN ORVIETO, NONCHE' PER INDIVIDUAZIONE SOCIO OPERATIVO PRIVATO DI MINORANZA DELLA SOCIETA' RPO SRL.**

1. Ente concedente: Comune di Orvieto, giusta delibere di C.C. n. 87, 88 e 89 del
09 luglio 2008 e D.D. n. 1136 del 22.08.2008, C.F. 81001510551, via Garibaldi
n.8, 05018 Orvieto, tel. 0763/3061 Fax. 0763/306383, sito internet:
<a href="http://www.comune.orvieto.tr.it">www.comune.orvieto.tr.it</a> . Esperimento della gara: <b>La gara sarà esperita, in seduta</b>
<b>pubblica, presso il Comune di Orvieto, Via Garibaldi n. 8, il giorno 02/02/2009</b>
<b>alle ore 10:00.</b> 2. Oggetto della gara: A) Concessione e valorizzazione,
conformemente a quanto indicato nel Capitolato speciale, allegato al Disciplinare
di gara, che forma parte integrante del presente bando, ai cui obiettivi,
prescrizioni e contenuti il concessionario dovrà attenersi, dei seguenti beni
immobili: a1) Parte del complesso dell'ex Caserma Piave, situato nella parte
nord/est della rupe del centro storico di Orvieto, per un'estensione complessiva
di circa 4,5 ha., limitrofo a Piazza Caen, uno dei due ingressi principali della
città storica dove è anche ubicata la stazione di monte della funicolare ed il
Pozzo di S. Patrizio, distante appena 700 mt. dal Duomo. Il complesso immobiliare
ricade su un'area di 42.200 mq, di cui 11.270 coperti, è composto da n. 5 edifici
(Edificio truppa avente una superficie lorda di mq. 31.200; palazzina comando con
superficie lorda di mq. 3.610; edificio ufficiale di picchetto con superficie
lorda di mq. 320; ex infermeria ed ex mensa). All'interno del complesso sono da
escludere dalla concessione: le particelle n° 5 (ex infermeria) e n. 286 (ex
mensa), che il Comune si riserva per la collocazione di alcuni servizi pubblici.
L'oggetto della concessione è individuato nella allegata planimetria (All. A) e
sarà frazionato ed accatastato prima dell'aggiudicazione provvisoria della
concessione in oggetto. a2) Complesso dell'ex Ospedale, situato sulla Piazza del
Duomo, catastalmente identificato al Foglio 184, particelle 256, 262, 264 e 352
ed individuato nella allegata planimetria (All. B). Attualmente il complesso è di

proprietà della Regione Umbria ed è inserito nell'elenco dei beni patrimoniali da dismettere. La Regione ha già deliberato di procedere alla alienazione dell'ex complesso ospedaliero facendo salva l'applicazione dell'art. 15 bis della L.R. 14/1997 al fine di poter procedere alla cessione diretta del bene in argomento al comune interessato. Il comune di Orvieto ha già comunicato alla Regione l'opzione di acquisto prevista dalla L.R. n. 14/1997 art. 15 bis. Il valore presunto dell'intervento di riqualificazione è stato stimato complessivamente in € 100.000.000 (cento milioni di euro), esclusa IVA. Il concessionario, nell'utilizzo dei beni suddetti, dovrà attenersi, ai fini della corretta attuazione del Capitolato speciale, alle prescrizioni dettate dal Comune, sia in relazione alla destinazione dei beni sia con riferimento all'attività di progettazione ed esecuzione di lavori di ristrutturazione sugli immobili, i quali, essendo gravati da un vincolo storico-architettonico, potranno essere eseguiti direttamente dal soggetto concessionario, solo qualora sia in possesso dei requisiti richiesti dalla legislazione in materia di appalti pubblici di lavori; diversamente, dovranno essere eseguiti da soggetti idonei dotati dei suddetti requisiti, a norma della vigente legislazione. Il Comune riconosce in capo al concessionario il diritto di superficie limitatamente alla superficie coperta derivante dall'ingombro e dall'ampliamento fino al 30% max del volume esistente, così come indicato negli atti allegati alla delibera di C.C. n.87/08, nonché nella delibera di C.C. n.89/08. Nel caso di alienazione degli immobili pubblici ricadenti nei suddetti complessi, è previsto il diritto di prelazione in favore del concessionario. B) Individuazione del socio operativo privato di minoranza, mediante la cessione del 49% della quota societaria, della società pubblica comunale "Risorse per Orvieto s.r.l." (d'ora in avanti RPO srl), per la gestione

e la valorizzazione del patrimonio culturale di proprietà comunale e dei servizi culturali funzionali alle attività di promozione, sviluppo e sostegno di tutte le iniziative di carattere turistico, artistico e culturale, finalizzate alla crescita dell'economia locale, conformemente a quanto indicato nel Contratto di servizio, nello Statuto della società e nei Patti parasociali, approvati con deliberazione di C.C. n. 87 del 09.07.08, allegati al Disciplinare di gara ed ai cui obiettivi, prescrizioni e contenuti il socio privato dovrà attenersi. 3.

