

---

*COMUNI, ENTI LOCALI E CONSORZI DI COMUNI*

---

**COMUNE DI CHIAVARI**  
**Settore 4 Lavori Pubblici**  
Chiavari, piazza N.S. dell'Orto n. 1

*Bando di gara a procedura ristretta per project financing*

**1. - AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE**

Comune di Chiavari - Piazza N.S. dell'Orto 1 - 16043 Chiavari (GE)

**2. - OGGETTO:** Progettazione definitiva, esecutiva, esecuzione e gestione, compresa la relativa manutenzione globale, delle opere di ampliamento del porto turistico di Chiavari, mediante la costruzione di nuove banchine di ormeggio e la creazione di nuovi posti barca e posti auto.

**3. - LUOGO ESECUZIONE DEL CONTRATTO:** Comune di Chiavari.

**4. - PROCEDURA DI GARA:** procedura ristretta ex art. 155 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 163/2006, da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'articolo 83, comma 1, del D.Lgs 163/06 seguita da una fase successiva ed eventuale di procedura negoziata ex art. 155 comma 1 lett b) del D.Lgs 163/06, tra il promotore e i soggetti presentatori delle due migliori offerte, o del soggetto unico concorrente, presentatore di un'offerta migliorativa rispetto a quella posta a base di gara per almeno uno dei criteri di cui al successivo punto 11).

**5. - IMPORTO COMPLESSIVO DELLA PROPOSTA:**

Ai soli fini dell'individuazione dei requisiti dei soggetti ammessi a presentare richiesta di partecipazione alla procedura ristretta si precisa che il Promotore ha stimato l'investimento complessivo in **Euro 16.262.688,77 oltre I.V.A.** di cui: **IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI Euro 14.471.643,75** comprensivi di Euro 429.850,80 per oneri per la sicurezza, oltre € 320.000,00 per spese di progettazione definitiva ed euro 120.000,00 per spese di progettazione esecutiva.

**6. - DURATA DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE:** la durata del contratto, quanto a lavori, operazioni di collaudo e gestione come meglio specificato nella bozza di convenzione (esclusi i tempi della progettazione definitiva ed esecutiva) sarà indicata dal concorrente sulla base delle proprie valutazioni tecnico economiche, costituendo elemento di valutazione dell'offerta, ma non potrà essere superiore a quella proposta dal promotore, complessivamente pari ad anni 35 decorrenti dalla data di inizio, ai sensi dell'art. 13 della bozza di convenzione.

**7. - TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE:** 730 giorni successivi e continui, decorrenti dalla data di inizio dei lavori quale risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

**8. - CORRISPETTIVO PER IL CONCESSIONARIO:** Il concessionario avrà diritto di gestire funzionalmente l'opera una volta realizzata, per tutto il periodo convenuto, incamerando i proventi derivanti dallo sfruttamento economico della stessa. In particolare:

- a) gestione dei diritti all'ormeggio;
- b) gestione dei parcheggi;
- c) gestione delle operazioni di alaggio e varo.

L'equilibrio dell'investimento dovrà, in ogni caso, risultare dal piano economico finanziario che il concorrente presenterà in sede di offerta, debitamente asseverato esclusivamente da uno dei soggetti di cui all'art. 153, comma 1, del Dlgs. 163/2006.

**9. - CANONE:** a seguito del rilascio della concessione demaniale la concessionaria dovrà corrispondere al Concedente un canone "una tantum" che è stato previsto dal promotore in euro 1.662.653,00;

I concorrenti dovranno pertanto formulare una proposta, almeno pari o superiore

a detto importo, che sarà oggetto di valutazione, ai sensi del successivo punto 11 del bando.

**10. - SOCIETA' DI PROGETTO:** l'aggiudicatario potrà costituire una società di progetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 156 del D.Lgs 163/2006, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile con capitale sociale non inferiore a **Euro 1.000.000,00** pari ad 1/20 dell'importo dell'investimento previsto dal promotore.

