



Decreto Dirigenziale n. 120 del 05/04/2019

Dipartimento 60 - Uffici Speciali

Direzione Generale 6 - Centrale Acquisti, Procedure di Finanziamento di
Progetti Relativi ad Infrastrutture, Progettazione

Oggetto dell'Atto:

Procedura n. 2849.CV-T/2019. Procedura di evidenza pubblica, divisa in due lotti, finalizzata all'affidamento in concessione di valorizzazione, dei complessi immobiliari ex ENAOLI Palazzina Dirigenti, sito in Mercogliano (AV) ed ex ONPI, sito in Torre del Greco (NA). DECRETO DI INDIZIONE PROCEDURA

IL DIRIGENTE

Premesso:

- a) **che** con Decreto Dirigenziale n 97 del 1.03.2019, qui richiamato per formare parte integrante e sostanziale del presente decreto, la Direzione Generale per le Risorse Strumentali ha incaricato quest' Ufficio Speciale di espletare una procedura di evidenza pubblica, divisa in due lotti, finalizzata all'*affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001, convertito nella legge 410/2001, nonché dell'art. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge 133/2008, dei complessi immobiliari ex ENAOLI "Palazzina Dirigenti", sito in Mercogliano (AV) ed ex ONPI, sito in Torre del Greco (NA)*;
- b) **che** con il medesimo decreto, tra l'altro:
 - b.1) si è affermato** che non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs 50/2016, salvo quanto previsto per analogia negli atti di gara;
 - b.2) sono stati** approvati: 1) l'Avviso nel quale è contenuta la griglia dei criteri e subcriteri di valutazione e relativi punteggi e 2) gli allegati all'Avviso e precisamente: *Modello Dichiarazione di Impegno, Modello Offerta Tecnica, Modello Offerta Economico Temporale, Modello Scheda Costi, Modello PEF, CDU ex ENAOLI, CDU ex ONPI, Scheda riepilogativa ex ENAOLI, Scheda riepilogativa ex ONPI, Planimetrie ex ENAOLI, Planimetrie ex ONPI, Linee guida valorizzazione, Schema concessione*);
 - b.3)** è stato individuato il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/90, nella persona della dr.ssa Fiorella Imperiale;

Dato atto:

- a) **che** la gara sarà svolta in modalità telematica attraverso il Portale Gare della Regione Campania;
- b) **che** quest'Ufficio ha elaborato i modelli relativi alle autocertificazioni riguardanti la documentazione amministrativa (modelli A1, A2, A3, A5, A6)
- c) **che** quest'Ufficio ha elaborato il Bando da pubblicarsi sulla Gazzetta dell'Unione Europea, l'estratto da pubblicarsi sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, nonché quello da pubblicarsi sui quotidiani;

Ritenuto, pertanto, opportuno

- a) dover indire una procedura ad evidenza pubblica, da svolgere in modalità telematica, con il criterio di aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa, finalizzata all'*affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001, convertito nella legge 410/2001, nonché dell'art. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge 133/2008, dei complessi immobiliari ex ENAOLI "Palazzina Dirigenti", sito in Mercogliano (AV) ed ex ONPI, sito in Torre del Greco (NA)*;
 - b) nominare Responsabile della procedura ad evidenza pubblica la dott.ssa Daniela Nobile dell'Ufficio Speciale Centrale Acquisti, UOD 01;
- Visti:**
- a) il D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50;
 - b) il Decreto Legislativo n. 56 del 19 aprile 2017 "Disposizioni integrative e correttive al decreto Legislativo n. 50/2016;
 - c) il D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 "Regolamento di esecuzione ed attuazione dell'ex D.Lgs. 163/06" limitatamente alle disposizioni che rimangono in vigore transitoriamente in base all'art. 216 del D.lgs. n. 50/2016;
 - d) la D.G.R n. 38 del 02.02.2016 con la quale è stata approvata l'articolazione della Struttura " Centrale acquisti procedure di finanziamento di progetti relativi ad infrastrutture, progettazione" 60.06.00;
 - e) il Decreto Presidenziale n. 107 del 08.05.2017 con il quale il dott. Giovanni Diodato è stato confermato Responsabile della UOD 01 dell'Ufficio Speciale 60.06.00;

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dal Responsabile della procedura di gara,

DECRETA

dispositivo:

1. **di indire** una procedura ad evidenza pubblica, da svolgere in modalità telematica, con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, finalizzata all'*affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001, convertito nella legge 410/2001, nonché dell'art. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge 133/2008, dei complessi immobiliari ex ENAOLI "Palazzina Dirigenti", sito in Mercogliano (AV) ed ex ONPI, sito in Torre del Greco (NA);*
2. **di nominare** Responsabile della procedura de qua la dott.ssa Daniela Nobile dell'Ufficio Speciale Centrale Acquisti, UOD 01;
3. **di adottare:**1) l'Avviso nel quale è contenuta la griglia dei criteri e subcriteri di valutazione e relativi punteggi e 2) gli allegati all'Avviso descritti in premessa sub b.2) elaborati e trasmessi dalla Direzione Generale proponente;
4. **di dare atto**, pertanto, che la documentazione di gara è costituita dai seguenti allegati, che, sia pur non inseriti nella procedura E-Grammata, sono disponibili sul Portale Gare all'indirizzo: <https://gare.regione.campania.it/portale> :
 - Bando GUUE di concessione
 - Avviso pubblico
 - Istanza di partecipazione– Modello A1
 - Scheda identificativa– Modello A2
 - Autocertificazione– Modello A3
 - Dichiarazione di impegno– Modello A4
 - Dichiarazione del Protocollo di legalità – Modello A5
 - Dichiarazione Familiari conviventi - Modello A6
 - Offerta Tecnica-----Modello A7
 - Offerta economico-temporale-Modello A8
 - Scheda Costi-----Modello A9
 - Modello PEF-----Allegato 10
 - Certificato Destinazione Urbanistica Ex Enaoli -All. 11
 - Certificato Destinazione Urbanistica Ex Onpi -All. 11bis
 - Scheda Riepilogativa Ex Enaoli---Allegato 12
 - Scheda Riepilogativa Ex Onpi---Allegato 12 bis
 - Planimetrie e foto Ex Enaoli----Allegato 13
 - Planimetrie e foto Ex Onpii----Allegato 13 bis
 - Linee guida valorizzazione -All.14
 - Schema di concessione -----All.15
5. **di dare pubblicità** agli atti di gara, con le modalità di cui all'art. 72, 73 e 74 del D. Lgs. n. 50/2016, attraverso:
 - i. pubblicazione del bando di concessione sulla G.U.U.E.
 - ii. pubblicazione del bando, per estratto, sulla G.U.R.I.
 - iii. pubblicazione del bando di gara, per estratto, su due quotidiani a diffusione nazionale e su due a diffusione locale,
 - iv. pubblicazione degli atti di gara completi sul B.U.R.C. e sul sito istituzionale della Regione Campania (<https://gare.regione.campania.it/portale>);
6. **di inviare** il presente atto, ai sensi delle vigenti disposizioni amministrative:
 - 6.1) all'UDCP Segreteria di Giunta;
 - 6.2) Al responsabile del Procedimento Dr. ssa Fiorella Imperiale;
 - 6.3) Alla DG per le Risorse Strumentali.

F.to Dott. Giovanni Diodato

LANG	BOLLETTINO UFFICIALE della REGIONE CAMPANIA	n. 31 del 3 Giugno 2019	IT
CATE			ORIG
FORM:			F24
VERSION:			R2.0.9.S03
SENDER:			ENOTICES
CUSTOMER:			CAPPIELLO
NO_DOC_EXT:			2019-069571
SOFTWARE VERSION:			9.11.1
ORGANISATION:			ENOTICES
COUNTRY:			EU
PHONE:			/
Posta elettronica:			giovanni.diodato@regione.campania.it
NOTIFICATION TECHNICAL:			/
NOTIFICATION PUBLICATION:			/

Bando di concessione**Servizi****Legal Basis:**

Direttiva 2014/23/UE

Sezione I: Amministrazione aggiudicatrice/ente aggiudicatore**I.1) Denominazione e indirizzi**

Giunta Regionale della Campania - Ufficio Speciale Centrale Acquisti -UOD 01

Via P.Metastasio,25/29

NAPOLI

80125

Italia

Persona di contatto: dott.ssa Daniela Nobile

Tel.: +39 0817964520

E-mail: daniela.nobile@regione.campania.it

Codice NUTS: ITF3

Indirizzi Internet:

Indirizzo principale: www.regione.campania.it

Indirizzo del profilo di committente: <http://gare.regione.campania.it/portale>

I.3) Comunicazione

Ulteriori informazioni sono disponibili presso l'indirizzo sopraindicato

Le candidature o, se del caso, le offerte devono essere inviate in versione elettronica: <http://gare.regione.campania.it/portale>

Le candidature o, se del caso, le offerte devono essere inviate al seguente indirizzo:

Ufficio Speciale Centrale Acquisti

Via P. Metastasio 25

Napoli

80125

Italia

Persona di contatto: dott.ssa Daniela Nobile

Tel.: +39 0817964521

E-mail: daniela.nobile@regione.campania.it

Codice NUTS: ITF33

Indirizzi Internet:

Indirizzo principale: <http://www.regione.campania.it>

Indirizzo del profilo di committente: <http://gare.regione.campania.it/portale>

I.4) Tipo di amministrazione aggiudicatrice

Autorità regionale o locale

I.5) Principali settori di attività

Servizi generali delle amministrazioni pubbliche

Sezione II: Oggetto**II.1) Entità dell'appalto****II.1.1) Denominazione:**

Procedura di evidenza pubblica, divisa in due lotti, per l'affidamento in concessione di valorizzazione, dei complessi immobiliari ex ENAOLI sito in Mercogliano, ed ex ONPI, sito in Torre del Greco.

