

# Bando di gara

CONSORZIO PER LO SVILUPPO TURISTICO  
DEL COMUNE DI CARLOFORTE

REALIZZAZIONE  
DI “UN POLO NAUTICO TURISTICO  
NEL COMUNE DI  
CARLOFORTE  
IN LOCALITA' LA PUNTA”  
CON TOTALE  
CAPITALE PRIVATO  
CON IL METODO DELLA FINANZA DI PROGETTO  
AI SENSI DELL' ART. 153 DEL D.LGS. N. 163 DEL 2006





**BANDO PUBBLICO**  
**PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI “UN POLO NAUTICO**  
**TURISTICO NEL COMUNE DI CARLOFORTE IN LOCALITA’ LA PUNTA CON TOTALE CAPITALE**  
**PRIVATO”**  
**(art. 153 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i.)**

Il Consorzio per lo sviluppo Turistico del Comune di Carloforte, ai sensi e per gli effetti dell’art. 153 e segg. del D. Lgs 12 aprile 2006, n. 163 e s. m. i.,

**RENDE NOTO**

che con deliberazione del Consiglio Generale n. 3 del 07.03.2009 ha approvato la realizzazione del seguente intervento:

**REALIZZAZIONE DI UN POLO NAUTICO TURISTICO NEL COMUNE DI CARLOFORTE IN LOCALITA’ LA**  
**PUNTA CON TOTALE CAPITALE PRIVATO**  
**CON IL METODO DELLA FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL’ART. 153 DEL D.LGS. N. 163 DEL**  
**2006,**

per il quale la progettazione, la realizzazione e la gestione devono avvenire esclusivamente con risorse di operatori privati attraverso l’istituto della finanza di progetto di cui all’art. 153 del D.Lgs. n. 163 del 2006 come modificato dal D. Lgs. n. 152 del 2008.

**Art. 1 LUOGO DI ESECUZIONE:** Comune di Carloforte (Provincia di Carbonia Iglesias).

**Art.2 COSTO STIMATO DELL’INTERVENTO:** €. 12.014.500,00 (diconsi euro dodicimilioniquattordicimilacinquecento/00), comprensivo di tutti gli oneri, spese, imposte e quant’altro occorrente.

Detto importo è desunto dallo studio di fattibilità approvato con deliberazione del Comitato Direttivo n.16 del 13.02.2009 , ed allegato al presente bando per farne parte integrante e sostanziale ed è suscettibile di possibili modifiche concordate con la stazione appaltante.

Il corrispettivo per la realizzazione delle opere pubbliche è dato:

- A) dalla gestione economica degli impianti oggetto dell’intervento stesso mediante contratto di concessione la cui durata massima del rapporto è fissata in 35 ( trentacinque ) anni dalla sottoscrizione del relativo contratto.
- B) dalla cessione in proprietà al concessionario, una volta collaudate le opere, di beni del Consorzio stesso ex art. 143, commi 4 e 5 del D. Lgs n° 163/2006, individuati in tutte o parte delle volumetrie di progetto, nei limiti di quanto effettivamente concesso in sede di approvazione del progetto esecutivo da parte della autorità competenti.

La effettiva durata della concessione e le quote di volumetria oggetto di cessione saranno indicate dal concorrente sulla base delle proprie valutazioni tecnico-economiche e del business plan allegato alla proposta, e costituiranno elemento di valutazione della proposta stessa, non potendo - in ogni caso – il periodo di concessione essere superiore al termine sopra indicato, pari ad anni 35 (trentacinque).

L’inizio della concessione decorrerà dalla data di sottoscrizione della convenzione e



comprenderà quindi anche i tempi di acquisizione delle autorizzazioni amministrative e di costruzione delle opere.

### **Art. 3 INFORMAZIONI**

- 1) L'amministrazione aggiudicatrice ha la possibilità di richiedere al promotore prescelto di apportare al progetto preliminare, da esso presentato, le modifiche eventualmente deliberate dal Consorzio e in fase di approvazione del progetto e in tal caso la concessione è aggiudicata al promotore solo successivamente all'accettazione, da parte di quest'ultimo, delle modifiche progettuali nonché del conseguente eventuale adeguamento del piano economico-finanziario.
- 2) In caso di mancata accettazione da parte del promotore delle modifiche da apportare al progetto preliminare, l'amministrazione ha facoltà di chiedere progressivamente ai concorrenti successivi in graduatoria l'accettazione delle modifiche da apportare al progetto preliminare presentato dal promotore alle stesse condizioni proposte al promotore e non accettate dallo stesso.
- 3) Trattandosi di intervento urbanistico ricadente in zona sottoposta a vincoli ambientali, paesistici, storici ed urbanistici in generale, l'amministrazione aggiudicatrice non assume alcun impegno o responsabilità in merito alla realizzabilità di tutti gli impianti previsti, la quale rimane comunque subordinata al rilascio di tutte le autorizzazioni amministrative da parte delle autorità competenti.

