



COMUNE DI CANICATTINI BAGNI

(Provincia di Siracusa)
UFFICIO TECNICO COMUNALE

(Centr. 0931-540111 – Int/fax. 0931-540232 – Fax 0931-540207)

E-mail: ufficiotecnico@comune.canicattinibagni.sr.it
ufficiotecnico.canicattinibagni@pec.it

OGGETTO: PROCEDURA APERTA per la presentazione di proposte progettuali per la formazione e attuazione di un Programma innovativo in ambito urbano denominato “Riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” – zona ovest dell’abitato (1° programma).

CUP: J97E17000160007

CIG: 7226975070

Riferimento: Bando pubblico per l’accesso ai contributi di cui al Decreto 11/07/2008 dell’Assessorato Reg.le dei Lavori Pubblici, pubblicato nella G.U.R.S. del 19/12/2008, n.58, avente a oggetto: Bando pubblico per la realizzazione nella Regione Siciliana di un programma innovativo in ambito urbano denominato “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile”;

Procedura aperta: proposte progettuali di programmi che comprendono:

- a) Localizzazione e disponibilità dei terreni dove realizzare n.12 alloggi con allegato studio di fattibilità;
- b) Costruzione degli alloggi e realizzazione opere di urbanizzazione con annessa progettazione e direzione dei lavori;
- c) Oneri per certificazioni, commissioni di collaudo, spese della Stazione Appaltante;
- d) Eventuali somme a carico dell’operatore economico per dare il programma completo in ogni sua parte.

BANDO DI GARA

(Scadenza presentazione proposte il 27 novembre 2017- ore 12,00)

- PREMESSA:

-I Programmi partecipati di riqualificazione urbana sono strumenti legati alla pianificazione urbana, all’edilizia, alla progettazione degli spazi pubblici (in particolare modo le piazze e i parchi), che tenga conto delle esigenze e idee di chi dovrà vivere in questi spazi. Rappresentano la possibilità di realizzare in maniera condivisa e partecipata i Programmi di riqualificazione urbana (Pru) introdotti dall’art.10, comma 2bis, della legge 493/93 come programmi integrati pubblico-privati di riqualificazione urbanistico-edilizia di aree dimesse e/o fortemente degradate. La formazione dei programmi di riqualificazione urbana costituisce per l’ente l’occasione per raccogliere una serie d’indicazioni progettuali e attuative, per approfondire le linee sintetiche dei più rilevanti processi di trasformazione urbana, allo scopo, mediante l’individuazione di alcuni assi prioritari d’intervento, di ricondurre alcune parti di città a un più complessivo ridisegno urbano e di redistribuzione dei pesi insediativi e funzionali;

-Il Comune di Canicattini Bagni è il soggetto attuatore del Programma in oggetto di cui alla proposta di finanziamento ammessa in graduatoria dall’Assessorato Reg.le dei Lavori Pubblici, giusto D.D.G. n.147/2010 e Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti n.324/2010, e successiva comunicazione sostanziale del 09/03/2011, prot. n.22619, pervenuta al Comune il 22/02/2011, prot. gen. n.4733;

-Che con nota del **19/06/2017**, prot. gen. n.31854, pervenuta al Comune il 21/06/2017, prot. n.9661, l'Assessorato Reg.le delle Infrastrutture e della Mobilità ha comunicato l'ammissione al 16° posto del programma di che trattasi che dovrà essere rimodulato e rideterminato proporzionalmente al cofinanziamento Stato/Regione a oggi disponibile e pari a **euro 3.296.264,50**, di cui **euro 458.832,12** a carico del Comune di Canicattini Bagni;

-Il quadro finanziario del programma ammonta a **euro 3.296.264,50** per la costruzione di alloggi a canone sostenibile da concedere in seguito in locazione e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito specificato:

Quadro finanziario del programma

Totale proposta di programma	Contributo statale	Contributo regionale	Totale finanziamento pubblico	Contributo comunale/enti
€ 3.296.264,50	€ 1.367.362,99	€ 1.470.069,39	€ 2.837.432,38	€ 458.832,12