Detta società potrà eseguire i lavori affidandoli direttamente ai soci che hanno concorso a formare i requisiti di qualificazione, ovvero in diversa ipotesi appaltandoli a terzi ex art. 149 del D.Lgs. 163/2006. In caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta dovrà essere indicata la quota di partecipazione al capitale sociale da parte di ciascun componente.

**11. - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:** offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'articolo 83, comma 1, del D.lgs. 163/2006, sulla base dei seguenti elementi di valutazione, meglio evidenziati nella deliberazione della Giunta Comunale n. 203 del 25.07.2008;

**Elementi (art.83, comma 1 D.Lgs. 163/2006):**

a) Redditività: canone attualizzato da corrispondere al Comune di Chiavari a seguito del rilascio della concessione demaniale

**Proposta del promotore: € 1.662.653,00 Misura: 30**

b) Qualità progettuale con particolare riferimento alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali impiegati **Misura 15**

c) Pregio tecnico e caratteristiche estetiche e funzionali **Misura 15**

d) Piano di manutenzione **Misura 10**

e) Durata lavori **Proposta del promotore 730 gg. Misura 10**

f) Durata del contratto di concessione: **Proposta del promotore** 35 anni **Misura 10**

g) Modalità di gestione **Misura 5**

h) Livello e criteri di aggiornamento delle tariffe da praticare agli utenti **Proposta del promotore** secondo indice ISTAT **Misura 5**

**TOTALE MISURA 100**

I **punteggi** saranno assegnati applicando il metodo aggregativo compensatore di cui all'allegato "B" al DPR 554/99, stabilendo che:

- 1) per quanto riguarda gli elementi di natura quantitativa, lettere a), e), f), h), attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari a uno, attribuito ai valori degli elementi offerti più convenienti per l'amministrazione, e coefficiente pari a zero, attribuito ai valori posti a base di gara;
- 2) per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa, lettere b), c), d), g), mediante la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

Non sono ammesse varianti sostanziali al progetto architettonico, ma solo migliori secondo quanto indicato nei criteri di aggiudicazione.

Con riguardo alle voci b), e c), rispettivamente "Qualità", "Pregio tecnico e caratteristiche estetiche e funzionali" le migliori potranno assumere le forme meglio indicate nella determinazione dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture n. 1 del 22 gennaio 2003, e cioè: soluzioni tecnologiche innovative, flessibilità della utilizzazione, contenimento dei consumi energetici, minore impatto ambientale, particolari tipologie di impianti, qualità di materiali e delle finiture.

Si precisa che per quanto attiene le opere di difesa, le stesse dovranno essere

previste di stabilità, qualità e quantità di livello non inferiore rispetto a quanto indicato nella proposta del promotore.

Nell'ambito della voce d) "Piano di manutenzione" saranno valutate quali possibili migliorie la semplicità di manutenzione e il piano di manutenzione (ordinaria e straordinaria) sia in termini di obblighi contrattuali (art. 21 della bozza di convenzione presentata dal promotore) sia in termini di investimento previsto a garanzia del buon funzionamento dell'impianto e della restituzione dello stesso al concedente al termine della concessione in buono stato di conservazione.

Con riguardo alla voce g) "Modalità di gestione" saranno privilegiate le proposte che investiranno risorse e priorità su attività che meglio interagiscano con la città e ne consentano di implementare le funzioni turistiche, commerciali e produttive.

