

CITTA' DI ISCHIA
BANDO – LICITAZIONE PRIVATA

**PROJECT FINANCING PER LA PROGETTAZIONE COSTRUZIONE E GESTIONE DI
UN PARCHEGGIO INTERRATO IN VIA ALFREDO DE LUCA
(EX PARCHEGGIO JOLLY)**

1) ENTE CONCEDENTE.

Comune di Ischia Via Iasolino 1 – Ufficio Lavori pubblici - Tel 081-3333210 - fax 081-3333201 –
Sito internet: <http://www.comune.ischia.it>. – indirizzo e-mail: ufftecnico.ischia@libero.it

2) AVVISO DI GARA.

A norma dell'art. 37-*quater* della Legge 11.2.1994 n. 109, e successive modificazioni ed integrazioni, l'affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, e della realizzazione dei lavori e della gestione delle opere di cui al successivo punto 5 avverrà mediante licitazione privata ai sensi dell'art. 21, comma 2, lett. B) Legge cit., sulla base della proposta e del progetto preliminare presentato dal Soggetto Promotore.

3) PROCEDURA DI GARA

Aggiudicazione mediante licitazione privata, con successiva procedura negoziata, ai sensi dell'art. 21 della Legge 11.2.1994 n. 109, e successive modificazioni ed integrazioni.

4) LUOGO DI ESECUZIONE

Comune di Ischia – via Alfredo De Luca

5) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Progettazione definitiva ed esecutiva, nonché la realizzazione e gestione di un parcheggio multipiano localizzato in via Alfredo De Luca (ex parcheggio Jolly) su aree di proprietà pubblica.

6. IMPORTO TOTALE DELL'INVESTIMENTO

L'importo totale dell'investimento ammonta a € 3.782.401,73 (Euro tremilionisettecentottantadue-quattrocentouno/73).

7) IMPORTO DEI LAVORI E CATEGORIE DELLE OPERE

Ai soli fini di un'iniziale stima dei lavori e dell'individuazione dei requisiti di ammissione alla gara, l'investimento complessivo per la realizzazione dell'opera indicato nella proposta ammonta a € 2.955.001,57 (Euro duemilioninovecentocinquantacinquemilauno/57), oltre IVA come per legge.

Con riferimento al preventivo di spesa predisposto dal promotore, le categorie e gli importi stimati relative alle lavorazioni oggetto del presente Bando sono le seguenti:

Categoria prevalente:

cat. OG1	€ 1.809.408,00	Classifica IV
----------	----------------	---------------

Ulteriori categorie:

cat. OS24	€ 579.343,57	Classifica II
-----------	--------------	---------------

cat. OS 8	€ 300.000,00	Classifica II
-----------	--------------	---------------

cat. OS11	€ 266.250,00	Classifica II
-----------	--------------	---------------

La qualificazione in una categoria abilita l'impresa a partecipare alle gare e ad eseguire i lavori nei limiti della propria classifica incrementata di un quinto; nel caso di imprese raggruppate o consorziate la medesima disposizione si applica con riferimento a ciascuna impresa raggruppata o consorziata, a condizione che essa sia qualificata per una classifica pari ad almeno un quinto dell'importo dei lavori a base di gara (D.P.R. 34/2000, art. 3, comma 2). (La norma vale al solo fine del beneficio dell'aumento del quinto).

8) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione sarà indicata dal concorrente sulla base delle proprie valutazioni tecnico-economiche, costituendo elemento di valutazione dell'offerta, ma non potrà essere comunque superiore ad anni 40 (quaranta), con decorrenza dalla data di sottoscrizione della convenzione di concessione.

9) CORRISPETTIVO PER IL CONCESSIONARIO

Esso consisterà nella gestione economico funzionale del parcheggio e nella relativa riscossione delle tariffe. È altresì previsto a carico dell'Ente concedente una partecipazione finanziaria per un importo complessivo non superiore a € 1.412.626,27 (unmilionequattrocentododiciseicentoventisei/27), o la minore somma risultante dall'offerta, da erogarsi con le modalità specificate nella Bozza di convenzione del Promotore e specificatamente:

- a- 20% all'atto della firma della convenzione;
- b- 50% all'inizio dei lavori;
- c- 30% ad emissione del certificato di collaudo.

10) TERMINI ESECUZIONE DELLE OPERE

Sono quelli indicati dal Promotore nella propria proposta (720 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di consegna dell'area), o comunque quelli minori offerti in sede di gara.