Numero di riferimento: 2849/CV-T/2019

II.1.2) Codice CPV principale

98000000

II.1.3) Tipo di appalto

Servizi

II.1.4) Breve descrizione:

Affidamento in concessione di valorizzazione (ai sensi dell'art. 3bis del D.L. 351/2001, conv. in Legge 410/2001 e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, conv. in Legge 133/2008), dei complessi di proprietà regionale ex ENAOLI "Palazzina Dirigenti", sito in Mercogliano (AV), ed ex ONPI, sito in Torre del Greco (NA).

II.1.5) Valore totale stimato

II.1.6) Informazioni relative ai lotti

Questa concessione è suddivisa in lotti: sì

Le offerte vanno presentate per numero massimo di lotti: 2

II.2) Descrizione

II.2.1) Denominazione:

Complesso immobiliare di proprietà regionale EX ENAOLI "Palazzina Dirigenti" sito in Mercogliano (AV) alla via Serroni

Lotto n.: 1

II.2.2) Codici CPV supplementari

98000000

II.2.3) Luogo di esecuzione

Codice NUTS: ITF34

Luogo principale di esecuzione:

Mercogliano (AV)

II.2.4) Descrizione dell'appalto:

Affidamento in concessione di valorizzazione (ai sensi dell'art. 3bis del D.L. 351/2001, conv. in Legge 410/2001 e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, conv. in Legge 133/2008), del complesso di proprietà regionale ex ENAOLI "Palazzina Dirigenti", sito in Mercogliano (AV)

II.2.5) Criteri di aggiudicazione

La concessione è aggiudicata in base a criteri indicati nel capitolato d'oneri

II.2.6) Valore stimato

II.2.7) Durata della concessione

II.2.13) Informazioni relative ai fondi dell'Unione europea

L'appalto è connesso ad un progetto e/o programma finanziato da fondi dell'Unione europea: no

II.2.14) Informazioni complementari

Nota relativa a durata e importo della concessione: il valore dell'importo, così come la durata, verrà desunto in sede di gara, in quanto trattasi di gara ad offerta libera. Presumendo però che il valore complessivo (canoni più lavori) possa essere superiore alla soglia comunitaria, si è ritenuto di pubblicare il presente bando in Gazzetta Europea

II.2) Descrizione

- II.2.1) Denominazione:**
Complesso immobiliare di proprietà regionale EX ONPI sito in Torre del Greco (NA)
Lotto n.: 2
- II.2.2) Codici CPV supplementari**
98000000
- II.2.3) Luogo di esecuzione**
Codice NUTS: ITF33
Luogo principale di esecuzione:
Torre del Greco (NA)
- II.2.4) Descrizione dell'appalto:**
Affidamento in concessione di valorizzazione (ai sensi dell'art. 3bis del D.L. 351/2001, conv. in Legge 410/2001 e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, conv. in Legge 133/2008), del complesso di proprietà regionale ex ONPI sito in Torre del Greco (NA), alla via Giovanni XXIII
- II.2.5) Criteri di aggiudicazione**
La concessione è aggiudicata in base a criteri indicati nel capitolato d'oneri
- II.2.6) Valore stimato**
- II.2.7) Durata della concessione**
- II.2.13) Informazioni relative ai fondi dell'Unione europea**
L'appalto è connesso ad un progetto e/o programma finanziato da fondi dell'Unione europea: no
- II.2.14) Informazioni complementari**
Nota relativa a durata e importo della concessione: il valore dell'importo, così come la durata, verrà desunto insede di gara, in quanto trattasi di gara ad offerta libera. Presumendo però che il valore complessivo (canoni più lavori) possa essere superiore alla soglia comunitaria, si è ritenuto di pubblicare il presente bando in Gazzetta Europea

Sezione III: Informazioni di carattere giuridico, economico, finanziario e tecnico

- III.1) Condizioni di partecipazione**
- III.1.1) Abilitazione all'esercizio dell'attività professionale, inclusi i requisiti relativi all'iscrizione nell'albo professionale o nel registro commerciale**
- III.1.2) Capacità economica e finanziaria**
Criteri di selezione indicati nei documenti di gara
- III.1.3) Capacità professionale e tecnica**
Criteri di selezione indicati nei documenti di gara
- III.1.5) Informazioni relative alle concessioni riservate**
- III.2) Condizioni relative alla concessione**
- III.2.1) Informazioni relative ad una particolare professione**
- III.2.2) Condizioni di esecuzione della concessione:**
- III.2.3) Informazioni relative al personale responsabile dell'esecuzione della concessione**

Sezione IV: Procedura

- IV.2) Informazioni di carattere amministrativo**
- IV.2.2) Termine per la presentazione delle domande di partecipazione o per la ricezione delle offerte**
Data: 02/07/2019
Ora locale: 13:30

- IV.2.4) **Lingue utilizzabili per la presentazione delle offerte o delle domande di partecipazione:**
Italiano

Sezione VI: Altre informazioni

- VI.1) **Informazioni relative alla rinnovabilità**
Si tratta di un appalto rinnovabile: no
- VI.2) **Informazioni relative ai flussi di lavoro elettronici**
- VI.3) **Informazioni complementari:**
- VI.4) **Procedure di ricorso**
- VI.4.1) **Organismo responsabile delle procedure di ricorso**
TAR Campania- Napoli
Piazza Municipio, 64
Napoli
80100
Italia
Indirizzo Internet: <http://www.giustizia-amministrativa.it>
- VI.4.2) **Organismo responsabile delle procedure di mediazione**
- VI.4.3) **Procedure di ricorso**
- VI.4.4) **Servizio presso il quale sono disponibili informazioni sulle procedure di ricorso**
TAR CAMPANIA
Napoli
Italia
Indirizzo Internet: www.giustizia-amministrativa.it
- VI.5) **Data di spedizione del presente avviso:**
16/05/2019

AVVISO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE (AI SENSI DELL'ART. 3- BIS DEL D.L. 25 SETTEMBRE 2001 N. 351, CONVERTITO DALLA LEGGE 23 NOVEMBRE 2001 N. 410, E AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 25 GIUGNO 2008 N. 112, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 6 AGOSTO 2008 N. 133) DEI COMPLESSI DI PROPRIETA' REGIONALE **EX ENAOLI "PALAZZINA DIRIGENTI" SITO IN MERCOGLIANO (AV)**, ALLA VIA SERRONI ED **EX ONPI SITO IN TORRE DEL GRECO (NA)** ALLA VIA GIOVANNI XXIII E VIA CHIAZZOLELLE N.1