## 12. - CATEGORIE OPERE DA REALIZZARE

**Le opere da realizzare sono classificabili nelle seguenti categorie:**

**OG7 – Opere marittime classe VII per € 13.412.143,75**

Ulteriori categorie:

**OG11 – impianti tecnologici classe I per € 259.500,00**

**OG1 – Edifici civili ed industriali classe III per € 800.000,00**

**Si precisa che gli importi delle lavorazioni sono comprensivi degli oneri per la sicurezza, quantificati complessivamente in euro 429.850,80.**

## 13. - TERMINE E MODALITA' PER LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

**Le domande di partecipazione redatte in lingua italiana dovranno pervenire al Comune di Chiavari - entro il 19.9.2008, ore 12.**

Il plico dovrà recare all'esterno la ragione sociale e l'indirizzo del concorrente nonché la dicitura "**richiesta di invito alla procedura ristretta per l'affidamento in concessione della Progettazione definitiva, esecutiva, e-**

**secuzione e gestione delle opere di ampliamento del porto turistico di Chiavari** e dovrà pervenire a mezzo servizio postale universale o tramite agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano.

I concorrenti per essere ammessi alla fase dell'offerta dovranno riprodurre in carta semplice le dichiarazioni di cui al FAC SIMILE DICHIARAZIONI N. 1, scaricabile dal sito web del Comune di Chiavari all'indirizzo: [www.comune.chiavari.ge.it](http://www.comune.chiavari.ge.it) oppure riprodurre il medesimo, debitamente compilato e sottoscritto inserendo, a pena di esclusione, tutti i dati e le dichiarazioni richieste. Nel caso di raggruppamento temporaneo di imprese si rimanda, inoltre, al punto 16.

La mancata o irregolare presentazione della documentazione richiesta comporterà l'esclusione dal procedimento.

In caso di partecipazione in RTI o affidamento a terzi della progettazione si richiamano le disposizioni previste dai successivi punti.

**Le lettere d'invito per la partecipazione alla gara saranno spedite entro 120 giorni dalla data di pubblicazione del presente bando.**

Il presente Bando è pubblicato all'Albo Pretorio, sarà pubblicato sulla G.U.R.I. V serie speciale, e' stato trasmesso per la pubblicazione sulla G.U.C.E. il 13.8.2008.

**14. - SOGGETTI AMMESSI** Potranno presentare domanda di partecipazione tutti i soggetti singoli o associati di cui all'articolo 34 del D.Lgs. 163/06 anche ai sensi degli artt. 95, per quanto non abrogato dall'art. 256 del D.Lgs 163/2006, 96 e 97 del DPR 554/99, nonché società di ingegneria ed i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 98 del DPR 554/99, da autocertificare sulla base del FAC SIMILE DICHIARAZIONI. Si ricorda che, qualora il Concessionario intenda rea-

lizzare in tutto o in parte con la propria organizzazione di Impresa i lavori oggetto della presente concessione, dovrà produrre attestazione di qualificazione, adeguata per categoria e classifica ai valori del presente bando, ovvero ai lavori che intende eseguire direttamente, rilasciata da S.O.A. autorizzata, presentabile anche in fotocopia sottoscritta dal Legale Rappresentante ed accompagnata da copia del documento di identità dello stesso, oppure relativa dichiarazione sostitutiva resa a termini di legge, in relazione ai lavori che intende eseguire.

Inoltre dovranno essere provati i requisiti relativi anche alla progettazione e costruzione dell'opera a mezzo di attestazione SOA per prestazioni di progettazione e costruzione, mentre i concorrenti in possesso di attestazione SOA di sola costruzione dovranno associare o avvalersi di progettisti qualificati, in possesso sia delle abilitazioni professionali (in Ingegneria e/o in Architettura) richieste per la progettazione dell'opera oggetto del presente bando, sia dei requisiti di cui all'articolo 63 comma 2 lettera a) del DPR 554/99 ed art. 66 del D.P.R. medesimo; gli stessi progettisti dovranno altresì produrre i dati di cui **FAC SIMILE DICHIARAZIONI N. 2** disponibile sul sito [www.comune.chiavari.ge.it](http://www.comune.chiavari.ge.it).

Possono partecipare soggetti con sede in altri stati membri dell'Unione Europea alle condizioni di cui all'art. 47 del D.Lgs 163/2006 e all'art. 3, comma 7, del DPR 34/2000.

