



**Comune di Guarcino
Provincia di Frosinone**

**BANDO DI PROJECT FINANCING
(ex art. 193 D.Lgs 36/2023)**

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE
E MANUTENZIONE ORDINARIA/STRAORDINARIA MIGLIORATIVA
DELL’IMPIANTO SPORTIVO PLURIUSO IN GUARCINO VIA ROMA/PIAZZALE
NASSIRYA MEDIANTE PROJECT FINANCING**

SEZIONE I: AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

1.1) DENOMINAZIONE INDIRIZZO E PUNTI DI CONTATTO:

1.1.1) STAZIONE APPALTANTE

Denominazione ufficiale: Comune di Guarcino (FR), Via Alfonso Milani, n. 1, 03016, Guarcino (FR) - telefono: Tel. 0775546007- PEC: comuneguarcino@pec.it.

SEZIONE II: OGGETTO DELL’APPALTO

2.1) DESCRIZIONE DELLA CONCESSIONE:

2.1.1) Denominazione conferita all’appalto dall’amministrazione aggiudicatrice

Procedura Aperta ai sensi dell’art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023 per l’affidamento in Concessione della *“Gestione e manutenzione ordinaria/straordinaria migliorativa dell’Impianto Sportivo pluriuso in Guarcino Via Roma/Piazzale Nassirya”*.

2.1.2) Luogo di esecuzione

Comune di Guarcino (FR).

2.1.3) Natura dell’Appalto

L’intervento, relativamente alla riqualificazione degli immobili, appartiene alle categorie generali riconducibili a quelle dei lavori edili.

2.1.4) Breve descrizione dell’Appalto

L’Amministrazione pone a base di gara, ai sensi e per gli effetti dell’art. 193, per l’affidamento della Concessione, il Progetto di Fattibilità Tecnico Economico predisposto dal Promotore **ditta “SPORT VILLAGE SSD”**, approvato con delibera di G.C. n. 74 del 03/10/2024. Alla procedura di gara sono ammessi: il Promotore, specificamente invitato nonché titolare di diritto di prelazione ed i soggetti in possesso dei requisiti previsti per i concessionari, anche associando o consorziando altri soggetti, ferma restando l’assenza dei motivi di esclusione di cui all’articolo 94 e segg. del D.Lgs. 36/2023. Se il Promotore non risulta aggiudicatario della Concessione, può esercitare entro quindici

giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il Promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti indicati nell'art. 193 D.Lgs. 36/2023 e che saranno comunque indicate nel QTE della proposta di Offerta. Se il Promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del Promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'Offerta nei limiti di cui al comma 9 citato. I concorrenti, ivi incluso il Promotore, devono presentare un'Offerta contenente: il progetto definitivo, una bozza di convenzione, il piano economico – finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui all'art. 193 del D. Lgs. 36/2023, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, l'impegno a presentare il progetto esecutivo entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione di tutti i necessari pareri all'uopo previsti.

2.1.5) Lotti

Non è prevista la suddivisione in lotti.

2.1.6) Varianti

Non sono ammesse varianti

2.2. QUANTITATIVO E NATURA DELL'APPALTO

2.2.1) Importo dell'intervento:

L'importo complessivo dell'investimento risultante dalla proposta del Promotore ed approvata dal Comune ammonta ad €. 104.000,00 oltre Iva, a cui vanno aggiunti €. 2.500,00 per spese di Gara, che l'aggiudicatario dovrà versare al Comune di Guarcino.

2.2.2) Breve descrizione della Concessione

La Concessione ha per oggetto la progettazione definitiva, la riqualificazione, nonché, la gestione funzionale ed economica, compresa la manutenzione ordinaria/straordinaria dell'Impianto Sportivo pluriuso.

Le attività affidate al Concessionario saranno:

- progettazione definitiva dell'intervento relativo alla ristrutturazione dell'Impianto Sportivo pluriuso;
- realizzazione delle opere di riqualificazione in conformità al progetto di fattibilità tecnico economica presentato ed approvato dal Comune di Guarcino;
- manutenzione ordinaria/straordinaria dell'Impianto Sportivo pluriuso;
- gestione dell'Impianto Sportivo pluriuso.

A fronte delle attività sopramenzionate, il Concessionario avrà diritto ad usufruire economicamente delle opere realizzate, in particolare della riscossione delle tariffe dei servizi e di quant'altro previsto nel PEF.

2.2.3) Lavori

L'intervento proposto dal Promotore risulta il seguente:

“Riqualficazione, nonché, la gestione funzionale ed economica, compresa la manutenzione ordinaria/straordinaria dell’Impianto Sportivo pluriuso”.

2.2.4) Durata della Concessione

La Concessione avrà la durata preventivata pari ad **anni 15** decorrenti dalla data di sottoscrizione della Convenzione.

