



# Comune di ROE' VOLCIANO

**Provincia di Brescia**

Via G. Frua, 2 Roè Volciano 25077

[www.comune.roevolciano.bs.it](http://www.comune.roevolciano.bs.it)

Prot. n. 0008386 del 10 agosto 2018

LAVORI DI «RIQUALIFICAZIONE ED AMPLIAMENTO DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE ESISTENTE» I° STRALCIO FUNZIONALE CON CESSIONE DI IMMOBILI A TITOLO DI CORRISPETTIVO DEL CONTRATTO *ai sensi dell'art. 191 del D.Lgs. 50/2016*

Documento conforme all'Allegato 01 alla Determinazione n. 234/2018, a contrarre

## **Lettera d'invito alla procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara ai sensi dell'art. 63, comma 2 lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016**

CUP (Codice Unico di Progetto): G81E16000040006

C.I.G. (Codice Identificativo Gara) 7599889ACB

Spett.le  
Operatore Economico  
Impresa PAVONI SpA  
Via Don A. Questa, 16  
25079 – Vobarno (BS)

A mezzo Piattaforma SinTel

Codesto Operatore Economico è formalmente invitato a voler partecipare alla procedura di affidamento dei lavori di «Riqualificazione ed ampliamento del centro sportivo comunale esistente» I° Stralcio Funzionale, con cessione di immobili a titolo di corrispettivo del contratto, ai sensi dell'art. 191 del D.lgs. 50/2016.

A tal fine vengono qui di seguito esplicitati

### **1. STAZIONE APPALTANTE**

Stazione Appaltante: Comune di Roè Volciano, Via G. Frua, 2 - 25077 Roè Volciano (BS)

Telefono 0365 563631, e-mail: [lavori.pubblici@comune.roevolciano.bs.it](mailto:lavori.pubblici@comune.roevolciano.bs.it)

PEC [protocollo@pec.comune.roevolciano.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.roevolciano.bs.it)

Il Responsabile Unico del Procedimento è l'Ing. Donato Fontana – Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Roè Volciano.

### **2. PROCEDURA DI GARA**

Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un Bando di gara ai sensi dell'art. 63, comma 2 lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

### **3. LUOGO, DESCRIZIONE, NATURA E IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI, ONERI PER LA SICUREZZA E MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLE PRESTAZIONI**

3.1. **luogo di esecuzione:** Roè Volciano (BS), via G. Mameli – mapp. n. 814 Foglio 4.

#### **3.2. descrizione:**

L'intervento in argomento prevede in sintesi:

1) Riqualificazione ed ampliamento del piano seminterrato esistente (zona spogliatoi):

L'opera consiste nella demolizione di tutti gli spogliatoi esistenti posti al piano seminterrato, con risanamento del pavimento mediante la realizzazione di un vespaio areato. E' prevista inoltre la demolizione del muro di sostegno a monte (lato nord) del piano con abbassamento a pavimento del

piano (+0.00) dell'attuale terrapieno posto ora a quota + 1.70 m; per consentire anche il risanamento dei muri esistenti attualmente parzialmente contro terra. Nello spazio così ottenuto il progetto prevede la realizzazione di vari locali deposito, collegati alla quota dell'impianto sportivo esterno oltre che dalla scala posta all'estremità est del disimpegno, mediante una rampa di accesso carraio, per il ricovero dei mezzi (trattorini tagliaerba, ecc.) in uso per la manutenzione del campo in erba.

Questi nuovi locali, dimensionati raccogliendo le esigenze delle varie associazioni sportive che utilizzano l'impianto, soddisfano pienamente le esigenze di spazio deposito, consentendo così la totale eliminazione di tutte le costruzioni provvisorie collocate ora alla rinfusa a quota della pista, con la conseguente riqualificazione ambientale di tutta l'area esterna coincidente con l'ingresso all'impianto.

## 2) Ampliamento del piano seminterrato esistente:

Nel nuovo corpo di fabbrica saranno collocati gli spogliatoi, i servizi igienici e altri locali (infermeria, locali polifunzionali per sedi delle associazioni sportive) a servizio dell'attività sportiva.

In prossimità della scala di accesso è previsto un porticato di attesa.

Tutti i locali posti al piano seminterrato sono collegati alla quota della pista e del campo sportivo con un corsello (larghezza 1,50 m) di accesso tramite scala mono rampa e coperto da una struttura in PVC e vetro.