11) CRITERI DI AGGIUDICAZIONE - ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

Offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 21, comma 2, lett. b) della Legge n.109/1994, ponendo a base di gara la proposta ed il progetto preliminare presentati dal soggetto Promotore nonché la prescrizione della Commissione di Valutazione di cui al verbale del 24/06/2005 e fatte proprie dall'Amministrazione con delibera di Giunta n°203 del 13/07/2005, costituito dalla soc. AD Progetti srl, e prendendo in considerazione i seguenti elementi di valutazione delle offerte ai quali sarà attribuito il peso relativo a fianco indicato, su un complessivo punteggio di punti 100.

1) elaborati tecnici composti da una relazione tecnica dettagliata corredata da eventuali elaborati grafici punti 40 suddiviso nei sub – elementi :

1. a	Soluzioni tecnologiche del complesso	Punti 5
1. b	Varianti migliorative dell'opera	Punti 10
1. c	Gestione ed organizzazione del servizio manutentivo	Punti 10
1. d	Gestione ed organizzazione del servizio pulizie	Punti 5
1. e	Servizio di vigilanza del complesso	Punti 5
1. f	Servizi ulteriori rivolti all'utenza	Punti 5

2) Valutazione economica e di gestione punti 60 suddiviso nei sub elementi

2. a	Valore del rendimento in termini di ROI	Punti 5
2. b	Valore del rendimento in termini di ROE	Punti 5
2. c	Prezzo richiesto	Punti 5
2. d	Royalty annuale	Punti 10
2. e	Valore globale dell'investimento	Punti 13
2. f	Ribasso sulle tariffe rispetto a quelle basi risultanti dal Capitolato	Punti 5
2. g	Criteri di aggiornamento delle tariffe da praticare agli utenti	Punti 2
2. h	Tempo di esecuzione dei lavori	Punti 10
2. i	Durata della concessione	Punti 2
2. l	Modalità e livello di qualità della gestione dei servizi.	Punti 3

A miglior specifica degli elementi di valutazione sopra riportati, si precisa quanto segue.

- Il **“prezzo richiesto”** (punto 2. c) è inteso come il ribasso percentuale sul contributo a carico del soggetto concedente, ossia del Comune di Ischia, per il perseguimento, da parte del concessionario, dell’equilibrio economico - finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare. Si precisa che la partecipazione finanziaria comunale massima all’iniziativa è prevista dalla proposta del promotore in Euro 1.412.626,27 (unmilionequattrocentododiciseicentoventisei/27).
I concorrenti, quindi, nella loro offerta, dovranno specificare se, oltre al diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente l’opera realizzata, siano disposti a chiedere o meno la corresponsione del prezzo a carico dell’Amministrazione concedente in misura, ovviamente pari o inferiore a quella richiesta dal Promotore, **indicandone l’ammontare in termini percentuali**. Non sono quindi ammesse offerte che prevedano un prezzo superiore a quello proposto dal Promotore.
- Quanto all’elemento **“varianti migliorative dell’opera”** (punto 1. b), verrà valutato il progetto presentato limitatamente ai miglioramenti, con le precisazioni di cui appresso, auspicando che il progetto del promotore possa essere in questa fase ulteriormente migliorato sotto l’aspetto della qualità architettonica. Fatte salve le suddette migliorie, è esclusa la possibilità per i concorrenti di proporre varianti sostanziali al progetto preliminare del promotore posto a base di gara. Non saranno considerate semplici miglioramenti o migliorie tecnico-architettoniche le soluzioni tecniche che modifichino sensibilmente il perimetro di occupazione del parcheggio o che comportino modifiche sostanziali della complessiva sistemazione superficiale dell’area. Non risulta inoltre possibile, pena l’esclusione della gara, ridurre il numero dei posti auto pubblici a rotazione, che ammontano a n. **292** nel progetto del Promotore.
- Quanto all’elemento **“tempo di esecuzione dei lavori”** (punto 2. h), verrà valutato il tempo che il concorrente propone per la realizzazione dell’opera. Il Promotore ha dichiarato di eseguire l’opera in 720 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di consegna dell’area. Il concorrente ha l’obbligo, nella sua proposta, di precisare il tempo di esecuzione dei lavori, con l’avvertenza che non sono pertanto ammesse offerte che prevedano tempi di esecuzione dei lavori superiori a quelli indicati dal promotore.
- Quanto all’elemento **“rendimento”** (punto 2.d), nella proposta del Promotore non è previsto il pagamento di alcun canone di concessione a favore dell’Amministrazione Comunale. I concorrenti nella loro offerta potranno però proporre l’ammontare di un canone annuo, rivalutabile biennialmente secondo gli indici ISTAT del settore trasporti, che sono eventualmente disposti a versare all’Amministrazione Comunale.
- Quanto all’elemento **“durata della concessione”** (punto 2. i), l’offerta dovrà indicare la durata del rapporto concessorio relativo alla gestione dell’opera realizzata. Il punteggio verrà attribuito in modo proporzionalmente inverso alla durata della concessione proposta.
- Quanto all’elemento **“ribasso sulle tariffe rispetto a quelle basi risultanti dal Capitolato”** (punto 2. f) , il Promotore ha indicato una tariffa così articolata:
 - Annuale –residente € 480,00 - non residente € 1.080,00;
 - Mensile 1/10-31/05 –residente € 50,00 - non residente € 120,00;
 - Mensile 1/6-31/7 –residente € 60,00 - non residente € 150,00;
 - Mensile 1/8-31/8 –residente € 60,00 - non residente € 180,00;
 - Mensile 1/9-30/9 –residente € 50,00 - non residente € 150,00;
 - Settimanale 1/10-31/05 –residente € 30,00 - non residente € 50,00;
 - Settimanale 1/5-31/7 1/9-30/9 –residente € 30,00 - non residente € 60,00;
 - Settimanale 1/8-31/8 –residente € 30,00 - non residente € 70,00;
 - Giornaliera 1/10-31/05 – residente € 8,00 – non residente € 14,40
 - Giornaliera 1/6-30/9 – residente € 8,00 – non residente € 19,20
 - Oraria 1/10-31/05 - residente € 0,42 – non residente € 0,83
 - Oraria 1/10-31/05 - residente € 0,42 – non residente € 0,83

