

CENTRO ITTICO CAMPANO S.p.A.

Via Fusaro, 102 – 80070 Bacoli (Napoli)

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.

BANDO INTEGRALE DI GARA

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. 23.600 come meglio specificato nel **Disciplinare** scaricabile dal sito

www.centroitticocampano.it.

5) AMMONTARE PRESUNTO DEI LAVORI E DELL'INVESTIMENTO

L'importo **presunto** dei lavori (comprensivo di € 100.000,00 per oneri di sicurezza) è pari a € **3.394.045,00 + IVA**. L'importo **presunto** dell'investimento è pari a € 3.394.045,00 oltre €340.000,00 per spese tecniche, €168.955,00 per allacciamenti e imprevisti, €540.000,00 per arredi e attrezzature, €100.000,00 per pre-opening, per un **totale di €4.543.000,00** (al netto di IVA e oneri di legge).

La stima dei lavori, dell'investimento, delle spese tecniche, il quadro economico, il piano economico-finanziario, le categorie e classifiche delle SOA richieste (v. art. 7), sono proiezioni meramente indicative e determinate in via presuntiva dalla Amministrazione Concedente; è onere del concorrente effettuare le proprie valutazioni tecniche ed economiche, corredandole con i requisiti consequenziali connessi, 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.

6) SPESE TECNICHE

Le spese tecniche 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 Concedente secondo quanto indicato nel Disciplinare; per quanto attiene la progettazione definitiva ed esecutiva, il Concorrente procederà autonomamente alla scelta dei professionisti nel rispetto delle norme richiamate nel presente Bando e nel Disciplinare.

7) REQUISITI DEI CONCORRENTI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

A) Ai fini della esecuzione dei lavori ai Concorrenti o agli esecutori dei lavori (v. Disciplinare) sono richieste presuntivamente le seguenti categorie:

a) Categoria prevalente: OG1 – classifica IV;

- b) Categorie scorporabili:
OG11 – classifica III – categoria di lavorazioni a qualificazione obbligatoria scorporabile e non subappaltabile.
- c) Prestazione di progettazione: classifica II o esterna .
- B)** Ai fini dei requisiti economico finanziari e tecnico organizzativi, come specificato nel Disciplinare in particolare al capo 3.,2 e 3.11, ai Concorrenti viene richiesto: fatturato; capitale sociale; servizi di gestione.

I Concorrenti devono essere in possesso dei requisiti A) e/o B) oltre quelli di carattere generale secondo le modalità precisate nel Disciplinare.

8) AVVALIMENTO

È consentita la procedura dell'avvalimento nel rispetto degli artt. 49/50 del D.Lgs 163/06 e ss.mm.ii..

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 e dei lavori. Il progetto esecutivo dovrà essere consegnato dal concessionario entro 60 gg. dalla sottoscrizione del contratto di concessione e, munito successivamente di tutti i necessari pareri ed autorizzazioni degli Enti preposti, a cura e onere del concessionario, sarà oggetto di approvazione definitiva e di validazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 554/1999 per la consegna ed inizio dei lavori.

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 24 (ventiquattro).

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, 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; 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: Euro150.000,00 (centocinquantamila) + IVA ;
- b) livello minimo della percentuale di scontistica per la cittadinanza bacolese: 10%;
- c) tempo massimo di esecuzione dei lavori: 540 giorni solari decorrenti dalla data del verbale di consegna dell'area e dei lavori;
- 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 prevista in anni 24 (ventiquattro);
- e) ribasso, in percentuale, offerto sui prezzi unitari del computo metrico estimativo **proposto dal concorrente** sulla base del Prezzario dei LL.PP. Regione Campania, ed. 2008.

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.

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 di quello preliminare predisposto dall'Amministrazione. 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 e 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 similari; 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 pari o 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 e dei lavori, comprovata attraverso la produzione di un crono-programma dei lavori ;
- 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 24;
- e) offerta di ribasso, in percentuale, sui prezzi unitari del computo metrico estimativo allegato, redatto sulla base del Prezzario LL.PP. Regione Campania, ed. 2008.

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 complessivi 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** (consultabile sul sito della Amministrazione 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 (obbligatoria) è quello delle ore 13,00 di martedì **16 settembre 2008**, fatta esclusione del periodo 8-25 agosto durante il quale gli Uffici dell'Amministrazione rimarranno chiusi.

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 (v. art. 5 del Disciplinare), 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 **25 novembre 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.

L'apertura dei plichi avverrà alla presenza degli interessati in seduta pubblica (v. art. 10 del Disciplinare). 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, 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 O CHIARIMENTI rivolgersi, presso gli Uffici della Concedente, al dott. d'Andrea (tel. 081.8687080) o al RUP ing. 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, 7 luglio 2008

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