PREMESSO CHE

- la Regione Campania è proprietaria, a seguito della soppressione dell'ENAOLI e della devoluzione del suo patrimonio, giusto D.L. 18 agosto 1978 n.481, convertito con modificazioni nella Legge 21 ottobre n. 641 ed ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 18 aprile 1979, del complesso **EX ENAOLI c.d. "Palazzina dirigenti" sito Mercogliano (AV)** alla via Serroni;
- il succitato complesso nel 1992 fu concesso dalla Regione Campania in comodato d'uso ad un'associazione per scopi sociali; tali funzioni dal 2014, anno di restituzione del complesso da parte dell'associazione alla Regione Campania, non sono più assolte e l'immobile risulta sottoutilizzato rispetto alle sue potenzialità;
- la Regione Campania è, altresì, proprietaria, ai sensi del D.P.R. 09/03/1979 a seguito della devoluzione del patrimonio della soppressa Opera Nazionale Pensionati Italiani (O.N.P.I.), del complesso immobiliare **EX ONPI sito in Torre del Greco (Na)** alla via Giovanni XXIII e via Chiazzolelle n.1;
- ai sensi della L.R.n.14/1986 le funzioni della Comunità socio-assistenziale "*Casa di Riposo ex ONPI*" di Torre del Greco furono attribuite al Comune di Torre del Greco, ma, ad oggi, tali funzioni non vengono più assolte e l'immobile risulta sottoutilizzato rispetto alle sue potenzialità;
- entrambi i complessi sono stati inseriti nel **Piano delle Valorizzazioni** approvato in allegato alle Leggi regionali n. 39/2017 e n.61/2018;
- con Decreto n.6 del 26/05/17, della Direzione 15 è stato indetto, allo scopo di verificare l'interesse da parte di soggetti terzi, un preventivo "Avviso esplorativo di manifestazione di interesse per l'affidamento in concessione di valorizzazione, ex art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché ex art. 58 del D.L. 112 2008 convertito nella Legge n. 133 2008, del complesso immobiliare **ex ENAOLI "Palazzina Dirigenti" sito in Mercogliano (AV)**", pubblicato sul B.U.R.C. n. 45 del 05/06/2017;
- con successivo Decreto n. 42 del 25/07/17 della stessa Direzione si è preso atto dell'esito positivo dell'Avviso esplorativo e dell'interesse esistente, da parte di terzi, alla gestione del complesso immobiliare di proprietà regionale **ex ENAOLI "Palazzina Dirigenti" sito in Mercogliano (AV)**, mediante lo strumento della concessione di valorizzazione, ex art. 3 bis della D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con Legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché ex art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con Legge n. 133/2008;
- con Decreto n.13 del 3/03/17 della Direzione 15 è stato indetto, allo scopo di verificare l'interesse da parte di soggetti terzi, un preventivo "Avviso esplorativo di manifestazione di interesse per l'affidamento in concessione di valorizzazione, ex art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché ex art. 58 del D.L. 112_2008 convertito nella Legge n. 133_2008, del complesso immobiliare **ex ONPI sito in Torre del Greco (Na)**", pubblicato sul BURC n. 22 del 13/05/17;
- con successivo Decreto n. 49 del 16/05/17 della stessa Direzione si è preso atto dell'esito positivo dell'Avviso esplorativo e dell'interesse esistente, da parte di terzi, alla gestione del complesso immobiliare di proprietà regionale **ex ONPI sito in Torre del Greco (Na)** mediante lo strumento della concessione di valorizzazione, ex art. 3 bis della D.L. 25

settembre 2001 n. 351 convertito con Legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché ex art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con Legge n. 133/2008;

- la Regione Campania intende procedere, dato l'interesse positivo emerso da parte di soggetti terzi, all'affidamento in concessione di valorizzazione, per un periodo non inferiore ad anni 6 (sei) e non superiore ad anni 50 (cinquanta), dei complessi **ex ENAOLI** "Palazzina Dirigenti" sito in Mercogliano (AV) ed **ex ONPI** sito in Torre del Greco (Na);

VISTI

- l'art. 3bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133.

LA REGIONE CAMPANIA

con il presente Avviso rende noto che intende procedere alla concessione in valorizzazione dei complessi **ex ENAOLI** "Palazzina Dirigenti" sito in Mercogliano (AV) ed **ex ONPI** sito in Torre del Greco (Na), ai sensi dell'art 3-bis del DL 25 settembre 2001 n.351.

Art. 1 – INFORMAZIONI GENERALI

Le finalità che con il presente Avviso si intendono perseguire sono sia quella di valorizzare il patrimonio immobiliare regionale, sia quella di contribuire, mediante le iniziative che si andranno a realizzare, allo sviluppo del contesto locale.

La valorizzazione dei complessi avverrà attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, ed ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n.112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133. Tale concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi, sarà disciplinato dall'atto di concessione (Allegato 15), predisposto in relazione ai contenuti del presente Avviso, nonché in conformità alle norme sopra richiamate.

Alla stessa non si applicano le disposizioni di cui al D.lgs 50/2016 né le norme sulla locazione di immobili ad uso commerciale, salvo quanto previsto per analogia negli atti di gara.

La durata della concessione è fissata da un minimo di anni 6 (sei) anni ad un massimo di anni 50 (cinquanta).

La procedura è divisa in lotti (n.2). E' possibile presentare offerta per uno o più lotti.

Ai sensi dell'art. 3-bis co. 5 lett. b) D.L. n. 351/2001, è ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurarsi sul bene.

La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.

Non è prevista una base d'asta.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione. In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, la Regione Campania richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che la Regione Campania riterrà necessario alla formalizzazione dell'atto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

L'affidamento verrà espletato mediante procedura aperta telematica.

La documentazione di gara è costituita, oltre che dal presente Avviso, dalla seguente documentazione:

ALLEGATO 1	MODELLO A1 ISTANZA DI PARTECIPAZIONE
ALLEGATO 2	MODELLO A2 SCHEDA IDENTIFICATIVA
ALLEGATO 3	MODELLO A3 DICHIARAZIONI
ALLEGATO 4	MODELLO A4 DICH. IMPEGNO
ALLEGATO 5	MODELLO A5 DICH. PROTOCOLLO LEGALITA'
ALLEGATO 6	MODELLO A6 DICH. CONVIVENTI
ALLEGATO 7	MODELLO A7 OFFERTA TECNICA
ALLEGATO 8	MODELLO A8 OFFERTA ECONOMICO TEMPORALE
ALLEGATO 9	MODELLO A9 SCHEDA COSTI
ALLEGATO 10	MODELLO PEF
ALLEGATO 11 ALLEGATO 11 BIS	CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA_Ex Enaoli CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA_Ex Onpi
ALLEGATO 12 ALLEGATO 12 BIS	SCHEDA RIEPILOGATIVA_Ex ENAOLI SCHEDA RIEPILOGATIVA_Ex ONPI
ALLEGATO 13 ALLEGATO 13 BIS	PLANIMETRIE E FOTO_EX ENAOLI PLANIMETRIE E FOTO_EX ONPI
ALLEGATO 14	LINEE GUIDA VALORIZZAZIONE
ALLEGATO 15	SCHEMA CONCESSIONE

La Stazione Appaltante (di seguito S.A.) è la Giunta Regionale della Campania, con sede in Napoli alla Via S.Lucia n. 81.

La procedura di gara è affidata all'Ufficio Speciale Centrale Acquisti, Procedure di finanziamento di progetti relativi ad infrastrutture, progettazione (tel. 081/7964558 – PEC:centraleacquisti@pec.regione.campania.it).

Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/90, è la dr.ssa Fiorella Imperiale - tel. 081 7964621, e-mail: fiorella.imperiale@regione.campania.it.

Responsabile della procedura di gara è la dr.ssa Daniela Nobile – tel. 081/7964520; e-mail: daniela.nobile@regione.campania.it.

La concessione di valorizzazione che si andrà a sottoscrivere tra l'Amministrazione regionale e l'aggiudicatario avrà la forma pubblico-amministrativa e sarà gestita dalla DG 15 Risorse Strumentali della Regione Campania.

La documentazione di gara è disponibile sul "Portale Gare" cui si ha accesso tramite l'home page del sito istituzionale della Regione Campania (www.regione.campania.it – link "Bandi e Gare").

Art. 2 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE ED ELEMENTI IDENTIFICATIVI

Il presente Avviso ha ad oggetto la concessione di valorizzazione sensi dell'art. 3- bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, ed ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133 dei seguenti Lotti:

Lotto nr. 1: complesso immobiliare di proprietà regionale ex ENAOLI "Palazzina Dirigenti" sito in Mercogliano (AV) alla Via Serroni;

Lotto nr. 2: complesso immobiliare di proprietà regionale ex ONPI sito in Torre del Greco (Na) alla via Giovanni XXIII e via Chiazzolelle n.1.

Le informazioni di carattere tecnico sono riportate in allegato al presente Avviso: Scheda riepilogativa (Allegati 12), Certificato di destinazione urbanistica (Allegati 11), Grafici e planimetrie (Allegati 13) .

Art. 3 – MODALITA' DELLA GESTIONE DELLA CONCESSIONE: DURATA E CANONE

I complessi, come identificati all'Art. 2, verranno affidati in gestione attraverso lo strumento della "concessione di valorizzazione" ai sensi della normativa anzidetta.

Le proposte presentate ai sensi del presente Avviso dovranno essere indirizzate verso **interventi di tipo socio sanitario, coerenti, pena esclusione, con le Linee guida Valorizzazione di cui all'Allegato 14.**

La durata della "concessione di valorizzazione" sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del progetto presentato e, comunque, non potrà eccedere i 50 (cinquanta) anni.

Sarà in ogni caso richiesta la sottoscrizione di fideiussione a garanzia del regolare adempimento degli obblighi economici e contrattuali assunti.

Si precisa che:

- all'inizio del secondo anno il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura pari al 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatosi nell'anno precedente. L'aggiornamento, di cui sopra, sarà annualmente operato dall'Amministrazione Regionale, senza necessità di ulteriori comunicazioni al concessionario;
- per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone, saranno applicati gli interessi moratori in misura pari al tasso di interesse del principale strumento di rifinanziamento della B.C.E. maggiorato di 7 punti rispetto allo stesso, ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.Lgs. n. 231 del 9/10/2002; in deroga espressa all'art. 1282, Il comma c.c. le parti concordano che i suddetti interessi moratori decorreranno, senza necessità di costituzione in mora da parte della Regione Campania, dal giorno successivo al termine per il pagamento suindicato;
- il canone annuo verrà proposto dal concorrente in sede di presentazione dell'Offerta economico-temporale in considerazione dell'importo dei lavori di recupero e restyling da eseguire al fine di assicurare al Concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione. Sempre a tal fine è previsto che il Concessionario inizi a corrispondere il canone dopo il decorso di sei mesi dalla sottoscrizione della concessione e che, per i primi tre anni dalla sottoscrizione della stessa, corrisponda un canone pari al 40% (oltre IVA di legge) di quello proposto in sede di Offerta. Dal quarto anno in poi il canone verrà corrisposto nella misura piena.