Il nuovo corpo di fabbrica dovrà essere realizzato con struttura a telaio di travi e pilastri in c.a. con tamponamento esterno in laterizio e coibentazione esterna a cappotto di 18 cm.

Il pavimento sospeso su vespaio areato è anche isolato termicamente.

La copertura sarà realizzata con un solaio piano (lastral) coibentato e con finitura esterna a tetto verde.

Sul lato più ad est della copertura trovano spazio 40 mq di pannelli fotovoltaici e 28 mq di pannelli per riscaldamento acqua sanitaria.

L'impianto elettrico prevede le seguenti specifiche:

Nuovo impianto elettrico per edificio con locali adibiti a spogliatoi per attività sportiva con annessi corridoi, infermeria, segreteria, magazzini di deposito attrezzature sportive, centrale termica.

- Caratteristiche dell'impianto: Gli impianti elettrici che si realizzeranno risponderanno alle normative elettriche specifiche degli Impianti Utilizzatori Alimentati a Tensione Nominale inferiore ai 1000 V (Norma CEI 64-8), e alle integrazioni normative che riguardano la destinazione particolare d'uso.
- Classificazione degli ambienti: l'impianto elettrico dovrà sottostare a prescrizioni particolari poiché contenente i seguenti ambienti particolari:
  - Locali contenenti bagni e docce;
  - Sistemi fotovoltaici.

Sulla copertura saranno posizionati i pannelli fotovoltaici e solari termici, rispettivamente con le seguenti caratteristiche:

- PANNELLI FOTOVOLTAICI in moduli rigidi da posizionare in struttura metallica. Eseguito in conformità alla normativa vigente e costituito da struttura di sostegno e fissaggio per moduli fotovoltaici da posare su tetti a falda inclinata realizzata con profili in alluminio od in acciaio zincato a caldo. I moduli saranno in silicio monocristallino. L'inverter ed i dispositivi di interfaccia dovranno essere di tipo omologato ed approvato dall'ente di distribuzione per la connessione in parallelo. I cavi, gli scaricatori, i quadri di campo e tutti i componenti ed accessori dell'impianto dovranno essere idonei per la realizzazione e conduzione del sistema fotovoltaico. Sono a carico dell'installatore: i calcoli statici e di resistenza al vento, il dimensionamento e la certificazione del sistema di supporto, l'elaborazione del progetto, la redazione di tutta la documentazione necessaria per la richiesta ed ottenimento di allaccio alla rete elettrica nazionale da inoltrare al GSE o ad altro ente competente, la richiesta di connessione in parallelo alla rete di distribuzione da inoltrare all'ente erogatore. Sono escluse: le spese dirette richieste dagli enti gestori della rete in fase di preventivo ed installazione del contatore di produzione bidirezionale, le assistenze e le opere murarie, ove necessarie, da imprenditore edile. Impianto totalmente integrato, superficie necessaria per 1 kW = 7 m<sup>2</sup>. L'impianto fotovoltaico, a garanzia del contenimento dei consumi energetici, grazie all'autoconsumo dell'energia elettrica proveniente dai pannelli solari; l'impianto rispetterà quanto previsto dal DDUO 2456 del 8 marzo 2017, relativamente alla quota di energia minima prodotta da fonte rinnovabile e nello specifico fornirà una potenza nominale di picco di 6,5 kWp.
- IMPIANTO PER SOLARE TERMICO per produzione di acqua calda sanitaria con SISTEMA A CIRCOLAZIONE FORZATA composto da: collettore solare con tubi sottovuoto con assorbitore e tubi in rame/alluminio, vasca di contenimento in

alluminio con rivestimento a parabola riflettente, certificazione delle prestazioni del collettore solare secondo la norma UNI EN 12975; sistema di staffaggio completo per la posa sul tetto inclinato, compreso liquido antigelo., tubazioni di collegamento dei collettori solari al locale Centrale Termica, bollitore con doppio serpentino in acciaio inox AISI 304 (1 serpentino solare da 2,5mq - 1 serpentino per integrazione da caldaia da 2.5 mq), valvola deviatrice termostatica per gestione bypass caldaia; esclusa la realizzazione delle tubazioni di collegamento tra bollitore ed edificio; con n. 3 collettori di superficie utile netta totale di 12 (DODICI) mq e bollitore da 1500 litri.