Condizioni essenziali: L'aggiudicazione definitiva è subordinata all'approvazione del Piano Attuativo relativo all'area dell'ex Caserma Piave, all'approvazione del piano attuativo o del progetto di riqualificazione dell'ex Ospedale, nonché all'acquisizione al patrimonio comunale di quest'ultimo bene, a seguito di accordo con la Regione Umbria. L'aggiudicatario provvisorio dovrà presentare al Comune, entro e non oltre 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, eventuale integrazione di documentazione che, insieme agli elaborati tecnici già presentati in sede di gara, formerà il Piano Attuativo del complesso ex caserma Piave nonché il piano attuativo o il progetto preliminare di riqualificazione dell'ex Ospedale. Successivamente all'approvazione del Piano Attuativo dell'ex caserma Piave e del piano attuativo o del progetto di riqualificazione dell'ex Ospedale, nonché all'acquisizione al patrimonio comunale di quest'ultimo bene, si procederà all'aggiudicazione definitiva e l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere la Convenzione di concessione entro 30 giorni dall'invito del Comune. Inoltre, successivamente all'aggiudicazione definitiva, il socio operativo privato di RPO, individuato nell'ambito del raggruppamento che risulterà aggiudicatario, dovrà acquisire la quota societaria del 49 % entro 60 gg dall'invito del Comune.

Nell'ipotesi in cui, entro il 28.02 2010, non si perfezioni l'indicata procedura

di approvazione del Piano Attuativo e del progetto di riqualificazione dell'ex Ospedale, ovvero quella di acquisizione al patrimonio comunale di quest'ultimo bene, non si darà luogo all'aggiudicazione definitiva e, pertanto, l'aggiudicatario provvisorio non potrà vantare, a qualsiasi titolo e per nessuna ragione, alcun diritto, né interesse e/o aspettativa al riconoscimento di alcunché nei confronti del Comune di Orvieto e sarà libero da ogni vincolo giuridico. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione agli uffici comunali dei progetti definitivi dei due complessi entro 150 giorni dalla sottoscrizione della Convenzione di concessione. Il concorrente è tenuto ad accettare espressamente le condizioni di cui ai precedenti commi del presente punto. 4. Obiettivi del Comune di Orvieto: Gli obiettivi del Comune sono i seguenti: - lo sviluppo socio-economico del Comune; - la massimizzazione del ritorno finanziario per il Comune e per l'investitore; - la qualità dell'intervento edilizio ed architettonico nel contesto della Città; - lo sviluppo del sistema dei servizi locali; - nuove funzioni attrattive per la Città; - la massima salvaguardia dell'ambiente; - la valorizzazione del ruolo della città nel contesto umbro e la sua proiezione in ambito nazionale e internazionale. In relazione all'oggetto di gara di cui all'art. 2, lett. a1), è intendimento del Comune che il concessionario realizzi nel complesso un "Borgo della qualità" contenente offerta ricettiva turistica, residenziale, commerciale, per il tempo libero, culturale, artigianale, direzionale, esigenze pubbliche, altro (ricerca, formazione, ecc.). In tal senso, l'offerta di funzioni (culturali, commerciali, ricreative, per la ristorazione, ecc.) dovrà essere strettamente connessa ad un'idea progettuale di elevato livello qualitativo, capace di coinvolgere sia il gestore dell'intero complesso sia i diversi utilizzatori finali delle varie aree

recuperate, in un'ottica di apertura ed integrazione con la città. In relazione all'oggetto di gara di cui all'art. 2, lett. a2), è intendimento del Comune che il concessionario realizzi una struttura di accoglienza di elevata qualità. L'affidamento della Concessione, pertanto, sarà subordinato alla predisposizione di un progetto di riuso dei complessi, che sarà valutato in base sia al valore tecnico ed estetico delle soluzioni proposte ed alla loro rispondenza alle prescrizioni progettuali previste dal Capitolato speciale, sia in relazione alla proposta ideativa, sia in relazione al programma gestionale, sia alla capacità di coinvolgimento e sia alla qualità dell'offerta culturale e ricreativa. La durata della concessione è uno degli elementi di valutazione dell'offerta, ma non potrà, comunque, essere superiore a 90 anni. I complessi immobiliari dovranno essere messi in funzione ed aperti entro il termine massimo di 48 (quarantotto) mesi consecutivi, decorrenti dal rilascio del necessario permesso di costruire. In relazione all'oggetto di gara di cui all'art. 2, lett. B), il Comune di Orvieto intende selezionare il socio privato che, mediante l'acquisto in denaro del 49% delle quote della società RPO srl, rappresenti la componente privata della società a capitale misto e che, mediante l'assunzione di specifici obblighi nei confronti della società stessa, rappresenti il partner operativo che, in quanto adeguatamente qualificato, apporti le idonee competenze e collabori efficacemente alla gestione dei beni e dei servizi indicati nel contratto di servizio. Il prezzo per le quote sociali correlate alla misura partecipativa del 49% alla società RPO srl è pari ad Euro 49.000,00 (quarantanovemila euro), quantificato sulla base del valore nominale delle quote (il capitale sociale di RPO srl è attualmente pari ad € 100.000,00 (centomila euro), con impegno dell'Amministrazione Comunale a coprire eventuali perdite maturate fino al mese