Art. 4 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara, singolarmente oppure in Raggruppamento Temporaneo, gli operatori economici (così come definiti all'art. 3 lettera p del D. Lgs. n.50/2016, qui richiamato per analogia) in possesso dei seguenti requisiti:

- a) assenza di cause di esclusione previste dall'art. 80 del D.lgs n.50/2016;
- b) iscrizione alla C.C.I.A.A.;

In caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi di gara, con esclusione di quelle afferenti all'Offerta economica e all'Offerta tecnica, la stazione appaltante assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto.

Art. 5 – GARANZIA PROVVISORIA

A copertura della mancata sottoscrizione del contratto l'Offerta è corredata da una garanzia per un importo pari ad Euro 2.000,00 (duemila/00) per una durata di 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione delle offerte, prestata sotto forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da intermediari finanziari, aziende di credito, in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n.248 del 10 giugno 1982 ed in possesso dei requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa in materia.

La garanzia dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data di scadenza di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art 1944 cc;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art 1957, comma 2 cc.;
- la sua operatività entro 15 giorni su semplice richiesta scritta della S.A.;
- l'impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta della S.A nel corso della presente procedura, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione;
- l'impegno del garante a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva di cui all'art. 18 del presente Avviso;

Qualora si riferisca a raggruppamenti temporanei, aggregazioni di imprese di rete o consorzi ordinari o GEIE, a partecipanti con idoneità plurisoggettiva non ancora costituiti, la garanzia deve essere tassativamente intestata a tutti gli operatori che costituiranno il raggruppamento, l'aggregazione di imprese di rete, il consorzio o GEIE.

La garanzia è svincolata per l'aggiudicatario automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto; per gli altri concorrenti all'atto in cui la S.A. comunica l'aggiudicazione e comunque entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione

Art. 6 – PROTOCOLLO DI LEGALITA'

La S.A., nell'espletamento della presente procedura di gara, si conforma alle disposizioni contenute nel "Protocollo di legalità in materia di appalti", siglato tra il Prefetto della Provincia di Napoli e la Regione Campania in data 1 agosto 2007 ed approvato con delibera di Giunta Regionale dell'8.09.07. Pertanto, l'adesione al citato Protocollo, da parte dei soggetti concorrenti, costituisce condizione di partecipazione alla presente procedura.

Art. 7 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare al presente Avviso ogni Operatore Economico, che non si sia già precedentemente registrato per partecipare ad altre procedure di gara (ed in tal caso lo stesso deve utilizzare la medesima terna di valori già attribuitagli), deve **registrarsi al Portale Gare** tramite l'apposito link "Registrazione Operatori economici" presente sulla home page del Portale stesso. La registrazione fornirà – entro le successive 6 ore - una terna di valori (*codice d'accesso, nome utente e password*), personale per ogni soggetto registrato, necessaria per l'accesso e l'utilizzo delle funzionalità del Portale; tale terna di valori sarà recapitata all'indirizzo di posta elettronica dichiarato all'atto della registrazione. L'operatore deve indicare – in fase di registrazione - un indirizzo di posta elettronica certificata (PEC). Tale operazione deve essere effettuata almeno 48 ore prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte, al fine di ottenere in tempo utile la propria terna di valori. È possibile ricevere assistenza in merito all'attività di registrazione chiamando il Numero Verde 800 098 759, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 o inviare una e-mail a supportoclienti@afsoluzioni.it.

Tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura avverranno tramite il Portale e saranno visibili accedendo alla propria area privata previo avviso all'indirizzo di posta elettronica certificata delle imprese concorrenti. In caso contrario la S.A. non sarà responsabile per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

Eventuali richieste di chiarimenti (FAQ) dovranno pervenire esclusivamente attraverso il Portale delle gare, nella sezione dedicata alla presente procedura di gara. Non è ammessa altra modalità per la richiesta di chiarimenti.

I chiarimenti potranno essere richiesti fino a 10 (dieci) giorni prima della scadenza del termine di ricezione delle offerte. Le risposte, che saranno pubblicate in forma anonima, verranno fornite fino a 6 giorni prima della scadenza del termine di ricezione delle domande di partecipazione e saranno accessibili nella sezione "chiarimenti" della presente procedura di gara sul Portale.

Le offerte telematiche devono essere inviate entro e non oltre il termine che sarà indicato nel Portale gare (<https://pgt.regione.campania.it/portale/>), secondo la seguente procedura:

1. Registrarsi al Portale (come indicato sopra);
2. Accedere al Portale inserendo le tre credenziali e cliccando su "ACCEDI";
3. **Cliccare** sulla riga a sinistra dove è riportata la scritta "AVVISI/BANDI" e di seguito sulla scritta "BANDI PUBBLICATI".
4. Cliccare sulla lente "VEDI" situata nella colonna "DETTAGLIO" in corrispondenza dell'Avviso;
5. Visualizzare gli atti di gara con gli Allegati (presenti nella sezione DOCUMENTAZIONE) e gli eventuali chiarimenti pubblicati. E' possibile scaricare con un unico click i documenti di gara cliccando sul comando "SCARICA ALLEGATI"
6. Cliccare sul pulsante "PARTECIPA" per creare la propria offerta (nb. tale link scomparirà automaticamente al raggiungimento del termine di scadenza previsto per la presentazione delle offerte);
7. Completare la sezione "BUSTA DOCUMENTAZIONE", allegando la modulistica relativa alla documentazione amministrativa da presentare secondo l'Art. 8 del presente Avviso;
8. Compilare la sezione "Caricamento Lotti"
 - a. eliminando eventuali lotti ai quali non si intende partecipare tramite l'icona del cestino  all'inizio delle righe interessate.
 - b. inserendo le informazioni di natura tecnica (secondo le indicazioni dell'art.9 del presente avviso) e di natura economica (secondo le indicazioni dell'art.10 del presente avviso) per tutti i lotti per i quali si intende partecipare.
 - c. Verificare il corretto inserimento attraverso il comando "Verifica Informazioni" per verificare che tutti i campi definiti come obbligatori siano stati inseriti. Nella colonna "ESITO RIGA" il sistema mostrerà i campi obbligatori mancanti.
9. Nella scheda "ELENCO LOTTI" verranno riepilogate le informazioni tecniche inserite dall'Operatore Economico nella sezione "CARICAMENTO LOTTI".
10. **Verificare le informazioni e generare il pdf della Busta Tecnica ed Economica** per i lotti ai quali si intende partecipare. Per generare il pdf di tutte le buste e di tutti i lotti elencati in un'unica azione, procedere come segue:
 - a. fare click sul comando "GENERA PDF BUSTE" in rosso, collocato nella parte superiore della scheda "ELENCO LOTTI";
 - b. Scegliere di salvare il file offerta.zip così generato sul proprio pc;
 - c. Estrarre quindi i file contenuti nella cartella "Offerta.zip". All'interno verranno visualizzate le cartelle "buste_economiche" e "buste_tecniche". All'interno di ciascuna cartella verranno elencati i file pdf generati per i lotti compilati. Tutti i file generati per la busta "Tecnica" ed "Economica" devono essere firmati digitalmente e salvati nelle rispettive cartelle **senza rinominare il documento**;
 - d. Creare lo zip (non sono ammessi altri formati) della cartella "Offerta" contenente i soli file firmati e fare click sul comando "IMPORTA PDF BUSTE";

- e. Fare click sul comando **"Sfoglia"**, selezionare la cartella zip dal proprio PC e fare click su **"OK"**. Apparirà quindi una finestra con l'esito dell'importazione. Le Buste firmate verranno caricate sui Lotti nelle rispettive celle

In alternativa è possibile procedere alla generazione ed al caricamento secondo al seguente procedura:

1. **Generare** il file Pdf di ogni singola busta, accedendo alla funzione tramite il comando **CREA PDF** presente nelle colonne **BUSTA TECNICA** e **BUSTA ECONOMICA** in corrispondenza di ogni lotto. Si avrà quindi accesso al dettaglio della busta selezionata;

2. **Verificare** le informazioni e generare il pdf della singola Busta facendo click sull'apposito comando **GENERA PDF**. Salvare quindi il file sul proprio pc e, dopo aver applicato la firma digitale, caricare il file firmato digitalmente al documento;

3. **clickare** sul comando **TORNA ALL'OFFERTA** posto in alto sulla pagina.