Gli impianti di climatizzazione e idrosanitario saranno così realizzati:

- All'interno degli spogliatoi sarà installato un impianto di climatizzazione del tipo a Volume Variabile di Refrigerante (VRV), che sarà in grado di provvedere al fabbisogno di energia per il riscaldamento invernale e per il raffrescamento estivo.
- L'impianto idrosanitario di adduzione verrà sviluppato a partire dal locale Centrale Termica, come si evince dalle tavole grafiche allegate: la distribuzione delle reti all'interno dello stabile verrà effettuata secondo i percorsi previsti a progetto.

Per la rete di adduzione si prevede l'uso di tubazioni multistrato pex-al-pex preisolato.

La produzione dell'acqua calda sanitaria, sarà realizzata mediante caldaia esistente a metano con integrazione da parte di impianto solare termico di nuova realizzazione, con sistema a circolazione forzata, composto da collettore solare con tubi sottovuoto con assorbitore e tubi in rame/alluminio (superficie utile 12 mq), vasca di contenimento in alluminio con rivestimento a parabola riflettente, accumulo di capacità 1500 litri.

3.4. **importo complessivo dei lavori:** **euro 450.000,00**  
di cui:

**a) importo lavori a base d'asta da assoggettare a ribasso** (al netto delle spese di cui al successivo punto b): **euro 439.944,30**  
di cui:

- euro 439.944,30 per lavori a corpo

b) **oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso):** **euro 10.055,70**

3.3. **Lavorazioni di cui si compone l'intervento:**

Lavorazione	Categoria d.P.R. 207/2010 s.m.i.	Classifica	Qualifica- zione obbligatoria a (si/no)	Importo (euro)	%	Indicazioni speciali ai fini della gara	
						prevalente o scorporabile	subap- paltabile(%)
Edifici civili e industriali	OG1	II	Si	450.000,00	100 %	Prevalente	30 %

3.5. **modalità di determinazione del corrispettivo ai sensi dell'art. 59 comma 5 bis del D.lgs. n. 50/2016 s.m.i.: corrispettivo a corpo**

#### 4. **TERMINE DI ESECUZIONE**

I lavori devono essere iniziati entro 10 gg. dalla stipula del contratto, previa consegna lavori, anche in via d'urgenza sotto riserva di legge ai sensi dell'art. 32 comma 8 del D.Lgs. n. 50/2016.

Il termine per l'ultimazione dei lavori è pari a 196 giorni naturali consecutivi dalla data riportata nel verbale di inizio lavori.

Il mancato rispetto del termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, comporta l'applicazione della penale per ogni giorno naturale consecutivo pari allo 0,30 per mille (zerovirgolatrenta per mille) dell'importo contrattuale.

5. **DOCUMENTAZIONE: il disciplinare di gara** contenente le norme integrative della presente lettera di invito, relative alle modalità di partecipazione alla gara, alle modalità di compilazione e presentazione

dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa ed alle procedure di aggiudicazione dell'appalto.

**La modulistica di gara è così composta:**

- Modello A – Domanda di partecipazione e dichiarazioni a corredo dell'offerta;
- Modello B – Dichiarazioni art. 80;
- Modello C – Dichiarazione sostitutiva possesso requisiti speciali;
- Modello D – Altri Soggetti con poteri di rappresentanza;
- Modello E – Dichiarazione costi interni aziendali della sicurezza;
- Modello F – Offerta economica a rialzo per acquisizione immobile;

Il progetto esecutivo denominato "RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO CENTRO SPORTIVO COMUNALE ESISTENTE - I° STRALCIO FUNZIONALE", redatto a Luglio 2017 dallo Studio Benzi Srl, validato in data 05 marzo 2018 dal sottoscritto RUP, ai sensi dell'art. 26 comma 8 del D.lgs. n. 50/2016 s.m.i., è stato approvato con Determinazione n. 124 del 09 aprile 2018, è composto dai seguenti elaborati:

- 0 Elenco elaborati
- 1 Relazione generale
- 2 Relazione geologica
- 03\_a Tavola 01\_Pianta piano seminterrato esistente
- 03\_b Tavola 02\_Pianta piano terreno esistente
- 03\_c Tavola 03\_Sezioni e prospetti esistente
- 03\_d Tavola 04\_Sezioni e prospetti esistente
- 03\_e Tavola 05\_Sezioni e prospetti esistente
- 03\_f Tavola 06\_Pianta piano seminterrato di progetto
- 03\_g Tavola 07\_Pianta piano terreno/copertura di progetto
- 03\_h Tavola 08\_Sezioni e prospetti di progetto
- 03\_i Tavola 9\_Sezioni e prospetti di progetto
- 03\_k Tavola 10\_Sezioni e particolari di progetto
- 03\_l Tavola 11\_Sezioni e prospetti di progetto
- 03\_m Tavola 12\_Particolari costruttivi di progetto
- 03\_n Tavola 13\_Particolari costruttivi e sezione L-L di progetto
- 03\_o Tavola 14\_Comparazione piante e sezioni
- 03\_p Tavola 15\_Comparazione piante e sezioni
- 03\_q Tavola 16\_Documentazione fotografica
- 04\_a Relazione Legge 10
- 04\_b Tavola M\_01 impianto di ventilazione forzata
- 04\_c Tavola M\_02 impianto idrosanitario e di climatizzazione
- 05\_a Tavola S\_01 pianta fondazioni
- 05\_b Tavola S\_02 pianta piano solaio di copertura
- 05\_c Tavola S\_03 scala esterna e muro di sostegno
- 05\_d Relazione di calcolo
- 05\_e Relazione sulle fondazioni
- 05\_f Relazione sui materiali previsti
- 05\_g Fascicolo calcoli strutturali
- 06\_a Progetto esecutivo impianto elettrico
- 06\_b Progetto esecutivo impianto fotovoltaico
- 06\_c Allegato 0 impianto elettrico
- 06\_d Allegato 1 impianto elettrico
- 06\_e Allegato 2 impianto elettrico
- 06\_f Allegato 3 impianto elettrico
- 06\_g Allegato 4 impianto elettrico
- 06\_h Allegato 5 impianto elettrico
- 06\_K Allegato 6 impianto elettrico
- 06\_l Allegato 6-A impianto elettrico
- 06\_m Allegato 6-B impianto elettrico
- 06\_n Allegato 7 impianto elettrico
- 07\_a Piano di sicurezza cantiere
- 07\_b Tavola PSC\_01 layout cantiere
- 07\_c Piano di manutenzione dell'opera
- 07\_d Cronoprogramma lavori\_Gantt
- 8 Computo metrico estimativo
- 9 Elenco prezzi unitari
- 10 Quadro incidenza manodopera
- 11 Schema di contratto
- 12 Capitolato speciale d'appalto
- 13 Quadro economico

Tutta la documentazione soprarichiamata è pubblicata sulla piattaforma Sintel.

## **6. TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**6.1. termine di presentazione delle offerte:** ore 12.00 del giorno 05 SETTEMBRE 2018;

**6.2. indirizzo:** Indirizzo: <http://www.arca.regione.lombardia.it/wps/portal/ARCA/>;

**6.3. modalità:** secondo quanto previsto dal disciplinare di gara;

**6.4. apertura buste amministrative:** 1^ seduta pubblica il giorno 06 settembre 2018 alle ore 10.00 presso la sede del Comune di Roè Volciano – Ufficio Tecnico, salvo diverse indicazioni che saranno eventualmente comunicate a mezzo della apposita funzionalità della piattaforma Sintel;

## **7. SOGGETTI AMMESSI ALL'APERTURA DELL'OFFERTA**

E' ammesso all'apertura dell'offerta il legale rappresentante del concorrente, ovvero un rappresentante munito di specifica delega conferita dal legale rappresentante stesso;

## **8. CAUZIONE**

a) A norma dell'art. 93 del D.Lgs. n. 50/2016 l'offerta deve essere corredata da una garanzia, pari al 2 per cento del prezzo base dell'appalto, sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente [2% di € 450.000,00 = € 9.000,00].

La cauzione provvisoria dovrà essere intestata al Comune di Roè Volciano.

La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, in contanti con bonifico, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice.

La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.lgs. n. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla normativa vigente bancaria assicurativa.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La garanzia deve avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

L'importo della garanzia, e del suo eventuale rinnovo, può essere ridotto nelle percentuali indicate dall'art. 93, comma 7 del D.lgs. n. 50/2016 qualora il concorrente sia in possesso dei requisiti prescritti dal medesimo comma 7.

Per fruire di tale beneficio, l'operatore economico segnala, in sede di offerta, il possesso del requisito, e lo documenta nei modi prescritti dalle norme vigenti.

b) A norma dell'art. 93, comma 8, del D.Lgs. n. 50/2016 l'offerta deve essere altresì corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, di cui all'articolo 103 dello stesso D.Lgs. n. 50/2016, qualora l'offerente risultasse affidatario.