### **Art. 4 VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'Amministrazione procederà all'individuazione del promotore mediante la valutazione, effettuata da apposita Commissione, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'articolo 83 D.Lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i., delle proposte formulate, sulla base del punteggio totale complessivo massimo di 100 punti, attribuito secondo i criteri di seguito riportati:

<b>1. OFFERTA TECNICO PROGETTUALE</b> <b>(progetto preliminare)</b> <b>max 65 punti (così suddivisi)</b>
<b>a Qualità' progettuale pt. 40</b>
<b>a.1</b> Soluzioni progettuali costruttive, formali, tecnologiche, urbanistiche e ambientali e di accessibilità. pt.15
<b>a.2</b> Qualità e pregio tecnico inteso come qualità edilizia dell'oggetto, tipologia dei materiali di rifinitura, inserimento nel contesto urbano, utilizzo fonti rinnovabili, bio-edilizia e risparmio energetico materiali eco compatibili. pt .20
<b>a.3</b> Funzionalità e fruibilità dell'opera. pt.5
<b>b Tempi di realizzazione pt.5</b>



*in applicazione della seguente formula:*

$$Q = \frac{TM \times Q \max}{Te}$$

Dove:

Q = punteggio attribuito al tempo di realizzazione in esame

Q max = punteggio massimo attribuibile al tempo di realizzazione

TM = tempo minore di realizzazione tra quelli proposti

Te = tempo di realizzazione proposto dall'offerta in esame

**c Offerta gestionale pt. 20**

(relazione illustrativa delle caratteristiche del servizio e della gestione dell'opera)

**c.1.** Servizio successivo alla realizzazione dell'opera. pt. 5

**c. 2** Programma di marketing del complesso e capacità di attrattiva turistica. pt. 15

**2. CONTENUTO DELLA BOZZA DI CONVENZIONE**

**max. 5 punti**

**3. OFFERTA ECONOMICA**

**max 30 punti**

**a Canone annuale di concessione pt. 20**

in applicazione della seguente formula:

$$Q = \frac{Ce \times Q \max}{CM}$$

Dove:

Q = punteggio attribuito al canone in esame

Q max = punteggio massimo attribuibile al canone

CM = canone più conveniente tra tutti i canoni offerti

Ce = canone proposto dall'offerta in esame

**b Durata della concessione pt. 10**



(in proporzione alla riduzione proposta rispetto alla durata massima prevista di 35 (trentacinque) anni) in applicazione della seguente formula:

$$Q = \frac{DM \times Q \text{ max}}{De}$$

Dove:

Q = punteggio attribuito alla durata della concessione proposta

Q max = punteggio massimo attribuibile alla durata della concessione

DM = durata minore tra tutte quelle proposte

De = durata della concessione proposta dall'offerta in esame

**PUNTEGGIO TOTALE**  
**max 100 PUNTI**

#### **Art. 5 SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA**

Alla procedura sono ammessi solo i soggetti in possesso dei requisiti di professionalità e capacità tecnica ed economica previsti dal D.Lgs 163/2006 ed in particolare indicati dall'art. 8) e dall'art. 9) del disciplinare di gara, fermi restando i requisiti di cui all'articolo 38 D.Lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i.

#### **Art. 6 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA**

I promotori dovranno presentare ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs 163/2006, allegata alla domanda e a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- 1) Studio di Inquadramento territoriale e ambientale, conforme a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici.
- 2) Progetto preliminare, ex art. 93 del D.Lgs 163/2006, da predisporre nel rispetto della normativa statale, regionale e comunale vigente in materia urbanistico-ambientale.
- 3) Bozza di convenzione, da stipularsi tra l'amministrazione e l'aggiudicatario della gara;
- 4) Piano economico-finanziario, asseverato da un istituto di credito, comprendente l'importo delle spese sostenute per la presentazione delle offerte, secondo quanto indicato dall'art. 153, co. 9 del D.Lgs 163/2006.
- 5) Le garanzie a corredo dell'offerta, così come indicate dall'art. 153 co. 13 del D.Lgs 163/2006 ed al punto 6 del disciplinare di gara.
- 6) Relazione illustrativa ed esplicativa delle caratteristiche del servizio e della gestione dell'opera oggetto del presente bando.
- 7) Ogni ulteriore elemento il promotore ritenesse utili al fine della corretta valutazione della proposta.