prima della acquisizione delle quote societarie. La controprestazione a favore del gestore consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente, tramite la società mista, tutti i beni ed i servizi di cui all'oggetto sociale della stessa, per le finalità previste nello Statuto e secondo quanto indicato dal Contratto di Servizio vigente fra RPO ed il Comune di Orvieto.

Il socio operativo privato verrà scelto tra i soggetti del raggruppamento, che risulterà aggiudicatario della presente gara, in possesso dei necessari requisiti per la gestione delle attività e dei beni culturali del Comune, così come verrà espressamente indicato dal concorrente in sede di offerta. La società ha durata fino al 31.12.2030.

5. Procedura e criterio di aggiudicazione: Procedura aperta, mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il verbale di gara non avrà valore di contratto. Non saranno ammesse offerte parziali. L'aggiudicazione avverrà, anche in presenza di una sola offerta valida e regolare, a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta, ferma restando, in ogni caso, la facoltà del Comune di non procedere all'aggiudicazione qualora, a suo insindacabile giudizio, non ravvisasse alcuna offerta adeguata, conveniente e/o idonea a soddisfare i pubblici interessi e gli obiettivi prefissati.

6. Informazioni relative alla gara. Tutta la documentazione posta a base di gara, tra cui lo Statuto della società RPO srl, il Contratto di Servizio, i Patti parasociali, il Disciplinare di gara ed il Capitolato speciale, costituente parte integrante del presente bando di gara, potrà essere visionata dagli interessati - o, previa intesa, rilasciata in copia a pagamento - presso gli uffici del Comune di Orvieto, via Garibaldi n. 8 05018 Orvieto, tel. 0763 3061 Fax. 0763 306383, in tutti i giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 9,00 alle ore 13,00; la documentazione di gara è altresì pubblicata sul sito internet del Comune:

www.Comune.orvieto.tr.it nel link dedicato al Progetto Vigna Grande. 7. Modalità di partecipazione e termine per la presentazione delle offerte Gli interessati dovranno far pervenire, secondo le modalità e con i contenuti indicati al successivo punto 12 e meglio specificati nel Disciplinare di gara, all'indirizzo del Comune di Orvieto indicato al precedente punto 1, mediante consegna a mano, o a mezzo posta con racc. r.r., o a mezzo agenzia di recapito autorizzata, improrogabilmente **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 31.01.2009**, a pena di esclusione, un plico chiuso e sigillato con ceralacca sui lembi di chiusura, recante all'esterno, oltre all'indicazione del Comune committente e del mittente, la seguente dicitura: "OFFERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI PARTE DELL'EX CASERMA PIAVE E DELL'EX OSPEDALE SITI IN ORVIETO, NONCHE' PER L'INDIVIDUAZIONE DEL SOCIO OPERATIVO PRIVATO DI MINORANZA DELLA SOCIETA' RPO SRL". L'ente procedente è esonerato da qualsiasi responsabilità per ritardi nel recapito o per invio ad ufficio diverso da quello indicato. Le offerte pervenute oltre il termine perentorio suindicato o predisposte senza le prescritte formalità comporteranno l'esclusione dalla gara. 8. Soggetti ammessi: Possono presentare offerta soggetti singoli, ovvero associati o associandi in RTI, o Consorzi, e quelli cui all'art. 34 D.Lgs. 163/06, che non si trovino in una delle situazioni previste dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163/06. Sono ammesse anche società di gestione immobiliare e/o finanziaria. I concorrenti dovranno avvalersi di un gruppo di progettazione: - i cui componenti dovranno dichiarare di non trovarsi in una delle situazioni di cui all'art. 38 del D. Lgs. 163/06 e s.m.i. - che abbia come capo progetto un progettista che dimostri di essere esperto nelle attività di recupero di immobili storici e di aver progettato almeno tre opere di notevole pregio architettonico, effettivamente realizzate. 9. Requisiti di partecipazione e documentazione a