-Che il quadro di previsione delle opere e finanziario del programma, che ora ammonta a **euro 3.296.264,50**, ai sensi del Decreto 11/07/2008 dell'Assessorato Reg.le dei Lavori Pubblici, è ripartito con le indicazioni di massima, espresse dalla Giunta comunale con deliberazione n.115 del 14/09/2017, dichiarata urgente e immediatamente eseguibile:

Previsione del nuovo programma

N. ord.	Descrizione		Totale progetto	Incidenza %
1	Costruzione n.12/14 alloggi a canone sostenibile (alloggio non inferiore a 95,00 mq. + 18,00 mq. di parcheggio) da realizzare anche in lotti funzionali (art.51 D.Lgs n.50/2016)		€ 1.655.000,00	50,21%
2	Opere di urbanizzazione del programma e per disagio sociale			
2/a	Lavori di recupero e completamento del Lazzaretto comunale da destinare a centro sociale multifunzione (progettazione esterna all'ente)		€ 1.400.000,00	(42,47%)
2/b	Realizzazione sede stradale I^ traversa San Nicola e opere di urbanizzazione al Lazzaretto, e sistemazione di Via Canale ang. Via San Nicola		€ 241.264,50	(7,32%)
	Sommano		€ 1.641.264,50	49,79%
	Totale		€ 3.296.264,50	100%

-Che con la deliberazione di G.C. n.115 del 14/09/2017, si è autorizzato l'Ufficio Tecnico alla ripubblicazione della manifestazione d'interesse per la selezione del nuovo operatore economico che dovrà realizzare il programma di cui in oggetto nella zona ovest dell'abitato di Canicattini Bagni il cui perimetro è stato individuato come la planimetria allegata alla citata deliberazione;

-Che con Determinazione Dirigenziale R.G. n.922 del 06/10/2017 (n.255 04/10/2017 Sett. III), si è autorizzato la selezione della proposta progettuale mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs n.50/2016 e ss.mm.ii., riservando alla Giunta e al Consiglio Comunale, l'approvazione della localizzazione urbanistica e costruttiva della proposta di che trattasi;

-Il Comune di Canicattini Bagni è proprietario di un'area edificabile di 852 mq., posta in Via Canale ang. Via San Nicola, in catasto al fg. 10, p.lla n.60, da destinare, come nel precedente programma, per la realizzazione di alloggi e opere di urbanizzazione;

-L'operatore economico dovrà individuare ulteriori terreni, dove realizzare gli alloggi da trasferire alla Stazione Appaltante;

1) - OBIETTIVI DEL PROGRAMMA COMUNALE

Predisporre un **“Programma innovativo in ambito urbano denominato “Riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” – zona ovest dell'abitato (1° programma) e relative opere di urbanizzazione”** da realizzare nelle seguenti aree:

a) Lotti di terreno o aree compresi nella zona ovest dell'abitato di Canicattini Bagni di cui al perimetro del vigente P.R.G. che si allega al presente avviso e che ricadono sommariamente in zone territoriali omogenea “B” – “B/1” e “C/1” dello strumento di pianificazione citato;

b) Area edificabile di 852 mq. di proprietà comunale, posta in Via Canale ang. Via San Nicola, in catasto al fg. 10, p.lla n.60, da destinare, come nel precedente programma, per la realizzazione di alloggi e opere di urbanizzazione come sistemazione spazi a verde e ampliamento della sede stradale;

attuato con il concorso di risorse pubbliche e private e caratterizzato dalla presenza di edilizia che incrementi il numero degli alloggi a canone sostenibile da immettere nel mercato e da locare alle categorie sociali svantaggiate e dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria o infrastrutture per la viabilità come previsto dall'art. 2, commi 2 e 3 del Decreto 11 luglio 2008 dell'Assessorato Reg.le dei Lavori Pubblici.

Il programma ha l'obiettivo di riqualificazione dell'ambiente urbano costruito, mediante l'incremento degli alloggi a canone sostenibile da offrire al mercato, la riqualificazione degli spazi pubblici, l'attuazione delle previsioni urbanistiche, il miglioramento della qualità della vita mediante l'offerta di servizi strutturali e infrastrutturali in grado di favorire l'inclusione sociale, la qualità ambientale e l'occupazione.