Ai sensi del comma 8-bis della norma sopra citata, la garanzia fideiussoria deve essere conforme allo schema tipo di cui all'articolo 103, comma 9 del D.lgs n. 50/2016 s.m.i..

## **9. FINANZIAMENTO**

I lavori sono finanziati mediante appalto di lavori con compensazione, in via esclusiva, ai sensi dell'art. 191 del Codice, in sostituzione totale della somma di denaro costituente il corrispettivo del contratto di appalto, mediante il trasferimento all'affidatario di un compendio immobiliare attualmente di proprietà comunale costituito da area identificata catastalmente ai mapp. nn. 766 (parte) – 765 (parte) — 3921 (parte) – 3177 Foglio 4 e 763 (parte) Foglio 5, da destinarsi all'edificazione di parcheggi interrati privati, aventi superficie commerciale pari ad un massimo di circa 1.800 mq, oltre a spazi accessori e di manovra, valutati nel 40% della superficie commerciale, quindi per un totale complessivo non superiore a mq 2.900.

L'importo a base d'asta per l'acquisizione dell'immobile con i relativi diritti di edificazione interrata è fissato in **Euro 450.000,00** (Euro Quattrocentocinquantamila/00). Ulteriori informazioni rispetto alla compensazione sono descritte all'art. 18 della presente lettera d'invito.

#### 10. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA

i soggetti di cui all'art. 45, comma 2, del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i., costituiti da imprese singole o imprese riunite o consorziate, ai sensi degli articoli 92, 93 e 94 del d.P.R. n. 207/2010 nonché dagli artt. 47, 45, comma 2, lett. c) ultimo periodo e 48 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i., ovvero da imprese che intendano riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'articolo 48, comma 8, del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i., nonché concorrenti con sede in altri stati membri dell'Unione Europea alle condizioni di cui all'articolo 62 del d.P.R. n. 207/2010, oppure le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'art. 3, comma 4-ter del decreto- legge 10 febbraio 2009 n. convertito dalla legge 9 aprile 2009 n. 33.

#### 11. CONDIZIONI MINIME DI CARATTERE GENERALE, ECONOMICO E TECNICO NECESSARIE PER LA PARTECIPAZIONE. Il concorrente deve possedere:

**11.1 Requisiti di ordine generale:** il partecipante deve essere in possesso dei requisiti di ordine generale ai sensi dell'art.80 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i..

##### 11.2 Requisiti di ordine speciale:

Il **concorrente** deve essere in possesso di attestazione rilasciata da organismo accreditato (SOA) di cui al D.P.R. 207/2010 regolarmente autorizzata, **in corso di validità** che documenti il possesso della qualificazione in categoria **OG1 – II classifica**, ai sensi dell'art. 61 del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016.

#### 12. TERMINE DI VALIDITÀ DELL'OFFERTA

gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta trascorsi centottanta giorni dalla data di presentazione delle offerte.

#### 13. CRITERIO E MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

L'appalto verrà aggiudicato utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 2, del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i. da valutarsi, da parte della Commissione Giudicatrice, sulla base dei criteri di valutazione di seguito descritti e con l'attribuzione dei punteggi ad essi relativi in centesimi:

CRITERI DI VALUTAZIONE	TIPO DI VALUTAZIONE	PONDERAZIONE
a) <b>Migliorie</b> rispetto a quanto previsto nel Progetto Esecutivo	Tecnica qualitativa	<b>70</b>
b) <b>Ribasso percentuale</b> offerto sull'importo a base d'asta per i lavori	Economica quantitativa	<b>15</b>
c) <b>Rialzo percentuale</b> sul valore a base d'asta dell'immobile oggetto di cessione	Economica quantitativa	<b>15</b>

Si rinvia al disciplinare di gara per le modalità di aggiudicazione

#### 14. OFFERTA ANORMALMENTE BASSA

Qualora il punteggio relativo al prezzo e la somma dei punteggi relativi agli altri elementi di valutazione delle offerte siano entrambi pari o superiori ai limiti indicati dall'art. 97, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016, il Responsabile Unico del Procedimento con il supporto della Commissione Giudicatrice procede alla valutazione di congruità delle offerte così come previsto dall'art. 97 sopra richiamato.