11. Una volta completata l'Offerta/e e caricati tutti i file richiesti, verrà abilitato il comando **"Invio"** in alto sulla toolbar. **Fare click** su **"Invio"** per inoltrare quindi l'Offerta alla Stazione Appaltante. Il Sistema confermerà il corretto invio con un messaggio a video. Il Sistema inibirà l'invio delle Offerte oltre i termini previsti sul dettaglio del bando

12. L'offerta economica, espressa nel modello, deve essere uguale a quella inserita nel campo **"Valore offerto"**. In caso di discordanza tra l'offerta presentata direttamente attraverso il Portale e la dichiarazione d'offerta sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante **prevale quest'ultima**.

Si precisa, infine, che l'offerta economica sarà dichiarata inammissibile, determinando conseguentemente l'esclusione dalla gara:

- se parziale;
- se condizionata;
- se indeterminata;
- se mancante della firma digitale.

È sempre possibile verificare direttamente sul Portale il corretto invio della propria offerta seguendo la seguente procedura:

1. **inserire** i propri codici di accesso;
2. **clickare** sul link **"AVVISI/BANDI"** e di seguito sulla scritta **"BANDI PUBBLICATI"**. Se il bando è scaduto clickare di seguito sul link **BANDI SCADUTI**;
3. **clickare** sulla lente **"VEDI"** situata nella colonna **"STATO OFFERTA/DOMANDA"** in corrispondenza del bando di gara oggetto della procedura;
4. **clickare** su **"DOCUMENTI COLLEGATI"**;
5. **clickare** sulla riga dove è riportata la scritta **"OFFERTE"**
6. **visualizzare la propria offerta**. Dalla stessa maschera è possibile visualizzare se l'offerta è solo salvata o anche inviata (*in tale ultimo caso si potrà visualizzare anche il registro di sistema assegnato*).

Tutti i documenti e modelli allegati al Portale dovranno essere sottoscritti con firma digitale dai soggetti legittimati.

Art. 8 – BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nella **BUSTA A-DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA** devono essere contenuti, i seguenti atti e documenti:

ISTANZA DI PARTECIPAZIONE, redatta in bollo da 16 euro¹, firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto concorrente con la quale si chiede di partecipare alla procedura di gara e si forniscono tutti i dati richiesti dalla S.A. secondo il "Modello A1" allegato al presente Avviso e con le modalità ivi indicate (All.1).

SCHEDA IDENTIFICATIVA DEL SOGGETTO CONCORRENTE, firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto concorrente. In essa, con le modalità previste dal D.P.R. 28.12.2000 n.445, devono essere indicati tutti i dati relativi al soggetto concorrente necessari per lo svolgimento della procedura di gara secondo il "Modello A2" allegato al presente Avviso e con le modalità ivi indicate (All.2).

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DEL SOGGETTO CONCORRENTE, firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto concorrente. In essa, con le modalità previste dal D.P.R. 28.12.2000 n. 445, devono essere rese tutte le dichiarazioni previste dal "Modello A3" allegato al presente Avviso e con le modalità ivi indicate (All. 3). In tale dichiarazione devono essere esplicitate e dettagliate le esperienze gestionali acquisite, della durata di almeno tre anni, preferibilmente in attività analoghe a quelle compatibili con la destinazione d'uso del bene; deve essere indicata la volontà eventuale di sub concedere ai sensi dell'art 3-bis, comma 5, lettera b) del DL 351/2001 parte delle attività; in caso di nuova costituzione, e di partecipazione di eventuali soggetti terzi non capogruppo (siano essi persona giuridica o fisica), con esperienze pregresse nella gestione di strutture simili o assimilabili a quelle proposte, questi dovranno dichiarare la propria collaborazione in affiancamento/supporto dell'organizzazione delineata dall'offerente per almeno i primi cinque anni di concessione.

DICHIARAZIONE D'IMPEGNO, firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto concorrente. In essa, con le modalità previste dal D.P.R. 28.12.2000 n.445, devono essere rese tutte le dichiarazioni previste dal "Modello A4" allegato al presente Avviso e con le modalità ivi indicate (All.4).

DICHIARAZIONE RELATIVA AL PROTOCOLLO DI LEGALITÀ, firmata digitalmente dal legale rappresentante del soggetto concorrente. In essa, con le modalità previste dal D.P.R. 28.12.2000 n.445, devono essere rese tutte le dichiarazioni previste dal "Modello A5" allegato al presente Avviso e con le modalità ivi indicate (All.5).

DICHIARAZIONE FAMILIARI CONVIVENTI, da compilare secondo il "Modello A6" allegato al presente Avviso (All.6).

GARANZIA PROVVISORIA con le modalità e gli impegni di cui al precedente art. 5, incluso l'impegno del garante a costituire la garanzia fideiussoria secondo quanto previsto dall'art.18 del presente Avviso.

IDONEA REFERENZA BANCARIA rilasciata da un istituto di credito attestante la solidità economica e finanziaria del concorrente. (se il concorrente non è in grado, per giustificati motivi di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante altri documenti da rimettere all'esame dell'ente concedente).

In caso di R.T. o Consorzio costituito: STATUTO E ATTO COSTITUTIVO, mediante scrittura privata autenticata, contenente il **MANDATO COLLETTIVO** speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti. In caso di R.T. o Consorzio costituendo: DICHIARAZIONE, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'indicazione delle quote di partecipazione di tutti i componenti e l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto

¹La mancata apposizione della marca da bollo potrebbe comportare la trasmissione degli atti per la regolarizzazione all'Ufficio del registro entro 30 giorni dalla data di esperimento della gara; nel caso di concorrente esentato dal pagamento del bollo ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 460/97 darne indicazione nella domanda.

proprio e dei componenti mandanti. La documentazione deve essere trasformata in pdf e sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante e dai mandanti del soggetto concorrente.

ATTESTATO DI VISITA DEI LUOGHI rilasciato durante il sopralluogo obbligatorio, ovvero, in alternativa, una dichiarazione attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi.

Tutte le dichiarazioni ed i documenti di cui al presente articolo devono essere trasformati in PDF e firmati digitalmente dal legale rappresentante del soggetto proponente. Per i raggruppamenti le firme sono apposte anche ai sensi del successivo art 11.

Art .9 - BUSTA B – OFFERTA TECNICA

Per quanti sono i lotti prescelti vanno presentate altrettante Buste con dicitura "Busta B- Offerta tecnica- Lotto..... (indicando il lotto cui si riferisce l'Offerta)

L'offerta tecnica è costituita dalla **Proposta progettuale** che deve essere redatta, in conformità alle indicazioni contenute nel Modello **Offerta Tecnica** allegato al presente Avviso (Allegato7) e comprendere, pena esclusione, i seguenti documenti:

RELAZIONE TECNICA, articolata in:

1_Elementi generali - Descrizione

- 1a. Descrizione del progetto di utilizzazione del bene per cui si richiede la concessione di valorizzazione in uso, con relazione descrittiva delle attività che si intendono realizzare, piano degli interventi ed obiettivi (senza che vengano riportati i relativi importi economici, che dovranno essere indicati esclusivamente nell'offerta economica);
- 1b. Conformità con gli strumenti vigenti;

2_Elementi di valutazione – Programma di valorizzazione

- 2a. Soluzione di recupero e manutenzione del complesso
- 2b. Piano di gestione e contributo allo sviluppo locale
- 2c. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

3_Cronoprogramma

La Relazione Tecnica dovrà, essere trasformata in PDF e, **a pena di esclusione**, essere **compilata in tutte le sue parti e digitalmente sottoscritta**, secondo il format proposto nell'Allegato 7. Ad ogni elemento di valutazione sarà attribuito un punteggio, secondo quanto dettagliato nell'Avviso di Gara all'Art 13.

b) MATERIALI ILLUSTRATIVI, da elaborare secondo le specifiche di seguito indicate e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnica, consistenti in:

Elaborati

- 1_Inquadramento
- 2_Nuovi usi
- 3_Interventi
- 4_Vision

Gli elaborati elencati al punto b) dovranno essere **tutti presentati, a pena di esclusione, trasformati in PDF e digitalmente sottoscritti**, fermo restando che, in caso di omessa

sottoscrizione di questi ultimi, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

La proposta progettuale dovrà essere, a pena di esclusione, coerente con gli indirizzi e le linee guida per la redazione del Programma di valorizzazione richiamati ed illustrati nell'Allegato 14. Solo subordinatamente all'accertamento della predetta coerenza, sarà attribuito un punteggio a ciascuno dei relativi elementi di valutazione (Soluzione di recupero e manutenzione del complesso, Piano di gestione e contributo allo sviluppo locale, Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica) secondo le modalità indicate all'art. 13 del presente Avviso.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta Progettuale, da inserire nella BUSTA B non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economico-Temporale e, pertanto, **sarà causa di esclusione l'indicazione nella Proposta Progettuale del canone e della durata offerti.**

Art. 10. BUSTA C – OFFERTA ECONOMICO - TEMPORALE

Per quanti sono i lotti prescelti vanno presentate altrettante Buste con dicitura "Busta C- Offerta Economico – Temporale - Lotto..... (indicando il lotto cui si riferisce l'Offerta).