2) - CONTRIBUTI FINANZIARI

Le proposte selezionate dal Comune, che costituiranno parte integrante del Programma, saranno inoltrate alla Regione Siciliana secondo le modalità e i tempi indicati nel presente bando o come richiesto dall'Assessorato Reg.le delle Infrastrutture.

I contributi finanziari da considerare per la proposta di programma sono di seguito indicati:

Totale proposta di programma	Contributo statale	Contributo regionale	Totale finanziamento pubblico	Contributo comunale/enti
€ 3.296.264,50	€ 1.367.362,99	€ 1.470.069,39	€ 2.837.432,38	€ 458.832,12

Non rientra la proposta progettuale n.2/a della premessa del presente avviso che sarà oggetto in seguito di gara pubblica da parte del Comune. Tuttavia nella proposta di progettazione dovrà essere localizzato il progetto dei **“Lavori di recupero e completamento del Lazzaretto comunale da destinare a centro sociale multifunzione”**, al fine di integrarsi con la realizzazione degli alloggi e le opere di urbanizzazione.

Altri contributi potranno convergere sul programma senza modificare il quadro di finanziamento (es. maggiori costi a carico dei privati e operatori economici per opere di urbanizzazione, acquisto terreni, indagini e spese tecniche, ecc).

3) - AGEVOLAZIONI DEL COMUNE

Il Comune, al fine di agevolare la realizzazione di alloggi destinati a categorie sociali deboli a canoni ridotti rispetto a quelli di mercato, s’impegna ad applicare le seguenti agevolazioni:

- a) Esonero, ai sensi dell’art. 17, comma 3, lettera c), del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., del pagamento degli oneri di urbanizzazione e costruzione da parte dell’operatore economico poiché agisce per il committente: Comune di Canicattini Bagni – ente pubblico;
- b) Promuovere accordi integrati tra la parte pubblica e il privato per incrementare l’occupazione e favorire l’integrazione sociale, il volontariato e l’associazionismo.

4) - LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le proposte riguardanti la costruzione degli alloggi di cui al programma in argomento dovranno essere presentate all’interno delle aree indicate al punto 1) del presente avviso con le rispettive zonizzazioni riportate nelle planimetrie del vigente P.R.G. consultabile presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune siti al 1° piano dell’immobile comunale di Via XX Settembre n.42 a Canicattini Bagni o nel sito informatico dello stesso Ente. Le modalità esecutive sono disciplinate dalle Norme di attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio comunale.

La proposta progettuale può comprendere la localizzazione di uno o più lotti di terreno, anche non contigui, dove realizzare le costruzioni, completare o recuperare edifici per la finalità di progetto.

Per l’Amministrazione comunale sono preferibili lotti di terreno facilmente raggiungibili dalla viabilità esistente. Sarà data priorità a immobili di nuova costruzione o da completare rispetto a interventi di recupero. Eventuali edifici esistenti o da recuperare dovranno essere realizzati con struttura antisismica o che prevedano progetti di adeguamento e consolidamento strutturale alla normativa antisismica.

In luogo delle espropriazioni e assegnazioni saranno privilegiati accordi tra privati al fine di pervenire alla disponibilità degli immobili/terreni oggetto d’intervento. A tal fine occorre dimostrare, da parte dei concorrenti, la disponibilità dell’area o degli immobili ovvero l’impegno ad acquisirla.

L'Amministrazione comunale si riserva di esprimere il suo insindacabile giudizio di merito che sarà valutato congiuntamente alla valenza sociale dell'intervento e alla sua positiva integrazione funzionale con il tessuto circostante. Altresì l'Amministrazione comunale si riserva di non accettare nessuna delle proposte pervenute se non ritenute positive sotto il profilo urbanistico, ambientale e congruità economiche.

5) - TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMMESSE

Gli interventi edilizi ammessi sono esclusivamente quelli previsti dal vigente Piano Regolatore Generale e inseriti nell'ambito d'intervento. Le proposte devono comprendere la realizzazione di n.12 alloggi che sarà acquisita dal Comune e che li concederà in locazione a canone sostenibile alle fasce sociali in possesso dei requisiti per l'accesso al sistema dell'edilizia residenziale pubblica, che a categorie di cittadini che superano i limiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica ma che si trovano comunque in condizioni di disagio (art.2, comma 2, del Decreto 11/07/2018). La superficie di ogni singolo alloggio non dovrà essere inferiore a 95,00 metri quadrati + 18,00 mq. box auto chiuso, in portici o all'aperto. La proposta progettuale potrà comprendere la realizzazione di lotti funzionali ai sensi dell'art.51 D.Lgs n.50/2016.