All'esito del procedimento di verifica la Stazione appaltante dichiara l'eventuale esclusione dell'offerta che, in base all'esame degli elementi forniti, risulta, nel suo complesso, inaffidabile, e procede quindi con la sua eventuale esclusione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 97, comma 6, ultimo periodo del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i., la Stazione Appaltante può in ogni caso valutare la congruità dell'offerta qualora, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa.

#### 15. VARIANTI

E' ammessa offerta in variante (da inserire nell'ambito dell'offerta tecnica) a miglioramento del Progetto Esecutivo posto a base di gara. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo potranno essere proposte migliorie relative a:

- Sistemazioni esterne accesso pubblico campo sportivo;
- Sistemazioni esterne zona campi tennis;
- Riqualificazione arredo urbano dell'ambito di riferimento;
- Realizzazione posto auto per disabili;
- Realizzazione punto di ricarica veicoli elettrici.

Le varianti di cui sopra saranno oggetto di valutazione nell'ambito delle offerte presentate dalle ditte candidate (parametro "a") ai sensi dell'art. 95, comma 14, lett. b) del D.Lg. n. 50/2016.

**N.B.** E' obbligo dell'aggiudicatario farsi carico, anche sotto il profilo economico, di tutti gli oneri diretti ed indiretti scaturenti dalle offerte in variante in sede di gara.

#### 16. AVVALIMENTO

Ai sensi dell'art. 89 del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. il concorrente può soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico organizzativo di cui all'art. 83, comma 1 lett. b) e c) del D.lgs. n. 50/2016 s.m.i., ovvero nonché il possesso dei requisiti di qualificazione di cui all'art. 84 del medesimo D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. avvalendosi della capacità di altri soggetti, anche di partecipanti al raggruppamento, a prescindere della natura giuridica dei suoi legami con questi ultimi; in tal caso dovranno presentare in sede di gara la documentazione prevista dall'art. 89, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016s.m.i.

Ai sensi dell'art. 89, comma 6, del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i. è ammesso l'avvalimento di più imprese ausiliarie.

#### 17.LOTTI FUNZIONALI:

Il presente appalto non è stato suddiviso in lotti in quanto i lavori rientrano integralmente nella categoria di Opere Generali OG1 – Classe II e costituiscono un lotto funzionale unitario non frazionabile o ulteriormente suddivisibile senza compromettere l'efficacia complessiva dell'opera o del lavoro da attuare. Infatti non sono presenti particolari lavorazioni funzionali che possono essere scorporate dall'appalto principale senza creare notevole difficoltà nella gestione amministrativa dell'intero intervento e nella gestione delle interferenze in cantiere;

#### 18. COMPENSAZIONE DEI LAVORI

L'esecuzione dei lavori di «Riqualificazione ed ampliamento del Centro Sportivo Comunale esistente» - I° Stralcio Funzionale prevede la totale compensazione mediante cessione di immobili, ai sensi dell'art. 191 del Codice dei Contratti Pubblici, ovvero mediante cessione del diritto di superficie interrata (del valore pari a Euro 450.000,00) di area di proprietà comunale sita in via Verdi da destinarsi all'edificazione di parcheggi interrati privati. Il quadro economico evidenzia come l'investimento pari a Euro 1.568.080,00 (comprensivo di un importo per i lavori di riqualificazione ed ampliamento del Centro Sportivo Comunale esistente di Euro 450.000,00) permette di collocare sul mercato parcheggi privati per un valore commerciale di Euro 1.800.000,00 con un utile per l'impresa pari a Euro 192.718,00 cioè equivalente al 12,29%, valore ritenuto in linea con quanto stabilito in letteratura estimativa.

Pertanto l'aggiudicatario avrà possibilità di presentare tutte le istanze necessarie per ottenere i titoli abilitativi previsti per l'edificazione dei parcheggi interrati anche nelle more delle cessioni come previste dal capitolato speciale d'appalto.

L'esecuzione dei lavori di «Riqualificazione ed ampliamento del Centro Sportivo Comunale esistente» - I° Stralcio Funzionale, come anzi detto, prevede la totale compensazione **mediante cessione di immobili, ai sensi dell'art. 191 del Codice dei Contratti Pubblici, ovvero mediante cessione** del diritto di superficie interrata di area di proprietà comunale sita in via Verdi, frazione Roè – mapp. nn. 766 (parte) – 765 (parte) — 3921 (parte) – 3177 Foglio 4 e 763 (parte) Foglio 5, da destinarsi all'edificazione di parcheggi interrati privati.