L'offerta economico temporale deve contenere, **pena esclusione**, i seguenti documenti:

- a) l'**offerta** redatta in conformità al "Modello A8" allegato al presente Avviso, nel quale indicare:
- la misura del canone annuo fisso che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata proposta per la concessione, che, **a pena di esclusione**, dovrà essere diverso da zero;
 - la durata proposta per la concessione che, **a pena di esclusione**, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta);

b) **aspetti economici e finanziari della proposta contenenti:**

scheda di dettaglio dei costi, ricavi e investimenti secondo le indicazioni contenute nel Modello allegato (Allegato 9). Il calcolo della spesa è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, facendo riferimento a valori parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio dei lavori pubblici. In assenza di costi standardizzati, si farà riferimento a valori e parametri desunti da interventi simili realizzati.

Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti. Ai fini della redazione del PEF si fornisce il modello di cui all'**Allegato 10**, non vincolante; è facoltà del singolo proponente compilare l'Allegato 10 ovvero predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto. In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell'"Offerta Economico-Temporale" di cui all'Allegato 8 ed essere sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

Tutte le dichiarazioni ed i documenti di cui al presente articolo devono essere trasformati in PDF e firmati digitalmente dal legale rappresentante del soggetto proponente.

Si precisa che:

- Il valore degli investimenti previsti per la realizzazione degli interventi sarà, tra l'altro, parametro per la quantificazione della cauzione definitiva;
- il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100 % della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, verificatasi nell'anno precedente;

- in caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per la Regione;
- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato all'Art. punto 13 del presente Avviso: per l'elemento "canone" il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto; per l'elemento "durata" il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa;
- il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione **e non è oggetto di attribuzione di punteggio**;
- in caso di omessa sottoscrizione del PEF, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura;
- la "Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti" di cui all'Allegato 9 è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della Proposta progettuale presentata, e non è oggetto di attribuzione di punteggio; in caso di mancata presentazione della Scheda in questione ovvero di omessa compilazione dei relativi campi, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

Art.11 - Raggruppamenti – consorzi

Salvo quanto disposto dal successivo comma 3, è ammessa la partecipazione di imprese appositamente e temporaneamente raggruppate. In tal caso dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 48 del D.Lgs n. 50/2016.

Non è ammesso che un'impresa partecipi singolarmente e quale componente di altro Raggruppamento, né come facente parte di più raggruppamenti, pena l'esclusione dalla gara sia dell'impresa, sia del/i raggruppamento/i cui partecipa.

Non è ammessa la partecipazione di raggruppamenti in cui un'impresa concorrente si trovi in una situazione di controllo e/o collegamento ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, con altre imprese che partecipino singolarmente o quali componenti di altri raggruppamenti, tranne che non dimostri che le offerte presentate non sono imputabili ad un unico centro decisionale.

Il soggetto concorrente capogruppo dovrà assicurare non meno del **50%** dell'espletamento delle attività.

Per quanto riguarda i **requisiti** (di cui all'art. 4 del presente Avviso) devono essere posseduti da tutte le imprese raggruppate.

Per quanto riguarda l'**istanza di partecipazione** di cui all'art. 8 (**Busta amministrativa**):

in caso di Raggruppamento non ancora costituito: deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutte le imprese concorrenti che costituiranno il Raggruppamento Temporaneo e deve contenere l'indicazione delle quote di partecipazione di tutte le imprese concorrenti nonché l'impegno, in caso di aggiudicazione della gara, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza a quella designata come mandataria - capogruppo (la quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti);

in caso di Raggruppamento già costituito: può essere sottoscritta dal titolare o legale rappresentante della mandataria; ad essa vanno allegati mandato collettivo speciale conferito dalle mandanti risultante da scrittura privata autenticata, o copia di essa autenticata, dovranno, poi,

essere specificate, nell'istanza di partecipazione, le parti del servizio che saranno eseguite dalle singole imprese (sia nel caso di imprese raggruppate o raggruppande);

in caso di Consorzio stabile: dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del Consorzio e bisognerà indicare per quali consorziati il consorzio concorre e da chi saranno eseguite le attività;

Per quanto riguarda la **restante documentazione** di cui all'art. 8 (**Busta amministrativa**):

- la scheda identificativa, le dichiarazioni sostitutive, le dichiarazioni sul Protocollo di legalità, le idonee referenze bancarie, l'elenco dei servizi e le dichiarazioni familiari vanno prodotti da ogni singolo soggetto concorrente; in caso di consorzio costituito dovranno essere presentate sia dal Consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre;

- la Dichiarazione di impegno dovrà essere compilata e sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di di RT/Consorzio costituendo;

- la cauzione provvisoria in caso di raggruppamento non ancora costituito deve essere intestata a tutte le imprese concorrenti associate;

- l'attestato di visita dei luoghi, ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi, in caso di raggruppamento non ancora costituito deve essere sottoscritta da tutte le imprese concorrenti associate; in caso di Consorzio stabile anche da uno dei consorziati per i quali il Consorzio eventualmente concorre;

Per quanto riguarda l'**Offerta economico-temporale e l'Offerta tecnica**:

- nel caso di Raggruppamento non ancora costituito devono essere sottoscritte dai titolari o legali rappresentanti di tutte le imprese concorrenti raggruppande;
- nel caso di Raggruppamento già costituito può essere sottoscritta anche solo dal titolare o legale rappresentante dell'impresa concorrente mandataria;
- nel caso di Consorzio costituito devono essere sottoscritte dal legale rappresentante del Consorzio;

In caso di Consorzio fra società cooperative si richiamano le superiori indicazioni relative ai Consorzi stabili, ad eccezione della previsione riferita alle referenze bancarie che dovranno essere presentate solo dal Consorzio.

Art.12 - Sopralluogo

E' obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente Avviso. Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal Legale Rappresentante ovvero da incaricati, muniti di apposita delega del soggetto interessato a partecipare. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi. Le richieste di sopralluogo dovranno pervenire entro massimo 7 giorni dalla scadenza per la presentazione delle istanze, esclusivamente secondo la seguente modalità: via mail all'indirizzo giuseppe.derrico2@regione.campania.it, specificando nell'oggetto della mail: *Avviso di valorizzazione per il lotto (indicare lotto prescelto). Richiesta sopralluogo.*

Art. 13 - Valutazione delle offerte

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata

TAB. 1- TABELLA DI VALUTAZIONE

ELEMENTI OGGETTO DI VALUTAZIONE					
CRITERI DI NATURA QUALITATIVA OFFERTA TECNICA		PUNTI totali max 70			Punteggi discrezionali
CR.1	Soluzioni di recupero e manutenzione	MAX 30	SUB CRITERI		P1
Descrizione dell'ipotesi di recupero, riuso e manutenzione che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene.			1.a	Valorizzazione tecnica	18
			1.b	Modalità di intervento	5
			1.c	Manutenzione e conservazione	7
CR.2	Piano di gestione e contributo allo sviluppo locale	MAX 20	SUB CRITERI		P2
Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile.			2.a	Piano di gestione	10
			2.b	Fruibilità pubblica	5
			2.c	Networking	2
			2.d	Sviluppo locale	3
CR.3	Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica	MAX 20	SUB CRITERI		P3
Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly".			3.a.	Utilizzo di materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici -	8
			3.b	Gestione sostenibile del cantiere	3
			3.c	Miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo	7
			3.d	Altre eventuali azioni "green"	2

			friendly"		
CRITERI DI NATURA QUANTITATIVA - OFFERTA ECONOMICA E TEMPORALE		PUNTI totali max 30			
CR.4	Canone	MAX 20			P4
CR.5	Durata	MAX 10			P5

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

1.Soluzione di recupero e manutenzione – max 30 punti totali

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni che si andranno ad insediare e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

1.a Valorizzazione tecnica: descrizione generale del progetto di recupero e degli interventi previsti (max 18 sub punti)

1.b Modalità di intervento: descrizione delle modalità di intervento, dei materiali e delle tecniche in relazione ai caratteri storico-artistici, architettonici ed identitari del bene e alle eventuali prescrizioni di tutela (max 5 sub punti)

1.c Manutenzione e conservazione: descrizione del Piano previsto per la manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso, con particolare attenzione agli aspetti vincolistici (max 7 sub punti)

2.Piano di gestione e contributo allo sviluppo locale – max 20 punti totali

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità di sviluppo locale, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici in termini di sviluppo sostenibile. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; beneficio sociale.