Essa sarà indicata dal concorrente in sede di Offerta, sulla base delle proprie valutazioni tecnico – economiche, costituendo elemento di valutazione dell’Offerta, ma non potrà essere comunque superiore a **15 anni**, trascorsi i quali la concessione scadrà senza bisogno di disdetta alcuna.

Qualora, al termine della Concessione, risultassero condizioni tali che non permettono la fuoriuscita del concessionario, la Concessione potrà essere prorogata, a giudizio insindacabile dell’Amministrazione Comunale, sino a **15 anni** per una sola volta.

2.2.5) Proprietà delle aree e delle opere

La proprietà delle aree e delle soprastanti opere di edilizia, nonché, delle migliorie apportate, a fine Concessione, rimane del Comune di Guarcono, poiché trattasi di beni comunali assegnati in Concessione.

2.2.6) Percentuale minima dei lavori da aggiudicare a terzi – subappalto

Consentito nel rispetto delle relative norme di legge.

SEZIONE III: REQUISITI PER PARTECIPARE ALLA GARA

3.1) I requisiti minimi di ammissione e le condizioni preclusive sono meglio specificate nel **disciplinare di gara** e devono essere dimostrati con le modalità, le forme ed i contenuti previsti in tale documento.

3.2) Cauzioni e garanzie richieste a corredo dell'Offerta

A corredo dell'Offerta i concorrenti dovranno produrre, a pena di esclusione:

a) una garanzia provvisoria, come definita dall'art. 106 del Codice, pari al 2% del valore dell'investimento e precisamente di importo pari ad €. 2.080,00, salvo quanto previsto dall'art. 93, comma 7, del Codice; b) una dichiarazione di impegno, da parte di un istituto bancario o assicurativo o altro soggetto di cui all'art. 93, comma 3 del Codice, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, a rilasciare garanzia fideiussoria definitiva ai sensi dell'articolo 93, comma 8 del Codice, qualora il concorrente risulti affidatario. Tale dichiarazione di impegno non è richiesta alle microimprese, piccole e medie imprese e ai raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari esclusivamente dalle medesime costituiti.

3.3) Finanziamento

Il finanziamento di tutto quanto costituisce oggetto della concessione è a totale carico del concessionario aggiudicatario. Non sono ammesse Offerte che comportino dei costi a carico dell'Amministrazione aggiudicatrice. La controprestazione a favore del concessionario consisterà

unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente le opere realizzate ed i servizi ad esse connessi, per tutta la durata della concessione.

SEZIONE IV – PROCEDURA

4.1) TIPO DI PROCEDURA

Procedura aperta ai sensi dell'art.71 del D.Lgs. 36/2023 (gara unica).

4.2) CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 108, comma 2, lett. C) d.lgs. 36/2023, sulla base dei criteri elencati nel Disciplinare di Gara.

4.3) INFORMAZIONI DI CARATTERE AMMINISTRATIVO

4.3.1) Pubblicazioni precedenti relative allo stesso appalto

No

4.3.2) Modalità di presentazione delle domande e sottoscrizione dei documenti di gara

La documentazione relativa all'Offerta di gara, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante delle ditte partecipanti, dovrà essere presentata al protocollo dell'ente nelle forme consentite dalle norme in materia.

Il termine ultimo per la presentazione delle Offerte è fissato per le ore 14:00 del 17/05/2024.

Per ciò che attiene alle modalità ed alle forme di presentazione della documentazione si rinvia al Disciplinare di Gara.

4.3.3) Lingua utilizzabile per la presentazione dell'Offerta

L'Offerta economica, l'Offerta tecnica e la documentazione richiesta per la partecipazione alla gara devono essere redatte in lingua italiana.

4.3.4) Periodo minimo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria Offerta

180 gg. dalla scadenza fissata per la ricezione delle Offerte. L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di richiedere agli offerenti la protrazione della validità dell'Offerta fino ad un massimo di ulteriori 180 gg qualora la procedura di selezione, compresa la stipula della concessione, non possa concludersi entro il termine di validità dell'Offerta.

4.3.5) Documenti contrattuali e condizioni per ottenerli

A base di gara viene posto il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica presentato dal Promotore all'Amministrazione Comunale di Guarcino e dalla stessa approvato con delibera di G.C. n. 74 del 03/10/2024;

L'Offerta dei concorrenti dovrà tener conto di quanto previsto nel presente bando di gara, nel disciplinare e nella proposta del Promotore composta dagli allegati specificati nel Disciplinare di Gara.

La documentazione di gara è disponibile sul sito internet del Comune di Guarcino. La documentazione di gara è altresì disponibile presso gli uffici del RUP nei giorni feriali dal lunedì al venerdì dalle ore 10 alle ore 13 previo appuntamento telefonico. Il legale rappresentante dell'operatore economico, o un soggetto delegato, potrà prendere visione della suddetta documentazione. La presa visione degli elaborati progettuali a base di gara e dei luoghi è obbligatoria.