Secondo la proposta del Promotore le tariffe proposte potranno essere modificate annualmente, nella misura del 1,4%. **Non sono ammesse offerte peggiorative o che prevedano tariffe superiori a quelle indicate dal Promotore.**

- Per le “**modalità e livello di qualità della gestione dei servizi**” (punto 2.1), si fa riferimento alla proposta del Promotore.

Il calcolo dell’offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuata con il metodo aggregativo - compensatore di cui all’Allegato B al D.P.R. n.554/1999.

12) TERMINI E MODALITÀ PER LA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Termine: entro le **ore 12 del trentesimo giorno dalla data di pubblicazione sulla G.U.**

Modalità : come indicato al punto 14 del presente Bando.

Indirizzo: vedi punto 1.

Lingua: italiana.

Termine spedizione inviti: entro 20 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle richieste di partecipazione.

13) SOGGETTI AMMESSI

I soggetti, singoli o associati, di cui all’art. 10 della Legge n.109/1994, in possesso dei requisiti di cui al successivo punto 14.

14) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

- Possesso dei requisiti generali di cui all’art. 75 del D.P.R. n.554/1999 e alla Legge n. 68/1999.

- Possesso dei seguenti requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi (art. 98 del D.P.R. n.554/1999):

- a) Fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del Bando non inferiore al 10% (dieci per cento) dell’investimento previsto per l’intervento;
- b) Capitale sociale non inferiore ad un ventesimo dell’investimento previsto per l’intervento;
- c) Svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi di gestione affini a quello previsto dall’intervento per un importo medio non inferiore al cinque per cento dell’investimento previsto per l’intervento;
- d) Svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio di gestione affine a quello previsto dall’intervento per un importo medio pari al due per cento dell’investimento previsto per l’intervento.

Si specifica che per “servizi affini” a quello previsto nel presente Bando s’intendono esclusivamente quelli relativi alla gestione di parcheggi pubblici e/o privati a pagamento.

In alternativa ai requisiti previsti dalle lettere c) e d) sopra indicate il concorrente deve possedere i requisiti previsti dalle lettere a) e b) sopra indicate in misura almeno doppia.

- Qualora il concorrente intenda eseguire i lavori con la propria organizzazione, l’impresa dovrà essere in possesso dell’attestazione di qualificazione di Società di Attestazione (SOA) di cui al D.P.R. n.34/2000 regolarmente autorizzata, rilasciata per categorie e classifiche adeguate all’importo totale dei lavori oggetto della concessione. L’impresa dovrà inoltre possedere i requisiti di qualità come richiesti dalla tabella B del D.P.R. 34/2000.

- Se il concessionario non intende eseguire direttamente i lavori oggetto della concessione, dovrà possedere unicamente i requisiti di cui alle lett. a), b), c), d) di cui sopra.

15) SOCIETÀ DI PROGETTO

L’aggiudicatario è obbligato a costituire, entro 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto di concessione, una società di progetto, ai sensi e per gli effetti dell’art. 37-*quinquies* legge n.109/1994, in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, con capitale sociale minimo non inferiore a quello previsto dal piano economico finanziario.