2.a Piano di gestione: descrizione delle attività che si andranno a gestire evidenziando l'innovatività dei servizi/prodotti offerti in relazione al contesto ed al tema dello sviluppo sociale sostenibile – filosofia generale e specifiche azioni; indicazione dei ruoli e competenze del soggetto partecipante, con specifica per ciascun componente nel caso di RT/Consorzio; indicazione di eventuale affidamento a terzi di aspetti specialistici con indicazione delle modalità e dei limiti di tale affidamento (max 10 sub punti)

2.b Fruibilità pubblica: descrizione degli utenti cui è rivolto il servizio e delle delle azioni tese a favorire la fruizione pubblica del bene e l'accessibilità, con particolare attenzione alle disabilità (max 5 sub punti)

2.c Networking: descrizione dell'approccio di partnership e di collaborazione con altre realtà (popolazione, associazioni, Enti Locali...), già in essere o che s'intende attivare (max 2 sub punti)

2.d Sviluppo locale: descrizione del contributo dell'iniziativa proposta allo sviluppo sociale del territorio, rispetto al miglioramento della visibilità e conoscenza del contesto di riferimento e/o rispetto alle interazioni con il tessuto locale e/o rispetto allo svolgimento di attività/servizi ad oggi non svolti o svolti in maniera inadeguata rispetto alle esigenze/richieste (max 3 sub punti)

3.Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica – max 20 punti totali

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

3.a Utilizzo di materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici: es. materiali locali, di origine naturale, riciclati, recupero delle acque piovane, dispositivi per il soleggiamento/ombreggiamento naturale, per la coibentazione, per il raffrescamento/riscaldamento passivo etc., anche attraverso l'uso del verde (max 8 sub punti)

3.b Gestione sostenibile del cantiere: es. utilizzo di tecnologie a secco, riuso dei materiali di risulta, contenimento dell'inquinamento acustico e atmosferico etc. (max 3 sub punti)

3.c Miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo: con particolare riguardo alla normativa di riferimento (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 – Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici) e all'installazione di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili e di risparmio energetico (es. lampade LED, sistemi domotici etc.) (max 7 sub punti)

3.d Altre eventuali azioni "green friendly": descrizione di eventuali altre azioni greee friendly da mettere in campo, con attenzione anche ai servizi per la mobilità dolce (es. attivazione di iniziative a piedi, in bicicletta...., sviluppo di servizi utili alla manutenzione, al noleggio i biciclette....) (max 2 sub punti)

4.Canone – max 20 punti

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione non potrà essere pari a zero, **a pena di esclusione**.

Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

5.Durata – max 10 punti

La durata proposta per la concessione dovrà, **a pena di esclusione**, essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta).

Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

La Commissione di gara provvederà all'attribuzione dei punteggi attraverso la valutazione dei documenti e degli elaborati richiesti dal presente Avviso, e presentati dai concorrenti, secondo il metodo di seguito descritto.

1.1 Metodo per l'attribuzione dei punteggi

L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$P(a) = \sum_{i=1}^n (P_i \cdot V(a)_i)$$

dove:

$P(a)$ = Valutazione in punti dell'offerta (a)

n = numero totale degli elementi di valutazione

$P(i)$ = peso in punti attribuito all'elemento di valutazione

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i)
variabile tra 0 e 1

$\sum$ = sommatoria

1.2 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle Offerte

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento/criterio

di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0.2
Elementi non rilevanti	0.3
Elementi di scarsa rilevanza	0.4
Elementi di discreta rilevanza	0.5
Elementi adeguati	0.6
Elementi più che adeguati	0.7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0.8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0.9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

1.3 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone offerto dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 20 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

Dove:

$P(a)C$ = Punteggio dell'offerta a relativo al Canone

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 20

$V(a)C$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$C(a)$ = Canone offerto dal concorrente a

$C(max)$ = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 10 * \frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

$P(a)D$ = Punteggio dell'offerta a relativo alla Durata

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

$V(a)D$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$D(a)$ = Durata offerta dal concorrente a

$D(min)$ = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi, $P(a)C$ e $P(a)D$, rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

Art. 14 - Modalità di espletamento della gara

La valutazione delle offerte sarà effettuata da una **Commissione** di gara, all'uopo nominata. L'Ufficio Speciale Centrale Acquisti della Giunta Regionale trasmetterà l'elenco dei concorrenti che hanno presentato offerta telematica al Presidente della Commissione.

La Commissione sarà nominata successivamente alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte e procederà, previo insediamento e accertamento dell'assenza di situazioni di incompatibilità con i soggetti partecipanti, all'avvio delle operazioni di gara.

Tutte le operazioni della Commissione verranno descritte in apposito verbale, redatto da un Segretario.

L'apertura delle buste telematiche avverrà in seduta pubblica, alla quale potranno partecipare i legali rappresentanti dei concorrenti, ovvero soggetti da questi delegati, muniti di atto di delega, cui dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento sia del delegante che del delegato. I requisiti di gara saranno verificati mediante l'applicazione delle disposizioni di legge in materia.

La Commissione procederà in seduta pubblica all'apertura delle BUSTE telematiche "*Documentazione Amministrativa*", per prendere atto del relativo contenuto e per verificare l'effettiva presenza dei documenti richiesti nel presente bando di gara.

La Commissione, dopo aver verificato la documentazione amministrativa, procederà in seduta pubblica all'apertura delle BUSTE telematiche "*Offerta tecnica*", per prendere atto del relativo contenuto e per verificare l'effettiva presenza dei documenti richiesti nel presente bando di gara.

La Commissione, in una o più sedute riservate ed al massimo entro 30 giorni dall'apertura delle **Offerte tecniche**, procederà ad esaminare e valutare il contenuto delle offerte tecniche, verificando per prima cosa, a pena di esclusione, la coerenza della Proposta progettuale con gli indirizzi e le Linee guida Valorizzazione di cui all'Allegato 14 del presente Avviso. Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto previsto dall'Avviso, alle offerte che abbiano superato il predetto vaglio di coerenza. Per la valutazione tecnica delle offerte la Commissione potrà a suo insindacabile giudizio avvalersi di figure professionali particolarmente esperte in campi specifici.

Terminata l'attribuzione dei punteggi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle Offerte tecniche per incoerenza con l'iniziativa e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica procederà all'apertura delle BUSTE telematiche dell' "**Offerta economico-temporale**", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi previste di integrazione, darà in ogni caso lettura dell'**Offerta Economico – Temporale**.

Il punteggio relativo all'Offerta economica sarà calcolato in una o più sedute riservate dalla Commissione, fermo restando che, in caso di richieste di integrazione, detto punteggio potrà essere calcolato per tutti i concorrenti solo a valle della definizione della posizione degli operatori destinatari delle stesse richieste di integrazione.

Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per la proposta progettuale e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sulla proposta progettuale.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per la proposta progettuale e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

Il miglior offerente individuato, per accedere alla fase di aggiudicazione, dovrà, **a pena di esclusione**, presentare all'Ente concedente, che gli formulerà apposita richiesta assegnandogli un termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, l'**asseverazione del Piano Economico Finanziario** prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.

Solo dopo il conseguimento della predetta asseverazione, la Commissione trasmetterà la proposta di aggiudicazione alla S.A. organo competente per l'aggiudicazione e saranno avviate le verifiche di legge nei confronti dell'operatore.

N.B: i punteggi saranno elaborati dalla commissione giudicatrice in seduta riservata, eventualmente senza l'ausilio della piattaforma telematica, nel caso in cui questa non consenta l'applicazione delle formule come sopra riportate.

In caso di unico concorrente:

non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non coerente con le Linee Guida di cui all'Allegato 14 e non valida dal punto di vista progettuale;

non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:

- assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa di cui all'Art 9 del presente Avviso;
- riscontrata incoerenza della proposta progettuale rispetto agli indirizzi e le linee guidati di cui all'Allegato 14;
- mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Art. 10 del presente Avviso, del canone e/o della durata;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Art.10 del presente Avviso, di un canone pari a zero;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Art 10 del presente Avviso, di una durata non compresa tra 6 e 50 anni;
- mancata presentazione dell'asseverazione del PEF prevista al presente articolo;

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul Portale.

Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

Art .15 - Aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà all'esito delle verifiche dei requisiti dichiarati dai concorrenti mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso degli stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti, nonché della verifica della sussistenza di tutti gli elementi e i presupposti richiesti dalla normativa vigente. Nel caso in cui la verifica non dia esito positivo, si procederà all'esclusione del soggetto concorrente dalla gara ed allo scorrimento della graduatoria.

Si precisa che le verifiche di legge sul possesso dei requisiti indicati nel presente Avviso saranno condotte anche nei confronti di tutti gli eventuali procuratori generali/speciali dell'aggiudicatario, e non solo di quello che abbia eventualmente sottoscritto la documentazione di gara; l'elenco completo dei procuratori sarà acquisito a conclusione delle operazioni di gara.

All'esito favorevole delle suddette verifiche, nonché di quelle relative alle dichiarazioni rese in sede di gara, sarà adottato il provvedimento di aggiudicazione.

Prima della stipula del contratto di concessione con l'aggiudicatario, la S.A. acquisisce le informazioni antimafia ai sensi del Protocollo di legalità.