corredo dell'offerta L'offerta dovrà essere corredata, oltre che dalla domanda di partecipazione, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del concorrente, dalle seguenti documentazioni e dichiarazioni, richieste a pena di esclusione, redatte in lingua italiana, ovvero da idonee autocertificazioni, validamente sottoscritte dal titolare o dal legale rappresentante o da procuratore munito di comprovati poteri, con allegata fotocopia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, ai sensi del combinato disposto degli artt.38 e 47 del DPR 445/00 e s.m.i.: A) - Documentazioni: I. Certificato di iscrizione alla CCIAA, di data non anteriore a sei mesi alla pubblicazione del bando, completo della dicitura antimafia, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 03.06.98 n. 252 e s.m.i, ovvero, copia dello stesso conforme all'originale, anche con le modalità di cui al combinato disposto degli artt. 19 e 47 del DPR 445/00 (dichiarazione di conformità all'originale inserita in calce alla copia e rilasciata dal legale rappresentante dell'impresa, con allegata fotocopia di valido documento di identità del sottoscrittore). Da detto certificato dovrà, altresì, risultare: a) la regolare costituzione ed iscrizione della società, la data dell'atto costitutivo, la composizione ed i poteri degli organi deliberanti in ordine all'assunzione degli impegni contrattuali ed alla partecipazione alle gare ed il soggetto cui spetti la firma sociale; b) che la società non si trovi in stato di liquidazione, fallimento, cessazione di attività; che non abbia presentato domanda di concordato; che non si siano verificate procedure di fallimento o concordato nel quinquennio anteriore alla data di ricevimento delle offerte stabilita dal presente bando; c) per il socio privato gestore che dovrà entrare a far parte della società RPO srl: un oggetto sociale che preveda esplicitamente attività analoghe e/o connesse a quelle previste



dall'oggetto dello Statuto della società pubblica. Nel caso di cooperative e consorzi di cooperative, dovrà essere presentato il certificato di iscrizione all'Albo delle Società Cooperative, di data non anteriore a sei mesi alla pubblicazione del bando, ovvero, copia dello stesso conforme all'originale, anche con le modalità di cui al combinato disposto degli artt. 19 e 47 DPR 445/00. II. Certificato Generale del Casellario Giudiziale di data non anteriore a sei mesi dalla pubblicazione del bando, ovvero, copia dello stesso conforme all'originale, anche con le modalità di cui al combinato disposto degli artt. 19 e 47 del d.P.R. n.445/00, riferito: - al firmatario dell'offerta; - al titolare dell'impresa, nel caso di impresa individuale; - a tutti i componenti, se si tratta di società in nome collettivo; - a tutti i soci accomandatari, se si tratta di società in accomandita semplice; - a chi ha la rappresentanza legale nonché agli imprenditori o società consorziate, se si tratta di consorzi; - agli amministratori ed ai procuratori muniti di rappresentanza, per ogni altro tipo di società; - al direttore o direttori tecnici dell'impresa. Si precisa che nel caso siano intervenute variazioni soggettive inerenti l'assenza delle cause di esclusione o la rappresentanza dell'impresa, questa dovrà presentare il certificato di cui sopra con i dati aggiornati o, in alternativa, dichiarazione aggiuntiva al certificato non aggiornato, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante, riportante i dati aggiornati. III. Per il socio privato gestore che dovrà entrare a far parte della società RPO srl: idonee referenze bancarie rilasciate da un istituto di credito che dichiara che il concorrente opera correttamente con l'istituto dichiarante, onorando i propri impegni con regolarità e puntualità e che può ricorrere a fidi. IV. Per il socio privato gestore che dovrà entrare a far parte della società RPO srl: copia autentica degli ultimi tre

bilanci approvati alla data di pubblicazione del bando, ovvero, copia degli stessi  
conforme all'originale, anche con le modalità di cui al combinato disposto degli  
artt. 19 e 47 del dPR 445/00. V. Per il socio privato gestore che dovrà entrare a  
far parte della società RPO srl: copia autentica notarile dell'atto costitutivo e  
dello statuto vigente, ovvero, copia degli stessi conforme all'originale, anche  
con le modalità di cui al combinato disposto degli artt. 19 e 47 del dPR 445/00.  
VI. Fidejussioni e garanzie di cui al successivo punto 10 del presente bando. VII.  
Ricevuta in originale del versamento di €. 100,00 (cento/00), ovvero copia della  
stessa conforme all'originale, anche con le modalità di cui al combinato disposto  
degli artt. 19 e 47 del dPR 445/00, ovvero copia stampata dell'e-mail di conferma,  
trasmessa dal sistema di riscossione, quale contributo a favore dell'Autorità per  
la vigilanza sui contratti pubblici, ai sensi e per gli effetti della  
Deliberazioni A.V.L.P. del 26/01/06. B) - Dichiarazioni: I concorrenti dovranno  
presentare, a pena di esclusione, le seguenti dichiarazioni, successivamente  
verificabili, siglate in ogni pagina e sottoscritte dal legale rappresentante o da  
procuratore munito di comprovati poteri, con allegata fotocopia del documento di  
identità del sottoscrittore in corso di validità, con cui attestano: I. di non  
trovarsi nelle situazioni cui art. 38 D. Lgs. 163/06 e s.m.i., e che non ricorre a  
carico di tutti gli amministratori, legali rappresentanti, direttori tecnici e  
progettisti dell'impresa nemmeno alcuna delle cause ostative all'assunzione del  
contratto previste dalla vigente legislazione antimafia; II. di essere in regola  
con gli obblighi fiscali, contributivi ed assistenziali previsti dalla vigente  
legislazione; III. di accettare espressamente le condizioni essenziali di cui al  
punto 3 del presente bando, ovvero, che l'aggiudicazione definitiva è subordinata  
all'approvazione del Piano Attuativo dell'ex caserma Piave e del piano attuativo o