Si precisa che tale operazione è contemplata nel Programma triennale dei Lavori Pubblici 2018-2020 del Comune di Roè Volciano, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 05 del 24 gennaio 2018 e successive modifiche ed integrazioni.

Dati specifici dell'area in diritto di superficie:

- **Superficie complessiva manufatto interrato: mq. 2.900, di cui Superficie Commerciale (SC) parcheggi: mq. 1.800**
- **Consistenza: edificazione interrata di presunti n. 37 box di varie dimensioni con una capacità potenziale di posti auto pari a circa n. 70 unità;**
- **Sistemazione a verde pubblico della superficie soprastante l'immobile in esame a carico del futuro titolare del diritto di superficie.**

**18.1 Informazioni relative alla cessione diritto di superficie per costruzione nel sottosuolo Art. 955 c.c.:** L'immobile di cui viene proposta la cessione del diritto di superficie per costruzione nel sottosuolo (art. 955 del C.C.) a totale pagamento dell'esecuzione dell'appalto è costituito dal sottosuolo di area che presenta le caratteristiche come esplicitate all'interno della perizia di stima redatta dall'ufficio tecnico comunale e che si allega al bando a costituirne parte integrante e sostanziale. La destinazione d'uso dell'area oggetto di cessione diritto di superficie risulta Servizi per Trasporto "P" – secondo quanto stabilito dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 in data 26 novembre 2015.

**L'importo a base d'asta per l'acquisizione dell'immobile è stimato pari al valore dell'appalto, ovvero ad Euro 450.000,00 (Euro Quattrocentocinquantamila/00) a corpo, IVA esclusa, in quanto per il Comune trattasi di operazione fuori del campo di applicazione IVA per mancanza dei requisiti di cui all'art. 1 DPR 633/72.**

Con l'acquisizione del diritto di superficie l'appaltatore assumerà il diritto alla realizzazione di parcheggi interrati in corrispondenza del sottosuolo del lotto di cui ai seguenti mappali, da destinarsi all'edificazione di parcheggi interrati privati:

Foglio	Mapp.
4	766 (parte)
4	765 (parte)
5	763 (parte)
4	3977
4	3921 (parte)

L'offerente appaltatore, nel presentare la propria proposta, è a conoscenza degli ulteriori oneri a proprio ed esclusivo carico, come di seguito elencati:

IVA 10% sui lavori di «Riqualificazione ed ampliamento del Centro Sportivo Comunale esistente» - I° Stralcio Funzionale
Allacciamenti ai pubblici servizi
Frazionamento, volture catastali e rogito notarile per cessione diritto di superficie di area di proprietà comunale sita in via Verdi, frazione Roè – mapp. nn. 766 (parte) – 765 (parte) – 763 (parte) – 3921 (parte) – 3177 Foglio 5, da destinarsi all'edificazione di parcheggi interrati privati
Analisi di laboratorio, rilievi
Sistemazioni a verde dell'area in corrispondenza del sedime dei parcheggi interrati.

**Non sono ammesse offerte pari o in diminuzione.  
Non sono ammesse offerte per persone da nominare.**

Il lotto sopradescritto viene ceduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessori e coerenze.

La stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile avrà luogo entro trenta giorni dalla data di approvazione del certificato di collaudo provvisorio dei lavori «Riqualificazione ed ampliamento del Centro Sportivo Comunale esistente» - I° Stralcio Funzionale, ovvero del Certificato di Regolare Esecuzione.

L'Amministrazione non provvederà al pagamento di alcuno stato di avanzamento.

La differenza positiva per l'Amministrazione tra il corrispettivo di cessione del bene immobile e il prezzo dell'appalto andrà versata all'atto definitivo della compravendita del bene e potrà essere utilizzata in corso d'opera per finanziare eventuali varianti approvate nei termini di legge.

Tutte le spese contrattuali inerenti i lavori, come pure quelle relative al trasferimento della proprietà dell'immobile, sono a carico della ditta aggiudicataria. Si precisa che il contratto di trasferimento di proprietà è soggetto a imposta di registro, ipotecaria e catastale nelle percentuali previste dalla vigente legislazione fiscale, in quanto il Comune, nella presente procedura di vendita non riveste la qualifica di soggetto IVA.



In caso di A.T.I., Consorzi, ecc, il trasferimento dell'immobile di proprietà comunale a titolo di corrispettivo per l'appalto avverrà in capo alla impresa capogruppo o mandataria.