Altresì sono ammessi ulteriori interventi di natura infrastrutturale per permettere l'integrazione spaziale e il miglioramento della qualità della vita nel contesto urbano consolidato, nonché interventi diretti al miglioramento della viabilità, sistemi integrati di mobilità urbana, parcheggi e ogni altro tipo d'infrastruttura a servizio della residenza e in ogni caso da realizzare con le somme di cui al q.t.e. che sarà redatto dall'operatore economico per la costruzione degli alloggi.

Altresì la proposta di programma dovrà contenere le opere di urbanizzazione di cui al punto 2/b):

- 2/b1) "Realizzazione sede stradale l' traversa San Nicola e opere di urbanizzazione al Lazzaretto", con rifacimento dell'impianto di pubblica illuminazione e canale di raccolta delle acque verso la cava sottostante;
- 2/b2) "Sistemazione della parte antistante l'area comunale di Via Canale ang. Via San Nicola e relativo ampliamento stradale";

il tutto per l'importo di euro **241.264,50**.

Si allega al presente avviso progetto preliminare redatto nel mese di maggio 2016 dall'U.T.C. relativo ai lavori di cui al punto 2/b1) dell'importo di euro **185.000,00** che potrà essere rimodulato e aggiornato.

La Stazione Appaltante si riserva una somma di **euro 24.400,00**, da destinare per consulente del programma e supporto al R.U.P. – Detta somma dovrà essere ripartita in percentuale nei tre progetti.

L'importo massimo della proposta progettuale non potrà superare l'importo di **euro 1.896.264,50** di cui euro **€1.655.000,00** per costruzione alloggi ed **euro € 241.264,50** per le opere di urbanizzazione prima specificate.

Il programma dovrà comprendere oltre ai costi dei lavori propriamente detti (costruzioni alloggi e viabilità), tutte le spese per progettazione e direzione dei lavori, collaudi tecnici e amministrativi, studi geologici e idrogeologici e ambientali, coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, rilievi tecnici/strumentali, spese per permessi e nulla osta, indagini e prove sui materiali, certificazioni, oneri per espropriazione per pubblica utilità di terreni e manufatti, allacci a pubblici servizi, assistenti di cantiere, manodopera specializzata e comune, contributi previdenziali e assistenziali, spese di rogito delle aree e immobili da espropriare e acquistare, spese di contratto e di disciplinari d'incarico, imprevisti, spese tecniche

per frazionamenti e accatastamenti, elaborati tecnici per prestazioni energetiche, impiantistica, installazione di contatori elettrici, idrici, gas/metano, contributo ANAC, e quant'altro non specificato per dare la progettazione e le opere realizzate a perfetta regola d'arte e fruibili (vedi art.16 Regolamento n.207/2010).

L'operatore economico aggiudicatario, ai sensi dell'art. 5 del Decreto 2 dicembre 2016 del Ministero Infrastrutture e Trasporti e dell'art. 216, c.11 del D. Lgs n50/2016, dovrà rimborsare alla Stazione Appaltante le somme spese per le pubblicazioni di gara che si stimano in euro 3.000,00.

Tempi di realizzazione: si stima un tempo di realizzazione **di anni quattro** dall'approvazione del progetto definitivo.

Quadro di sintesi presunto della proposta per determinare i requisiti di gara:

N. ord.	Descrizione	Importo presunto dei lavori	Somme a disposizione S.A.	Totale progetto
1	Costruzione n.12 alloggi a canone sostenibile (alloggio non inferiore a 95,00 mq. + 18,00 mq. di parcheggio) da realizzare anche in lotti funzionali (art.51 D.Lgs n.50/2016)	€ 1.100.000,00	€ 555.000,00	€ 1.655.000,00
2	Opere di urbanizzazione del programma e per disagio sociale			
2/b	Realizzazione sede stradale I^ traversa San Nicola e opere di urbanizzazione al Lazzaretto e sistemazione dell'area di via Canale ang. San Nicola	€ 140.000,00	€ 101.264,50	241.264,50
	Totale	€ 1.240.000,00	656.264,50	€ 1.896.264,50

Costi della sicurezza: € 1.240.000,00* 3% = € 37.200,00 - Importo lavori: € 1.202.800,00

N.B. – La proposta può subire degli scostamenti rispetto agli importi stimati dalla Stazione Appaltante.