del progetto di riqualificazione dell'ex Ospedale, nonché all'acquisizione di quest'ultimo bene al patrimonio comunale e, pertanto, di impegnarsi a mantenere irrevocabile l'offerta fino al 28.02.2010, termine ultimo per l'aggiudicazione definitiva. IV. di autorizzare, ai sensi del D. Lgs. 196/03 e s.m.i., il trattamento dei dati personali ai fini connessi all'espletamento delle procedure della presente gara; V. di possedere i seguenti requisiti economico-finanziari e tecnico - organizzativi: a) fatturato complessivo relativo alle attività svolte negli ultimi 5 anni, antecedenti la pubblicazione del presente bando, non inferiore a € 100.000.000,00 (centomilioni/00 di euro). b) capitale sociale non inferiore a € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00 di euro). c) svolgimento negli ultimi 5 anni di attività gestionali rientranti in quelle previste dalla destinazione d'uso del complesso, per un importo complessivo non inferiore a € 10.000.000,00 (diecimilioni/00 di euro). d) presenza nel gruppo di progettazione, come capo-progetto, di un progettista che dimostri di essere esperto nelle attività di recupero di immobili storici e che abbia progettato almeno tre opere di notevole pregio, effettivamente realizzate. V/bis. Relativamente al socio privato gestore che dovrà entrare a far parte della società RPO srl, di possedere i seguenti requisiti economico-finanziari e tecnico - organizzativi: a) fatturato complessivo relativo alle attività svolte negli ultimi 3 esercizi, antecedenti la pubblicazione del presente bando, non inferiore a € 1.000.000,00 (unmilione/00 di euro); b) capitale sociale non inferiore a € 100.000,00 (centomila/00 euro). c) Svolgimento, per il socio operativo ed in ambienti storico-culturali significativi, negli ultimi 3 anni di attività gestionali nel settore turistico e culturale e, comunque, analoghe a quelle di cui all'oggetto sociale di RPO srl, per un importo complessivo non inferiore a € 1.000.000,00 (unmilione/00 di euro).

d) elenco dei principali servizi prestati negli ultimi 3 anni, con l'indicazione degli importi, delle date e dei destinatari, pubblici o privati, dei servizi o forniture stessi; se trattasi di servizi prestati a favore di amministrazioni o enti pubblici, esse sono provate da certificati rilasciati e vistati dalle amministrazioni o dagli enti medesimi; se trattasi di servizi prestati a privati, l'effettuazione della prestazione è dichiarata da questi o, in mancanza, dallo stesso concorrente. VI. Per i concorrenti che provvedono all'esecuzione diretta dei lavori e nel limite dei lavori eseguiti direttamente: dichiarazione che eseguirà i lavori nei limiti della qualificazione posseduta ed in conformità all'art. 40 D.Lgs. 163/06 ed alle disposizioni contenute nel DPR 34/00. VII. Per i concorrenti che non provvedono all'esecuzione diretta dei lavori e nel limite dei lavori non eseguiti direttamente: dichiarazione di impegno ad avvalersi, in conformità alla normativa comunitaria, di soggetti che eseguiranno i lavori nei limiti della qualificazione posseduta ed in conformità all'art. 40 del D. Lgs. n. 163/06 ed alle disposizioni contenute nel d.P.R. 25.1.2000, n. 34. VIII. I concorrenti dovranno dichiarare che non si trovano in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 c.c. con altre imprese partecipanti alla gara, nonché allegare l'elenco delle imprese collegate ed indicare la compagine societaria del soggetto concorrente, corredata dell'indicazione delle rispettive quote di partecipazione. IX. I concorrenti dovranno dichiarare che si impegnano, in caso di aggiudicazione, a consegnare, in sede di sottoscrizione della Convenzione, idonea polizza assicurativa per la copertura dei rischi derivanti dal perimento del bene e per la responsabilità civile verso terzi. X. I concorrenti dovranno, infine, dichiarare di aver preso visione dello schema di Convenzione, che dovranno restituire siglato in ogni pagina in segno di accettazione. E' fatto