16) CAUZIONI

Al momento della presentazione dell'offerta i concorrenti dovranno produrre:

- a) cauzione provvisoria dichiarazioni di impegno di cui all'art.30, 1° comma, della legge 109/94 e successive modifiche ed integrazioni, di importo pari al 2% del totale dei lavori, e cioè € 59.100,03;
- b) cauzione di cui all'art. 37 quater, 3° comma, della legge 109/94 pari a € 73.800,00 (Euro settantatremilaottocento/00) oltre IVA al 20% per un totale di € 88.560,00 (Euro ottantottomilacinquecentosessanta/00) per garantire il rimborso delle spese sostenute dal promotore nella predisposizione della proposta di progetto, comprensive dei diritti sulle opere di ingegno di cui all'art. 2.578 del C.C.
- c) cauzione di € 100.000,00 (Euro centomila/00), per spese di pubblicità, per spese per gli oneri di gara, per spese tecniche per il supporto del RUP, per spese per collaudi, per spese per allacciamenti ai pubblici servizi, ed ogni altro onere connesso alla procedura di concessione.

17) FINANZIAMENTO

Il concessionario provvederà alla realizzazione dell'opera in totale regime di autofinanziamento ad eccezione del contributo – di cui al precedente punto 9) del presente Bando - che il soggetto concedente assegnerà al concessionario per il perseguimento dell'equilibrio economico - finanziario degli investimenti e della connessa gestione, recuperando l'investimento effettuato attraverso i ricavi di gestione. L'equilibrio dell'investimento deve comunque risultare dal Piano economico – finanziario asseverato da Istituto di credito di rilevanza nazionale.

18) PROCEDURA NEGOZIATA

Si procederà all'aggiudicazione mediante una procedura negoziata da svolgersi secondo le modalità e nei termini indicati nel presente Bando di gara.

19) COPERTURE ASSICURATIVE.

L'aggiudicatario a copertura dei rischi connessi alle diverse fasi oggetto della concessione (progettazione, costruzione e gestione) avrà l'obbligo di stipulare le polizze assicurative e garanzie previste dall' art. 30 comma 2,3, 4 e 5 della Legge 109/94 e successive modifiche e integrazioni.

20) RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

E' ammesso il ricorso al procedimento arbitrale, conformemente a quanto previsto nella convenzione presentata dal promotore.

21) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile unico del procedimento ai sensi della legge n.109/94 è l'ing. Gaetano Grasso, Dirigente del Settore Tecnico Comunale.

22) DOCUMENTAZIONE DI GARA E MODALITÀ PER LA VISIONE ED ESTRAZIONE COPIA

L'offerta dei concorrenti dovrà tenere conto di quanto previsto nel presente bando e nei documenti allegati alla proposta del Promotore approvata dall'Amministrazione Comunale e che, a tutti gli effetti, costituiscono complemento ed integrazione del presente Bando.

La documentazione di gara è così costituita:

- Studio di inquadramento territoriale ed ambientale
- Studio di fattibilità;
- Progetto preliminare;
- Bozza di Convenzione;
- Relazione sulle caratteristiche del servizio e della gestione.

Tutta la documentazione di gara presentata dal promotore, ad eccezione del piano economico finanziario, è comunque a disposizione dei concorrenti.

Gli interessati possono ritirare copia del Bando integrale di gara e prendere visione dei documenti costituenti la proposta del Promotore, posti a base di gara, presso l' Ufficio LL.PP del Comune di Ischia (Napoli) – ITALIA — Via Iasolino 1 - Tel 081/3333210 - **fax 081/3333201** dalle ore 9,00 alle ore 13,00, dal lunedì al venerdì – previo appuntamento a mezzo fax.

23) **ALTRE INFORMAZIONI**

L'Amministrazione si riserva la facoltà insindacabile di prorogare la data della gara, di sospendere la seduta di gara o aggiornarla.

Tutte le notizie sopra riportate sono esposte in dettaglio sul sito www.comune.ischia.it o possono essere ritirate direttamente presso il comune in orario di ufficio dal Lunedì al Venerdì.

Per quant'altro non specificatamente previsto nel presente Bando, si fa riferimento alle norme di legge vigenti in materia alla data di pubblicazione del Bando stesso.

I dati forniti dalle ditte concorrenti saranno trattati dall'Amministrazione comunale per le finalità connesse alla gara e per la successiva stipula e gestione del contratto.

Non è stata pubblicata informazione preliminare.

Il presente Bando è pubblicato sulla G. U. della Repubblica Italiana n. 13 del 17.01.2006

Città d'Ischia (NA), 12.01.2006

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO
(Ing. Gaetano Grasso)