6) - TIPOLOGIE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi devono corrispondere ai requisiti richiesti per l'edilizia residenziale pubblica e avere vari tagli dimensionali nell'ambito di quelli medio e comunque non superiori alle superfici determinate dalle normative statali e regionali in materia di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata.

7) - COSTO DI COSTRUZIONE

Ai fini della determinazione del contributo da assegnare, in fase di predisposizione delle proposte di Programmi integrati d'intervento, il costo complessivo degli interventi dovrà essere stimato con riferimento ai massimali stabiliti, per l'anno 2007 dall'Assessorato Regionale dei LL.PP. di cui al D.A n.74 del 5/07/2007 pubblicato sulla GURS del 20/07/2007) – Per la progettazione delle opere pubbliche dovrà utilizzarsi il vigente Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici.

8) - SOGGETTI PARTECIPANTI E SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti aventi titolo per la presentazione della domanda di partecipazione al programma integrato, ai sensi dell'art.3 del Decreto 31/10/2012, sono i soggetti pubblici (IACP) o privati (imprese, cooperative, loro

consorzi, fondazioni), anche non proprietari, mediante dichiarazione irrevocabile di assenso, alla partecipazione del Programma integrato.

9) - REQUISITI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti di cui al precedente punto 8), possono partecipare all'avviso di gara per la formazione del Programma integrato suddetto solo se in possesso dei requisiti di seguito specificati:

- a) Soggetti iscritti alla SOA per le Classifiche OG1 Categ. III e OG3 Cat. I con iscrizione in corso di validità e relativa iscrizione alla C.C.I.A.A. per lavori edili e stradali;
- b) Cooperative edilizie di abitazione:
 - iscrizione allo speciale albo della Camera di commercio;
 - regolare presentazione dei bilanci sociali e non sussistenza di procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o di liquidazione coatta amministrativa;
- c) Imprese, cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi:
 - requisiti di ordine generale e speciale di cui agli articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 34 del 25.01.2000 per un importo almeno doppio di quello corrispondente agli interventi.,
- d) Altresì per tutti i partecipanti occorre avere i seguenti requisiti da allegare alla proposta di programma:
 - ✓ Domanda di partecipazione al programma (allegato "1");
 - ✓ Dichiarazione resa ai sensi del D.P.R n.445/2000 della mancanza di cause ostative di cui all'art.80 del D. Lgs n.50/2016 (allegato "2");
 - ✓ Dichiarazione di essere in regola con il pagamento d'imposte e tasse (allegato "2");
 - ✓ Dichiarazione di essere in regola con i versamenti contributivi, previdenziali e assistenziali – DURC (allegato "2");
 - ✓ Dichiarazione antimafia (allegato "3");
 - ✓ Schema di convenzione sottoscritto e timbrato in tutte le pagine (allegato "5");

La dichiarazione allegato "2" – "3", a pena d'esclusione dalla gara, dovranno essere prodotti dai tecnici progettisti in uno ai curriculum-professionali. I tecnici dovranno dimostrare di aver progettato ed eseguito direzione dei lavori negli ultimi cinque anni per l'importo stimato di **euro 150.000,00**. I tecnici possono partecipare singolarmente, in gruppo, consorzio, in raggruppamento temporaneo tra di essi e con l'operatore economico.

E' ammessa la costituzione di Raggruppamenti Temporanei di Impresa (R.T.I.) o l'Avvalimento ai sensi della vigente normativa in materia di cui al D. Lgs. n.50/2016. Nei casi suddetti è necessario allegare il contratto di avvalimento e la documentazione dell'Impresa che si presta all'avvalimento; nel caso del R.T.I. è necessario che la domanda di partecipazione e la dichiarazione d'impegno alla costituzione del R.T.I. sia sottoscritta da tutti i soggetti con l'allegata documentazione.