divieto di presentare contemporaneamente offerte individualmente e in RTI, ovvero in diversi Raggruppamenti o Consorzi, pena la esclusione di tutte le offerte presentate, sia in proprio, che dal Consorzio o Raggruppamento partecipato. Nel caso di RTI e di Consorzi i requisiti di ordine generale dovranno essere posseduti da ogni componente, nonché dal Consorzio stesso per i soggetti di cui all'articolo 34, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs. n. 163/2006; i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi dovranno essere posseduti dalla mandataria o da un'impresa consorziata in misura almeno del 40%, la restante percentuale è posseduta cumulativamente dalle mandanti o dalle altre consorziate, purché il valore complessivo posseduto dal raggruppamento copra l'intero importo/requisito richiesto. Resta inteso che per la progettazione e l'esecuzione delle opere le imprese dovranno essere qualificate secondo la normativa vigente. Relativamente al socio privato gestore che dovrà entrare a far parte della società RPO srl, fermo restando il possesso dei requisiti di ordine generale, i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi di cui al punto 9. B) V/bis del presente bando dovranno essere posseduti per intero dal soggetto componente dell'RTI o del consorzio che rivestirà tale ruolo, così come espressamente indicato dall'RTI o dal consorzio. Qualora i candidati concessionari intendano affidare a terzi una parte dei lavori, essi dovranno indicare, in sede di offerta, la percentuale del valore globale dei lavori che saranno affidati a terzi, mediante procedure ad evidenza pubblica. Anche in tal caso, si applicano le norme sulla qualificazione degli esecutori di lavori pubblici. Ferme restando le ipotesi espressamente previste dalla legge, non è ammessa la possibilità di modificazione alla composizione degli RTI e dei Consorzi rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta, pena l'annullamento dell'aggiudicazione o la

nullità del contratto. Per le imprese aventi sede in altro Stato membro della UE, vale l'equivalente documentazione in vigore nel Paese di residenza; la domanda di partecipazione, l'offerta e tutta la documentazione dovranno essere presentate con traduzione giurata. Nel caso di procuratore munito di apposita delega, questa dovrà essere allegata in copia conforme all'originale, anche con le modalità di cui al combinato disposto degli artt. 19 e 47 del d.P.R. n.445/00; dovranno essere anche indicati i nominativi degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e/o la precisazione che non vi sono altri amministratori con poteri di rappresentanza oltre al dichiarante. 10. Garanzie e coperture assicurative in sede di gara: in sede di offerta, il concorrente dovrà consegnare una cauzione provvisoria, come meglio specificato nel Disciplinare di gara, pari € 500.000,00 (cinquecentomila/00 euro), rilasciata tramite fidejussione bancaria o assicurativa, con la previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante, nonché l'impegno del fideiussore a costituire, in caso di aggiudicazione, una garanzia, a titolo di cauzione definitiva, pari a € 10.000.000,00 (diecimilioni/00 di euro), mediante fidejussione bancaria o assicurativa, con la previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La cauzione definitiva opererà, con detto importo, dal momento della sottoscrizione del contratto e fino al completamento delle opere, previsto entro quarantotto mesi decorrenti dal rilascio da parte del Comune del permesso di costruzione; Sarà

successivamente ridotta per tutta la durata della convenzione ad €. 2.000.000,00 (Duemilioni di euro). La cauzione provvisoria, prestata in favore del Comune di Orvieto, dovrà contenere le clausole di cui sopra, a pena di esclusione del concorrente dalla gara. La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara, garantisce anche la mancata sottoscrizione della Convenzione di concessione per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione della Convenzione di concessione; essa deve avere validità per almeno 24 mesi dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta e, comunque, deve essere rinnovabile fino alla comunicazione dell'avvenuta sottoscrizione della Convenzione. Tale condizione deve risultare espressamente tra quelle riportate in polizza. Ai non aggiudicatari la cauzione provvisoria è restituita subito dopo l'aggiudicazione definitiva. 11. Offerta. L'offerta dovrà essere formulata sulla base dei seguenti elementi di valutazione, cui saranno attribuiti gli indicati punteggi: A. QUALITÀ DELL'IDEA-PROGETTO (PUNTI 40/100), ovvero la descrizione della trasformazione dei due complessi immobiliari, in relazione alle attività gestionali di "animazione" della ex Caserma Piave e dell'ex ospedale e di promozione, integrata con le prime, del sistema turistico-culturale di Orvieto coerentemente con finalità e obiettivi del Comune, in particolare articolata secondo i seguenti punti: a1) obiettivi e contenuti generali dell'idea progetto, specificando il ruolo e le ricadute sulla città, in termini di crescita, sviluppo e posizionamento strategico e creazione di nuovi posti di lavoro, conseguenti alla realizzazione del progetto (punti 10/100); a2) individuazione delle nuove funzioni insediate, coerentemente con le destinazioni d'uso, entro i seguenti limiti: Ricettivo turistico non oltre il 40% del totale SUL; Residenziale non oltre il 10% del totale SUL; Commerciale non

oltre il 20% del totale SUL; Tempo libero non oltre il 35% del totale SUL;