#### **Art. 7 ULTERIORI INDICAZIONI**

L'amministrazione aggiudicatrice:

- a) prenderà in esame le offerte che sono pervenute nei termini indicati nel bando e nel disciplinare di gara;
- b) redigerà una graduatoria e nominerà promotore il soggetto che ha presentato la migliore

Bando di gara

REALIZZAZIONE DI UN POLO NAUTICO TURISTICO NEL COMUNE DI CARLOFORTE, IN LOCALITA' LA PUNTA con il metodo della  
finanza di progetto ai sensi dell'art. 153 del D. lgs 163/2006



offerta; la nomina del promotore potrà aver luogo anche in presenza di una sola offerta qualora ritenuta congrua e conveniente per la stazione appaltante;

- c) potrà in approvazione il progetto preliminare presentato dal promotore, con le modalità indicate all'articolo 97 e ss. del D.Lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i.. In tale fase sarà onere del promotore procedere alle modifiche progettuali necessarie ai fini dell'approvazione del progetto, nonché a tutti gli adempimenti di legge anche ai fini della valutazione di impatto ambientale, senza che ciò comporti alcun compenso aggiuntivo, né incremento delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte indicate nel piano finanziario;
- d) procederà direttamente alla stipula della concessione, quando il progetto non necessiti di modifiche progettuali,
- e) qualora il promotore non accetti di modificare il progetto, avrà facoltà di richiedere progressivamente ai concorrenti successivi in graduatoria l'accettazione delle modifiche al progetto presentato dal promotore alle stesse condizioni proposte al promotore e non accettate dallo stesso.

#### **Art. 8 INFORMAZIONI**

- a) L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere eventuali approfondimenti, chiarimenti e quant'altro necessario alla definizione della proposta.
- b) Conclusa l'istruttoria delle proposte pervenute, verrà approvato il Progetto Preliminare facente parte integrante della proposta e verrà nominato il Promotore.
- c) L'Amministrazione si riserva, altresì, di non procedere alla valutazione delle proposte o alla successiva fase, nel caso di sopraggiunti motivi che rendano non più attuali o di interesse pubblico le suddette iniziative o alcune di esse, senza che ciò possa comportare responsabilità, azioni di richiesta danni, indennità o compensi, nemmeno ai sensi dagli artt. 1337 e 1338 del codice civile.
- d) Il Consorzio, in qualunque momento fino all'aggiudicazione definitiva, e senza obbligo di alcuna specifica motivazione, potrà sospendere o revocare la presente procedura.
- e) Il Consorzio potrà giudicare non soddisfacenti e non conforme all'interesse pubblico alcuno dei progetti presentati, senza essere tenuto alla corresponsione di alcun indennizzo, somma, penale e comunque compenso ai partecipanti.
- f) La stipulazione del contratto di concessione potrà avvenire solamente a seguito della conclusione, con esito positivo, della procedura amministrativa finalizzata all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso previsti dalle normative europee, nazionali, regionali e locali necessarie in dipendenza dell'opera da realizzare.
- g) Qualora, per motivi indipendenti dalla volontà del Consorzio, non fosse possibile ottenere le autorizzazioni, nulla osta, atti di assenso previsti dalle normative europee, nazionali, regionali e locali necessarie in dipendenza dell'opera da realizzare, il Consorzio potrà concordare con il promotore aggiudicatario forme differenti di realizzazione del progetto, nei limiti delle norme di legge vigenti.

Sia il consorzio che il Promotore si riservano la facoltà di non procedere alla sottoscrizione della convenzione qualora ritenessero l'opera concretamente realizzabile non conforme ai propri interessi.

- h) Nel caso in cui risulti aggiudicatario della concessione un soggetto diverso dal promotore,



quest'ultimo ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese di cui sopra nell'importo di legge.