In ogni caso, pena la revoca dei finanziamenti, tutti i soggetti esecutori dei lavori, siano essi attuatori diretti o agiscano per conto di altri diversi soggetti attuatori, devono avere i requisiti di ordine generale e speciale di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 34 del 25.1.2000 per un importo corrispondente agli interventi per i quali è richiesta la partecipazione.

Resta a carico esclusivo dei soggetti attuatori ogni onere e responsabilità derivanti dall'osservanza di quanto stabilito in proposito dal presente avviso.

L'operatore economico dovrà allegare alla documentazione di gara il **Passoe** (registrazione al sistema AVCPass accedendo all'apposito link sul portale dell'AVCP (servizi ad accesso riservato-avcpass) secondo le istruzioni ivi contenute, nonché acquisire il "PASOEE" di cui all'art. 2 comma 3.2 della delibera attuativa n.111 del 20/12/2012, da produrre in sede di partecipazione alla gara. Ciascuno dei componenti di un RTI di un'Aggregazione di un Consorzio ordinario di concorrenti sia costituenti sia costituiti, dovranno munirsi del proprio PASOEE.

10) – IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori dovranno:

- impegnarsi a rispettare i termini di presentazione dei progetti oggetto di concessione edilizia, comprovando altresì l'acquisita piena disponibilità delle aree e/o dei manufatti edilizi, nei termini che saranno successivamente fissati a seguito del provvedimento regionale di assegnazione dei contributi;
- redigere il progetto definitivo del programma e del quadro di insieme ai sensi dell'art.23, comma 7, del D. Lgs n.50/2016 e ss.mm.ii.e ai sensi del D.A. 05/07/2017;
- stipulare con il Comune apposita convenzione da sottoscrivere con la presentazione del progetto definitivo;
- di trasmettere i disciplinari d'incarico dei tecnici progettisti e direttori dei lavori del citato progetto di programma con relativi certificati di correttezza contributiva dell'Inarcassa;
- redigere a propria cura e spese il progetto esecutivo del programma ai sensi dell'art.23, comma 8, del D.Lgs n.50/2016 e ss.mm.ii., e il progetto per il rilascio del permesso di costruire o titolo equipollente;

In detta convenzione saranno stabiliti i termini per l'inizio (non oltre i 60 giorni dalla pubblicazione del provvedimento regionale dell'impegno di spesa) e ultimazione dei lavori.

Per la presentazione delle proposte di cui in oggetto è necessario allegare tra la documentazione di gara, a pena d'esclusione, ai sensi dell'art. 93, del D. Lgs n.50/2016, una fidejussione bancaria o assicurativa, resa nelle forme di legge, dell'importo di euro **49.600,00** determinata in ragione del 4% dell'importo dei lavori stimato in euro 1.240.000,00. Le garanzie definitive saranno quelle di cui all'art.103 del D. Lgs n.50/2016 da determinare con la sottoscrizione del contratto d'appalto. E' ammessa l'anticipazione delle somme sul contratto d'appalto in ragione del 20% sull'importo contrattuale, previa richiesta dell'operatore economico, con allegata polizza fideiussoria bancaria o assicurativa.

11) - CANONE DI LOCAZIONE

Gli alloggi realizzati da operatori economici, per conto del Comune, per il quale sarà richiesto il contributo da questo Ente, andranno locati a canone agevolato, che dovrà essere non superiore al 50% del canone concordato calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente nella Regione siciliana, per una durata non inferiore a 25 anni, ai sensi dell'art. 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Laddove le parti sociali non abbiano raggiunto un accordo locale per fissare il livello del canone concordato, il così detto canone speciale (comma 114, art. 3, legge n. 350/2003) non deve eccedere il 5% del valore convenzionale dell'alloggio.

12) - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte, anche se inviate per posta, dovranno pervenire entro e non oltre **le ore 12,00 del 27 NOVEMBRE 2017**, presso l'Ufficio Protocollo del Comune in Via XX Settembre n.42 - 96010 Canicattini Bagni.