Culturale non meno del 10% del totale SUL; Artigianale non oltre il 10% del totale SUL; Direzionale non oltre il 20% del totale SUL; Esigenze pubbliche non meno del 10% del totale SUL; Altro (ricerca, formazione, ecc.) non oltre il 30% del totale SUL; indicando, inoltre, le sinergie fra gli usi e i livelli di compatibilità, anche in relazione al loro ruolo rispetto a quelle presenti già nel centro storico. Contestuale individuazione della capacità di dette nuove funzioni, localizzate sia nei beni esistenti che nelle eventuali nuove edificazioni previste dalla proposta, di generare flussi di pubblico/ utilizzatori, tenuto conto anche della possibilità di ampliare la volumetria esistente fino ad un massimo del 30% , in variante alla attuale normativa urbanistica ed edilizia vigente, per le proposte di intervento che rivestano particolare valore architettonico, funzionale e gestionale, subordinatamente al parere favorevole delle Soprintendenze competenti, nonché degli altri uffici ed Enti interessati (punti 10/100);

a3) sinergie e opportunità di valorizzazione di Orvieto e del suo centro storico, prodotti dagli interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione dei due complessi anche correlate alla gestione della attività turistico culturali della città attraverso la partecipazione alla società RPO srl (punti 10/100); a4) qualità del progetto presentato (valore tecnico ed estetico delle soluzioni proposte, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto locale, ai criteri indicati nel Capitolato speciale, nonché alla salvaguardia dell'ambiente ed all'utilizzo di tecnologie per il risparmio energetico) per la rifunzionalizzazione dei due complessi edilizi, ivi incluse le eventuali nuove edificazioni, che verrà valutata sulla base di un Piano Attuativo per la ex Caserma Piave e di un Piano Attuativo o del Progetto Preliminare per l'ex Ospedale



(punti 10/100). B. QUALITÀ E CARATTERISTICHE DEL MODELLO DI GESTIONE (PUNTI 25/100): - dei beni e dei servizi culturali, affidati mediante la partecipazione del socio operativo privato ad RPO srl, proposti in relazione sia alla qualità del programma gestionale complessivo, sia al piano delle attività (strumenti di promozione, comunicazione, marketing e pubblicizzazione delle attività culturali finalizzate alla più efficace fruizione dei beni e dei servizi culturali del Comune di Orvieto), sia alla qualità dei servizi proposti (organizzazione dei servizi culturali), sia alla capacità di creare nuova occupazione (punti 15/100); - dei complessi immobiliari in concessione, proposti sia in relazione alle soluzioni tecniche, sia ai programmi manutentivi adottati, sia con riferimento all'effettiva ed adeguata risposta fornita alle esigenze della collettività (punti 10/100). C. CORRISPETTIVO (PUNTI 35/100), che dovrà essere proposto secondo due parametri: in forma monetaria: in base al periodo di durata della concessione. - In forma monetaria, dovrà essere articolato sulla base dei seguenti due indicatori: - percentuale di incremento sulla base d'asta pari a € 2.000.000,00 (duemilioni/00 di euro), a titolo di importo "una tantum" che il concorrente si impegna a corrispondere al Comune all'atto dell'aggiudicazione definitiva (punti 15/100); - percentuale di incremento sulla base d'asta pari a € 2.000.000,00 (duemilioni/00 di euro), a titolo di canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere al Comune nell'arco temporale della concessione (punti 15/100); - In base ai parametri temporali, dovrà essere specificata la riduzione della durata temporale della concessione rispetto al previsto termine massimo di 90 anni a partire dalla stipula del contratto di concessione e la data di inizio della corrispondenza del predetto canone annuo (punti 5/100). Detto corrispettivo dovrà essere comprovato da un adeguato piano economico-finanziario asseverato dal