Qualora l'aggiudicatario intenda acquisire la proprietà dell'area prima della fine dei lavori di cui al presente bando, ai sensi dell'art. 191 comma 3 del D.Lgs. 50/2016, dovrà garantire l'intero importo del valore offerto per l'immobile mediante garanzia fideiussoria, avente le caratteristiche di cui al citato comma 3° art. 191.

In questo caso la differenza positiva per l'amministrazione tra il corrispettivo di cessione del bene immobile e il prezzo dell'appalto andrà versato dopo il collaudo positivo dei lavori.

**18.2 Ulteriori garanzie particolari:** alla firma del contratto, oltre alle garanzie normalmente previste, causa la particolarità dell'appalto che non prevede alcuna corresponsione di denaro a pagamento dei lavori, e al fine di permettere alla stazione appaltante di poter eventualmente ottemperare agli obblighi di cui agli artt. 30 commi 5 e 6 e 105, comma 10 del D.Lgs. n. 50/2016, dovrà essere presentata dall'appaltatore una garanzia fideiussoria commisurata all'importo stimato dei costi della mano d'opera, pari a **Euro 137.914,52** (Euro Centotrentasettemilanovecentoquattordici/52). La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del cod. civ., l'operatività della garanzia medesima entro 15 gg. a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Non essendo prevista altra forma di finanziamento dei lavori diversa dalla cessione dell'immobile sopracitato, **la gara deve intendersi deserta se non sono presentate offerte per l'acquisizione del bene.**

## 19. ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Prima della stipulazione del contratto l'impresa aggiudicataria dovrà:

**1. prestare cauzione definitiva** ai sensi dell'art. 103 D.Lgs. n. 50/2016, da prestarsi a scelta del concorrente con le modalità indicate nell'art. 93, commi 2 e 3 del D.Lgs. n. 50/2016.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016, la garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del cod. civ., l'operatività della garanzia medesima entro 15 gg. a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;

**2. Cauzione a garanzia del pagamento delle maestranze da parte dell'appaltatore e dei subappaltatori** – Affinché la Stazione appaltante possa eventualmente ottemperare agli obblighi di cui all'art. 30 commi 5 e 6 e 105, comma 10 del D.Lgs. n. 50/2016, poiché il presente appalto prevede quale remunerazione dell'appaltatore la cessione di immobile e l'Ente committente non dispone quindi di somme da trattenere a garanzia dei predetti obblighi, l'impresa aggiudicataria dovrà prestare una fideiussione a garanzia dei pagamenti delle maestranze da parte dell'appaltatore e degli eventuali subappaltatori commisurata al valore stimato dei costi della manodopera, pari a Euro 137.914,52; tale garanzia dovrà avere le medesime caratteristiche previste dall'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016 per le cauzioni definitive;

**3. Polizza assicurativa** - stipulare, ai sensi dell'art. 103 comma 7 del D.Lgs. n. 50/2016 polizza di assicurazione per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi come descritto nell'art. 34 del Capitolato Speciale d'Appalto.

**4. Immissione anticipata del possesso dell'immobile a corrispettivo dell'appalto** – E' possibile, a discrezione dell'aggiudicatario, che il trasferimento del diritto di superficie sull'immobile di cui al paragrafo 9 e la conseguente immissione in possesso dello stesso avvengano in un momento anteriore a quello dell'ultimazione dei lavori, previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria per un valore pari al valore dell'immobile medesimo. La garanzia fideiussoria, rilasciata dai soggetti di cui all'articolo 93, comma 3, prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La fideiussione è progressivamente svincolata con le modalità previste con riferimento alla cauzione definitiva. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di contratto che verrà stipulato mediante atto pubblico e soggetto a registrazione.

## 20. NORME SULLA RISERVATEZZA

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", in ordine al procedimento instaurato con il presente bando si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di provvedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di presentare la documentazione richiesta consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dell'aggiudicazione;

- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: il personale dell'Amministrazione coinvolto nel procedimento, i concorrenti che partecipano alla gara, ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della Legge n. 241/1990;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Ente aggiudicatore.

## **21. CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

Fatto salvo il ricorso alle procedure di cui agli artt. 206 e 208 del D.Lgs. n. 50/2016, si riconosce per ogni controversia in sede giurisdizionale la competenza in via esclusiva del Foro di Brescia.

*Per quanto non previsto nella presente lettera d'invito, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia ed alle norme del Capitolato Speciale d'Appalto.*

Il Responsabile Unico del Procedimento  
*Ing. Donato Fontana*