Per eventuali affidamenti in appalto a terzi dei lavori stessi, il Concessionario dovrà fare riferimento alle disposizioni dell'art. 149 del D.Lgs. 163/2006.

I concorrenti, singoli consorziati o raggruppati, potranno avvalersi dell'attestazione SOA di altro soggetto, presentando, a pena di esclusione, oltre all'eventuale attestazione SOA propria, quella dell'impresa ausiliaria, corredata dalle dichiarazioni, rese ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 76 del D.P.R.

445/2000 e 49 del D.Lgs. 163/2006, riprodotte nel FAC-SIMILE DICHIARAZIONI n. 1 disponibile sul sito [www.comune.chiavari.ge.it](http://www.comune.chiavari.ge.it), nonché: originale o copia autentica del contratto con il 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 dei lavori. Nel caso in cui l'impresa ausiliaria appartenga allo stesso gruppo imprenditoriale di cui fa parte l'impresa concorrente, quest'ultima, in luogo del contratto di cui sopra, può presentare una dichiarazione sostitutiva attestante il legame giuridico ed economico esistente nel gruppo.

Si precisa che i concorrenti possono avvalersi di una sola impresa ausiliaria per ciascuna categoria di lavori. Si precisa inoltre che più concorrenti non potranno avvalersi della stessa impresa ausiliaria, e che l'impresa ausiliaria e il concorrente avvalente non potranno partecipare entrambi alla gara. L'inadempimento alle prescrizioni di cui ai precedenti capoversi comporta l'esclusione dalla gara.

L'impresa ausiliaria dovrà rendere, a pena di esclusione del concorrente, espresse dichiarazioni di cui all'articolo 49 del D.Lgs 163/2006 come da "Modulo Ausiliaria" disponibile sul citato sito del Comune.

#### **15. - ALTRI DOCUMENTI PER RAGGRUPPAMENTI TEMPORANEI.**

Le Imprese che intendono partecipare alla gara in raggruppamento temporaneo, anche con uno dei soggetti di cui all'articolo 90 D.Lgs 163/2006, dovranno produrre, a pena di esclusione, i dati richiesti nel FAC-SIMILE DICHIARAZIONI n. 1, nonché scrittura privata secondo il FAC - SIMILE "RTI" richiedibile a Ufficio contratti o disponibile sul sito [www.comune.chiavari.ge.it](http://www.comune.chiavari.ge.it), da cui risulti tale intendimento, con espressa indicazione dell'impresa che assumerà la veste di capogruppo e mandataria. I soggetti associati o incaricati di eseguire la progettazione esecutiva, dovranno produrre i dati del FAC-SIMILE DICHIARAZIONI n. 2. Qua-

lora le imprese associande intendano anche eseguire, in tutto o in parte, le opere oggetto della concessione dovranno produrre attestazione S.O.A. per categorie e importi adeguati in relazione ai lavori che intendono realizzare.

Dette imprese, alle condizioni e nel rispetto delle formalità di cui sopra, potranno avvalersi dei requisiti di altri soggetti ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 163/2006. In tal caso le imprese associande dovranno produrre la dichiarazione di cui al punto 7 del FAC-SIMILE DICHIARAZIONI n. 1, mentre l'impresa Ausiliaria dovrà rendere le dichiarazioni di cui al citato "Modulo Ausiliaria".

**Eventuali omissioni o irregolarità comporteranno l'esclusione dal procedimento del costituendo raggruppamento.**

#### **16. - ALTRE INFORMAZIONI**

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione temporanea o Consorzio di cui all'articolo 34 comma 1 lett. d) - e) del D.Lgs. 163/2006 ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora sia stata presentata offerta in associazione o Consorzio.

E' inoltre vietata la partecipazione alla gara da parte di Imprese e/o Ditte che si trovino in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del C.C., o che per l'intreccio tra i loro organi amministrativi e tecnici, ovvero sulla base di univoci elementi, rappresentino di fatto un unico centro decisionale o realtà imprenditoriale.