La S.A. si riserva la facoltà di non stipulare il contratto, ovvero, se il contratto sia stato già stipulato, di procedere alla risoluzione del vincolo contrattuale, qualora le verifiche effettuate dessero risultati non conformi alle dichiarazioni rese in sede di presentazione delle offerte o venissero acquisiti elementi o indicazioni rilevanti ai fini delle valutazioni discrezionali ammesse dalla legge, ex D.Lgs. 159/2011 e s.m.i.

La S.A. potrà procedere a nuove verifiche antimafia nel corso dello svolgimento del rapporto contrattuale; pertanto, ove le informazioni antimafia dal valore interdittivo dovessero sopraggiungere in un momento successivo, la S.A. si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del vincolo contrattuale.

L'aggiudicatario resta impegnato per effetto della presentazione della propria offerta.

Art. 16 - Stipula del contratto e adempimenti a carico del soggetto aggiudicatario

Con il provvedimento di aggiudicazione, che conclude il procedimento, l'aggiudicatario sarà invitato a presentare la documentazione occorrente per la stipula del contratto.

L'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile. Dal momento della costituzione, la società di scopo diventa la concessionaria, subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell'atto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con la S.A.

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte della S.A., subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività instaurata sul bene.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione del contratto entro il termine indicato dalla S.A., pena la revoca dell'aggiudicazione, l'incameramento della cauzione provvisoria e l'affidamento dell'appalto al soggetto concorrente che segue in graduatoria.

All'atto della stipula del contratto l'aggiudicatario deve prestare garanzia definitiva, con le modalità indicate nel successivo Articolo 18 del presente Avviso.

Le spese relative alla pubblicazione del bando sui quotidiani, secondo le modalità di cui all'art. 216, comma 11, secondo periodo, del D.Lgs n.50/2016 sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere rimborsate alla stazione appaltante entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione. Sono a carico del soggetto aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto, comprese le spese di bollo e di registro, ad eccezione dell'Imposta sul Valore Aggiunto, che resta a carico dell'Amministrazione Regionale.

Art. 17 - Elementi essenziali del rapporto concessorio

La sottoscrizione dell'atto concessorio comporterà l'impegno del Concessionario a:

- accettare che la concessione dei locali avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, così come verificato in occasione del sopralluogo;
- rispettare le prescrizioni e condizioni che sono riportate nell'allegato schema di concessione che forma parte integrante del presente Avviso;
- realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero ammessi, necessari per la valorizzazione dell'immobile, eventualmente anche con l'introduzione di nuove destinazioni di uso, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di Offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al

riguardo; inoltre, si dovrà avvalere esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di lavori pubblici e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC;

- garantire l'accessibilità e la fruibilità pubblica dell'immobile;
- assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessari in funzione del progetto presentato, del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel Piano presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al futuro concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al Piano di gestione presentato in sede di Offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- garantire che le imprese esecutrici degli interventi di recupero ammessi, necessari per la valorizzazione dell'immobile siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia;
- stipulare a proprie spese adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose), ai manufatti, impianti e ogni altra pertinenza esistente, da presentarsi all'atto della stipula;
- eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale, che sarà parte integrante dell'atto o suo allegato e a fornire alla Regione la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi;
- provvedere a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, a manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni di cui al Piano di gestione presentato un sede di offerta;
- provvedere ad effettuare tutte le procedure catastali e ipocatastali necessarie;
- manlevare l'amministrazione regionale rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'immobile, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione;
- versare regolarmente il canone concessorio nella misura offerta in sede di procedura di gara e con le modalità previste dall'atto di concessione;

L'amministrazione regionale è esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione del bene oggetto del presente Avviso.

Ai sensi dell'art 3 bis comma 5 lettera b) del D.L. 351/2001 è ammessa la sub concessione delle attività economiche/di servizio al cittadino instaurate sul bene, previa autorizzazione della Regione, subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nel presente Avviso in capo al sub concessionario.

Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro e ristrutturazione dell'immobile concesso, inclusa la progettazione nonché gli eventuali oneri di adeguamento catastale, rimarranno a totale ed esclusivo carico del concessionario. La progettazione dovrà essere preventivamente sottoposta all'Amministrazione regionale. La Regione si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi ed il concessionario sarà tenuto a fornire ogni documentazione idonea a tal fine.

Il Concessionario non avrà nulla a pretendere dalla Regione Campania nel caso in cui l'immobile concesso non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto.

Art. 18 Cauzione definitiva e polizza assicurativa

A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

In occasione e ai fini della stipula dell'atto:

- una **prima cauzione definitiva** per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10 % della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come riportati nel Piano economico-finanziario, e dal valore dei canoni dovuti per tale periodo di riferimento (36 mesi);
- l'**impegno all'emissione della seconda cauzione definitiva**, resa da parte del medesimo garante che ha rilasciato la cauzione provvisoria e la prima cauzione definitiva, ovvero da un nuovo garante.

Alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione

una **seconda cauzione definitiva** nella misura del 10 % del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione, a copertura degli oneri assunti con la sottoscrizione dalla presente concessione, ivi compreso il regolare pagamento del canone;

Tale seconda cauzione potrà alternativamente:

- essere unitaria con validità pari all'intera durata residua della concessione e sarà progressivamente svincolata, nel corso degli anni, in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti
ovvero
- avere una durata pari a cinque (5) anni ed essere prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della concessione, fermo restando che il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della cauzione sarà computato, di volta in volta, in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.

Le suddette cauzioni devono essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da intermediari finanziari, aziende di credito, in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n.248 del 10 giugno 1982 ed in possesso dei requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa in materia.

Devono, altresì, contenere:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art 1944 cc;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art 1957, comma 2 cc.;
- l'espressa condizione di operatività entro 15 gg su semplice richiesta scritta della Regione;

Il Concessionario, **prima di dare avvio ai lavori**, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, **adeguate polizze assicurative** con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere alla Regione, a copertura, durante l'esecuzione degli interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore attuale dell'immobile.

Il Concessionario, conclusi gli interventi e prima di dare avvio alle attività gestionali dovrà **sostituire, a pena di decadenza**, le predette polizze con altre analoghe connesse alle predette attività, a copertura, per tutta la residua durata della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'immobile, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dello stesso immobile, con massimale non inferiore al valore dell'immobile rifunzionalizzato. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Art. 19 - Informativa e trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art 13 del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché della libera circolazione di tali dati, l'Amministrazione fornisce le informazioni sul trattamento dei dati nell' *"Informativa per il trattamento dei dati personali"* che sarà allegata alla documentazione di gara.

Art. 20 - Disposizioni finali

Nel caso di mancata stipulazione del contratto con l'aggiudicatario, è facoltà della S.A. procedere all'aggiudicazione al soggetto che segue in graduatoria alle condizioni della relativa offerta.

Tutta la documentazione inviata dai soggetti concorrenti, ad eccezione della garanzia provvisoria, resta acquisita agli atti della S.A. e non verrà restituita.

Al presente Avviso viene data la massima diffusione mediante pubblicazione per estratto sui principali quotidiani locali.

L'amministrazione si riserva altresì di procedere anche con altre forme di pubblicità ritenute più idonee.

In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:

Avviso di gara;

Schema di Atto di concessione

e, in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quello più vantaggioso per la Regione.

Per tutto quanto non previsto specificatamente nell'Avviso e nei relativi allegati, si fa espresso rinvio a quanto previsto in materia dalla vigente normativa, comunitaria, nazionale e regionale.

Il Dirigente U.O.D. 02
Arch. Fabrizio Di Tondo



Il Direttore
Avv. Silvio Uccello



Art. 12 - Informazione e trattamento dei dati personali

Al sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché della legge n. 101 del 2017 concernente la protezione dei dati personali, l'Amministrazione Regionale ha provveduto ad adottare le seguenti misure di protezione dei dati personali:

Art. 13 - Protezione dati

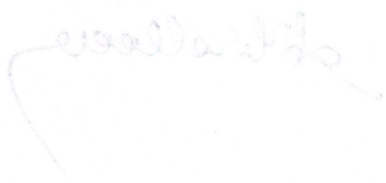
Nel caso di trattamento di dati personali, l'Amministrazione Regionale ha adottato le seguenti misure di protezione dei dati personali, in conformità con l'art. 13 del Regolamento (UE) n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché della legge n. 101 del 2017 concernente la protezione dei dati personali.

Al fine di garantire la massima trasparenza e la massima sicurezza dei dati personali, l'Amministrazione Regionale ha adottato le seguenti misure di protezione dei dati personali:

In caso di trattamento di dati personali, l'Amministrazione Regionale ha adottato le seguenti misure di protezione dei dati personali, in conformità con l'art. 13 del Regolamento (UE) n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché della legge n. 101 del 2017 concernente la protezione dei dati personali.

Gli utenti sono informati che i dati personali sono trattati in conformità con le disposizioni dell'art. 13 del Regolamento (UE) n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché della legge n. 101 del 2017 concernente la protezione dei dati personali.

Il Direttore
Avv. Silvio L. L. L.



Il Dirigente U.O. 02
Avv. Paolo D. D.