soggetto finanziatore. Il Comune di Orvieto si riserva il diritto di verificare l'affidabilità del soggetto finanziatore qualora non sia un Istituto Bancario. L'aggiudicatario dovrà produrre, a pena di decadenza, entro 45 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, dichiarazione con la quale il medesimo soggetto finanziatore si impegna ad obbligarsi incondizionatamente a concedere i finanziamenti richiesti dal concorrente sulla base del piano economico-finanziario asseverato all'atto della stipula della convenzione di concessione. Resta ferma, in ogni caso, la facoltà del Comune di non procedere all'aggiudicazione, qualora, a suo insindacabile giudizio, non ravvisasse alcuna offerta adeguata, conveniente e/o idonea a soddisfare i pubblici interessi e gli obiettivi prefissati. 12. Modalità di presentazione dell'offerta: Il plico di cui al precedente punto 7 dovrà contenere, a pena di esclusione, 3 (tre) buste, anch'esse sigillate con ceralacca, rispettivamente recanti le seguenti diciture: - La prima (busta A), con la dicitura "Documentazione amministrativa"; - La seconda (busta B), con la dicitura "Offerta tecnica"; - La terza (busta C) con la dicitura "Offerta economica". Nella busta "A" devono essere inserite, oltre alla Domanda di partecipazione, tutte le Dichiarazioni e la Documentazione di cui al precedente punto 9, richieste a pena di esclusione. Nella busta "B" deve essere inserita, a pena di esclusione, tutta la Documentazione a corredo dell'offerta tecnica per la concessione dei beni e quella relativa alla gestione dei beni e dei servizi culturali e per la partecipazione alla società RPO srl, relativa agli elementi di cui al precedente punto 11, lett. A e B. Nella busta "C" deve essere inserita, a pena di esclusione, esclusivamente l'offerta economica, relativa agli elementi di cui al precedente punto 11, lett. C. 13. Modalità di aggiudicazione Non sono ammesse offerte per telegramma o offerte condizionate, indeterminate o riferite ad

altra offerta propria o di altri. Non sarà ritenuta valida l'offerta pervenuta o presentata oltre il termine sopra indicato, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto ad altra precedente e non sarà consentita, in sede di gara, la presentazione di alcuna offerta. La Commissione giudicatrice sarà formata da un numero dispari di componenti esperti nei settori di intervento. Le modalità di presentazione dell'offerta, la documentazione, le modalità di apertura delle buste e quelle di valutazione dell'offerta sono meglio specificate nel Disciplinare di gara, che forma parte integrante del presente bando. 14. Spese di gara: Tutte le spese, i diritti di segreteria, le imposte e tasse saranno a carico dell'aggiudicatario. 15. Obblighi conseguenti all'aggiudicazione: Il socio operativo privato di RPO srl, che verrà individuato nell'ambito del raggruppamento che risulterà aggiudicatario, dovrà acquisire le quote societarie entro 60 giorni dall'invito del Comune, che avverrà successivamente al perfezionamento del procedimento di acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile ex Ospedale. L'aggiudicatario, al momento della sottoscrizione della Convenzione di concessione, dovrà consegnare la fidejussione assicurativa/bancaria, di cui al punto 10, pari a € 10.000.000,00 (diecimilioni/00 di euro) a garanzia della corretta gestione ed uso dei complessi immobiliari concessi e della restituzione degli stessi. La cauzione definitiva opererà, con detto importo, dal momento della sottoscrizione del contratto e fino al completamento delle opere, previsto entro quarantotto mesi decorrenti dal rilascio da parte del Comune del permesso di costruzione. Sarà successivamente ridotta per tutta la durata della convenzione ad € 2.000.000,00 (Duemilioni di euro). Detta garanzia verrà svincolata alla data della restituzione del bene al Comune, previa sottoscrizione di apposito verbale

redatto dal Comune concedente a seguito di sopralluogo congiunto effettuato dalle parti. L'aggiudicatario, al momento della sottoscrizione della Convenzione di concessione, dovrà altresì consegnare idonea polizza assicurativa per la copertura dei rischi derivanti dal perimento del bene e per la responsabilità civile verso terzi, così come da impegno assunto in sede di offerta, ai sensi del precedente punto 10 del presente bando. 16. Responsabile del Procedimento: Il Responsabile del Procedimento è il Dott. Claudio Pollini, Comune di Orvieto, Tel. 0763306202 Fax. 0763306383. E-mail: [segretario.comunale@comune.orvieto.tr.it](mailto:segretario.comunale@comune.orvieto.tr.it). 17. Pubblicazione del bando: Il bando sarà pubblicato, per estratto, sui quotidiani nazionali "Il sole 24h", "La Repubblica", "Il Corriere della Sera", "Il giornale dell'Umbria" ed "Il corriere dell'Umbria", sul quotidiano internazionale "Financial Times", nonché sul sito Internet del Comune di Orvieto: [www.comune.orvieto.tr.it](http://www.comune.orvieto.tr.it). 18. Data di spedizione: Il bando è stato spedito e ricevuto dall'Ufficio Pubblicazioni Ufficiali della Unione Europea in data 22.08.2008.

**Orvieto, 22.08.2008**

Il Dirigente  
(Dott. Claudio Pollini)

T-08BFF7153 (A pagamento).