#### **17. - INFORMAZIONI PER I CONCORRENTI SULL'ULTERIORE FASE DI GARA**

All'offerta dovrà essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

**cauzione provvisoria** ex art. 75 comma 1 del D.Lgs 163/06 pari al 2%

dell'importo complessivo dell'investimento e quindi pari a **Euro 325.253,78** riducibile del 50% per le imprese in possesso della certificazione di qualità;  
cauzione ex art. 155 comma 3 del D.Lgs 163/06 pari all'importo delle spese sostenute per la presentazione della proposta così come previste all'art. 153, comma 1, quinto periodo del medesimo decreto, ovvero pari a **Euro 141.024,16**;  
**contenuti dell'offerta tecnica e gestionale**

- progetto preliminare (comprensivo degli elementi progettuali costituenti miglioramenti proposti alle soluzioni contenute nel progetto posto a base di gara);
- durata dei lavori, espressa in giorni;
- modalità di gestione, caratteristiche del servizio, rendimento e livello e criteri di aggiornamento delle tariffe;
- bozza di convenzione priva di dati che possano dare evidenza all'offerta economica;
- piano di manutenzione delle opere e relativo costo;

**offerta economica**

- corrispettivo corrisposto alla C.A. per la concessione demaniale in variante;
- durata del contratto di concessione espressa in anni;
- piano economico finanziario asseverato ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs 163/06 completo di conto economico e stato patrimoniale, prospetto dei flussi di cassa del progetto e relativi indici (VAN e TIR) nonché dei dati di INPUT principali, preferibilmente seguendo il modello di cui all'allegato 2 del documento della Unità Tecnica di Finanza di Progetto "la valutazione della convenienza economico-finanziaria nella realizzazione e gestione degli in-

vestimenti pubblici con il ricorso alla finanza privata” scaricabile dal sito internet [www.utfp.it](http://www.utfp.it).

#### **18. - PROCEDURA NEGOZIATA**

Si procederà all'aggiudicazione mediante una procedura negoziata, ai sensi dell'art. 155, comma 1, lett. b) del D.Lgs 163/06, da svolgersi tra il promotore e i soggetti presentatori delle due migliori offerte nella gara relativa al presente bando; nel caso in cui alla presente gara abbia partecipato un unico soggetto, la procedura negoziata si svolgerà tra questo ed il promotore.

Detta procedura sarà effettuata solo a condizione che le offerte o l'offerta presentate possano essere considerate migliorative rispetto agli elementi posti a base di gara.

L'Amministrazione aggiudicatrice, a tal fine, entro 5 giorni dalla individuazione delle due migliori offerte, o dall'eventuale unica offerta, comunicherà al promotore ed agli offerenti selezionati il termine di inizio e le modalità di svolgimento della procedura negoziata. Gli elementi di ulteriore miglioramento delle offerte saranno espressamente richiesti nell'ambito dell'invito alle imprese, avuto riguardo ai miglioramenti proposti nella fase di gara pubblica e saranno valutati sulla base dei criteri di cui al presente bando di gara.

Sono previsti fino a due rilanci migliorativi per quanto attiene agli elementi di carattere quantitativo di cui al precedente punto 11. Per ogni rilancio la migliore offerta sarà individuata applicando il metodo di valutazione di cui all'allegato B del DPR n. 554/99, impiegato per la individuazione dei due soggetti da invitare alla procedura negoziata.

Nel caso in cui nella procedura negoziata il promotore non risulti aggiudicatario, entro un congruo termine fissato dall'amministrazione, ovvero entro 60 giorni, il

LINE

soggetto promotore della proposta ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo di cui all'articolo 153, comma 1, quinto periodo. Il pagamento è effettuato dall'amministrazione aggiudicatrice prelevando tale importo dalla cauzione versata dal soggetto aggiudicatario ai sensi dell'art. 155 comma 3 del D.Lgs 163/06.