- i) Il soggetto aggiudicatario è tenuto a prestare la cauzione definitiva di cui all'articolo 113 D.Lgs. n. 163 del 2006. Dalla data di inizio dell'esercizio del servizio, da parte del concessionario è dovuta una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera, da prestarsi nella misura del 10 per cento del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'articolo 113 D.Lgs. n. 163 del 2006; la mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale.
- j) Sui requisiti generali verranno effettuati controlli d'ufficio previsto dalla legge.

#### **Art. 9 TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le proposte, complete della documentazione occorrente alla valutazione, dovranno pervenire perentoriamente, con ogni mezzo, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore **12.00** del **30.09.2010** al seguente indirizzo: Consorzio Turistico di Carloforte C/O Amministrazione Provinciale di Carbonia Iglesias – Ufficio Protocollo -Via Mazzini 39 – 0913 Carbonia – all' attenzione del dott. Gianfrancesco Ghisu - ad esclusivo rischio del mittente.

A pena di non ammissione, le proposte dovranno essere contenute in un plico chiuso, controfirmato e sigillato sui lembi di chiusura e dovranno recare sul plico il seguente oggetto:

**“PROPOSTA di project financing – REALIZZAZIONE DI UN POLO NAUTICO TURISTICO NEL COMUNE DI CARLOFORTE, IN LOCALITA' LA PUNTA CON IL METODO DELLA FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D. LGS. N. 163 DEL 2006”.**

#### **Art. 10 DATA, ORA E LUOGO DI INIZIO DELLE PROCEDURE DI GARA**

Il giorno 5 ottobre 2010 dalle ore 12.00 presso la sede della Provincia, sita in via Mazzini n. 39 – Carbonia, la Commissione di Gara procederà alla verifica del corretto confezionamento del plico, all'apertura della busta “A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” e all'accertamento dei requisiti di ammissione dei concorrenti, sulla base della documentazione contenuta nei plichi presentati.

Nel caso di esito negativo della valutazione la Commissione procederà ad escludere i concorrenti dalla gara.

Ai sensi dell'articolo 71 del D.P.R. n. 445/2000, la Commissione, ove lo ritenga opportuno o necessario, potrà effettuare controlli circa la veridicità delle dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti generali previsti dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., anche in un momento successivo alla conclusione della seduta.

Le sedute di gara saranno pubbliche (fatta eccezione per la valutazione delle offerte tecniche, che si terrà a porte chiuse in seduta riservata) e soltanto i titolari o i rappresentanti legali degli operatori economici partecipanti, o persone munite di procura speciale da consegnare in originale al commissario verbalizzante, avranno diritto di parola e di chiedere che le loro dichiarazioni siano inserite a verbale.

In ogni caso è fatto obbligo a coloro che si presentino per assistere alla seduta, di presentare un documento d'identità in corso di validità e farlo registrare al segretario verbalizzante.



E' altresì possibile che la seduta riservata di apertura della busta "B – OFFERTA TECNICA", inizi immediatamente dopo la chiusura della seduta di apertura della busta "A)".

Nei giorni seguenti, si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche presentate dai concorrenti ammessi alle fasi successive le cui date verranno comunicate mediante pubblicazione sul sito internet [www.provincia.carboniaiglesias.it](http://www.provincia.carboniaiglesias.it) o comunicazione personale ai concorrenti.

#### **Art. 11 INFORMAZIONI FINALI**

Ulteriori informazioni, unitamente allo specifico studio di fattibilità, potranno essere richieste al Responsabile del Procedimento ai sensi della legge n. 241 del 1990 e incaricato del trattamento dei dati ai sensi del D. Lgs. n. 196 del 2003 e s.m.i. al seguente indirizzo:

Ing. Fulvio Bordignon

Amministrazione Provinciale di Carbonia Iglesias

Via Mazzini 39 09013 Carbonia

Telefono: 0781.66951 – 349.5394550 – fax 0781.6726.208

Indirizzo posta elettronica: [conturca@tiscali.it](mailto:conturca@tiscali.it) - [fulbordi@tiscali.it](mailto:fulbordi@tiscali.it)

Per quanto non previsto nel presente bando si rimanda all'allegato disciplinare di gara nonché all'art. 153 D.Lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i. ed alla disciplina in materia recata dal Codice dei contratti pubblici.

Il presente avviso è pubblicato integralmente nelle forme previste dagli artt. 153 e 66 del D.Lgs. n. 163 del 12 Aprile 2006.

Il Responsabile del procedimento  
f.to Ing. Fulvio Bordignon

Il Presidente del Consorzio  
f.to Ing. Cesare Napoli