4.3.6) Modalità di apertura delle Offerte – data ora e luogo

L'apertura dei plichi avverrà presso gli uffici del Comune di Guarcino. La data della prima seduta sarà resa nota agli operatori economici partecipanti, che vi potranno partecipare, mediante notifica via PEC.

4.3.7) Persone ammesse ad assistere all'apertura della gara

Legali rappresentanti dei concorrenti o persone da questi appositamente delegate. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

4.3.8) Soccorso Istruttorio

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e del DGUE, con esclusione di quelle afferenti all'Offerta Economica e all'Offerta Tecnica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 101 del Codice. Il Soccorso Istruttorio sarà attivato sempre mediante l'uso delle comunicazioni tra Stazione Appaltante e concorrenti.

SEZIONE V INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

5.1) Procedure di ricorso

Avverso il presente atto è possibile proporre ricorso, previa eventuale comunicazione di voler proporre ricorso giurisdizionale, al TAR LAZIO – SEZIONE STACCATA DI LATINA nei termini di legge.

5.2) Trattamento dati

Ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 196/2003, i dati forniti dai concorrenti sono raccolti e trattati esclusivamente per lo svolgimento della procedura di gara e dell'eventuale successiva stipula

5.3) Chiarimenti

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare esclusivamente via PEC al seguente indirizzo comuneguarcino@pec.it, almeno 3 (TRE) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle Offerte. Le richieste di chiarimenti devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana comuneguarcino@pec.it a. Ai sensi dell'art. 88 del Codice, le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno 3 (TRE) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle Offerte, mediante pubblicazione in forma anonima all'indirizzo internet dell'Amministrazione aggiudicatrice. Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

5.4) Comunicazioni

Ai sensi dell'art. 90 del Codice, i concorrenti sono tenuti ad indicare, in sede di Offerta, l'indirizzo PEC o, solo per i concorrenti aventi sede in altri Stati membri, l'indirizzo di posta elettronica, da utilizzare ai fini delle comunicazioni di cui allo stesso art. 90 del Codice.

Fermo restando quanto indicato nel precedente paragrafo 5.3 del presente bando, tutte le comunicazioni tra stazione appaltante e operatori economici, inerente la presente procedura di gara, si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora trasmesse all'indirizzo PEC della stazione appaltante e dei concorrenti come indicato nella documentazione di gara.

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC/posta elettronica o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate alla stazione appaltante; diversamente la medesima declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di raggruppamenti temporanei, GEIE, aggregazioni di imprese di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, la comunicazione recapitata al mandatario si intende validamente resa a tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati o consorziati.

In caso di consorzi di cui all'art. 65, comma 2, lett. b) e c) del Codice, la comunicazione recapitata al consorzio si intende validamente resa a tutte le consorziate.

In caso di avvalimento, la comunicazione recapitata all'offerente si intende validamente resa a tutti gli operatori economici ausiliari. In caso di subappalto, la comunicazione recapitata all'offerente si intende validamente resa a tutti i subappaltatori indicati.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- a) la partecipazione alla gara comporta l'esplicita ed incondizionata accettazione di tutte le condizioni riportate nel presente bando, nel disciplinare di gara ed in tutta la documentazione a base di gara;
- b) è previsto l'obbligo di sopralluogo;
- c) per la verifica di congruità delle Offerte anormalmente basse si procederà ai sensi dell'art. 110 del Codice;
- d) fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela nei casi consentiti dalle norme vigenti e l'ipotesi di differimento espressamente concordate con l'aggiudicatario, il contratto verrà stipulato nel termine di 35 gg che decorre dalla data in cui l'aggiudicazione definitiva è divenuta efficace;

La stipulazione del contratto è in ogni caso subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia ed al controllo del possesso dei requisiti prescritti;

- e) per tutte le disposizioni non riportate nel presente bando si rimanda al disciplinare di gara;
- f) l'accesso agli atti è consentito secondo le modalità stabilite dalla legge;
- g) il presente bando non vincola la Stazione Appaltante né all'espletamento della gara né alla successiva aggiudicazione. La Stazione Appaltante si riserva espressamente la possibilità di annullare la gara o di modificarne o rinviarne i termini in qualsiasi momento ed a suo insindacabile giudizio, senza che i concorrenti possano avanzare pretese di qualsivoglia genere e/o natura.
- h) il responsabile unico del procedimento, ai sensi dell'art. 15 del Codice è il Dott. Raffaele Allocca.

Guarcino (FR), 30.04.2024

II RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Segretario Comunale
Dr. Raffaele Allocca