Nel caso in cui la gara andasse deserta ovvero non risultino offerte ritenute ammissibili dalla Commissione giudicatrice, l'Amministrazione comunale si riserva l'aggiudicazione della gara al soggetto promotore, alle condizioni previste dall'offerta dal medesimo presentata con le prescrizioni, le precisazioni e le osservazioni di cui alla deliberazione del Giunta Comunale n. 203 in data 25.07.2008 con la quale è stata dichiarata di pubblico interesse la proposta stessa ed è stata indetta la relativa gara.

Esperita la procedura ristretta e ricorrendone le condizioni, l'Amministrazione comunica al soggetto promotore ed ai soggetti presentatori delle due migliori offerte (o all'eventuale unico soggetto partecipante, presentatore di offerta ritenuta valida dalla Commissione) il termine iniziale e le modalità di svolgimento della procedura negoziata, che si concluderà entro i termini indicati nella stessa comunicazione.

## **19. - DOCUMENTAZIONE IN VISIONE ED ULTERIORI INFORMAZIONI**

### **ELENCO DOCUMENTAZIONE**

A. La proposta del promotore è composta, ai sensi dell'art. 153 del D. Lgs. 163/2006 dai seguenti elaborati, che si pongono in visione fatta eccezione per il piano economico finanziario, così come previsto dall'art. 155, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 163/2006:

1. Studio di inquadramento territoriale ambientale

COPI

2. Studio di fattibilità
3. Progetto preliminare:
- 3.1. Relazione generale
- 3.2. Relazione tecnica
- 3.3. Studio di prefattibilità ambientale
- 3.4. Studio preliminare idraulico marittimo
- 3.5. Calcolo sommario della spesa
- 3.6. Prime indicazioni e disposizioni per la stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento
- 3.7. Capitolato Speciale prestazionale
- 3.8. Indagini geologiche, idrogeologiche, sedimentologiche, geotecniche, e sismiche preliminari
- 3.9. Elaborati grafici
4. Bozza di convenzione
5. Caratteristiche del servizio e della gestione
6. Indicazione delle garanzie offerte dal promotore all'Amministrazione
7. Elenco delle spese sostenute per l'elaborazione della proposta
8. Estratto del PEF: Previsioni dei costi di manutenzione
- B. La deliberazione** della Giunta Comunale di Chiavari n. 203 in data 25.07.2008;

Tutti gli elaborati di cui alle lettere **A. e B.** potranno essere **visionati** presso il Settore 4 Lavori Pubblici del Comune di Chiavari – Via Remolari 9 – tel. 0185365254/0185365291 – fax 0185365275.

I documenti e gli elaborati progettuali di cui alla lettera **A.** potranno essere **ACQUISITI** su supporto informatico da parte dei concorrenti previo pagamento

dei diritti, contattando i numeri telefonici sopra indicati.

La documentazione di cui alla lettera B.:

- in versione integrale è **ACQUISIBILE ESCLUSIVAMENTE** presso la segreteria generale del Comune di Chiavari
- Il testo è SCARICABILE dal sito [www.comune.chiavari.ge.it](http://www.comune.chiavari.ge.it)

**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: Ing. Fulvio Figone**

**REFERENTI:**

Referente amministrativo: Dr.ssa Sandra Molinari

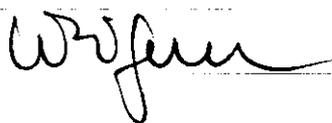
Referente tecnico: Ing. Fulvio Figone

Organismo responsabile delle procedure di ricorso: TAR LIGURIA – Via dei Mille  
9 – 16100 GENOVA – tel. 010/3762092 – presentazione del ricorso: 60 giorni  
dalla comunicazione dell'aggiudicazione oppure dalla piena conoscenza della  
stessa.

Chiavari, 13.8.2008

**IL DIRIGENTE SETTORE IV**

(Ing. Fulvio Figone)



COPIA TI