Le stesse, complete di tutti gli elaborati richiesti, a pena d'esclusione, devono pervenire in un unico plico, chiuso e sigillato con ceralacca, recante all'esterno, oltre all'intestazione del mittente, la dicitura: "**Proposta di intervento - Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile – zona ovest dell'abitato (1° programma)**". Il recapito del plico rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Nel plico principale dovranno essere inserite, a pena di esclusione, n.3 (tre) buste a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura secondo le modalità anzidette, recanti all'esterno l'indicazione, l'oggetto della gara e la dicitura:

☐ **Busta A - Documentazione amministrativa**

☐ **Busta B - Offerta tecnica**

☐ **Busta C - Offerta economica**

La busta A dovrà contenere, a pena d'esclusione, i seguenti documenti:

Domanda di partecipazione alla procedura (**allegato 1**), debitamente sottoscritta dal legale rappresentante. L'istanza può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante e in tal caso va trasmessa la relativa procura in uno con la dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. n.445/2000. Alla **domanda**, a pena d'esclusione, deve essere allegata tutta la documentazione ritenuta utile e in particolare:

- **Dichiarazione**, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente, di possesso dei requisiti di cui al punto 9) del presente avviso (allegati "2" – "3"); la dichiarazione allegato "2" – "3", a pena d'esclusione dalla gara, dovrà essere prodotta dai tecnici progettisti in uno ai curriculum-professionali.

I tecnici dovranno dimostrare di aver progettato ed eseguito direzione dei lavori negli ultimi cinque anni per l'importo stimato di **euro 150.000,00**.

- **Dichiarazione** di possedere ai sensi dell'art. 83, c.1, lettera b) del D. Lgs n.50/2016 e ss.mm.ii., i seguenti requisiti di capacità economica-finanziaria (allegato "2"):

1) Di avere un fatturato negli ultimi cinque anni (aa.ss. dal 2011/2012 al 2016/2017) per un importo complessivo almeno pari al valore stimato dell'appalto cioè **€1.240.000,00**, oltre IVA, distinto per singoli anni; n.b. requisito per i non iscritti alla SOA;

- **Dichiarazione** di possedere ai sensi dell'art. 83 c.1, lettera b) del D Lgs n.50/2016 e ss.mm.ii, i seguenti requisiti di capacità tecnica e professionale e di ottemperanza a norme di garanzia della qualità (allegato "2"):

1) Aver prestato negli ultimi cinque anni (aa.ss. dal 2011/2012 al 2016/2017) lavori di edilizia, resi in favore di pubbliche amministrazioni e di privati a regola d'arte e con buon esito, senza che si siano

verificate inadempienze gravi formalizzate con provvedimenti, anche amministrativi, aventi caratteristiche ed effetti sanzionatori, per un importo complessivo almeno pari al valore stimato dell'appalto cioè **€1.240.000,00**, oltre IVA (*riportare l'indicazione del Committente dei lavori, anno e luogo di esecuzione, Direttore dei Lavori, valore economico*); n.b. requisito per i non iscritti alla SOA;

2) Di avere la disponibilità degli automezzi e attrezzature necessarie per l'esecuzione dei lavori di cui allegato elenco debitamente datato e sottoscritto di cui si allega separatamente apposito elenco;

3) Di obbligarsi in caso di aggiudicazione ad assumere gli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dall'art.3 della Legge 13 agosto 2010 n.136 e s.m.i. e di essere consapevole che il mancato rispetto dell'obbligo suddetto comporterà la risoluzione per inadempimento contrattuale;

- **Idonee referenze bancarie** dell'operatore economico che partecipa alla proposta di programma;

- **Polizza** fideiussoria bancaria o assicurativa a garanzia dell'investimento dell'importo di euro **49.600,00** e per la durata di 180 giorni;

- **Ricevuta** di pagamento, nelle forme previste, della somma di **euro 140,00** in favore dell'ANAC;

- **Passoe** di cui all'art. 2 comma 3.2 della delibera attuativa n.111 del 20/12/2012, con le modalità prima descritte;

- **Certificazione SOA** per le categorie richieste del presente avviso di gara e del certificato camerale o in sostituzione dichiarazione sostitutiva redatta ai sensi e nelle forme di legge;

- **Documento** unico di regolarità contributiva dell'operatore economico e dei tecnici o in sostituzione dichiarazione sostitutiva redatta ai sensi e nelle forme di legge;

La busta B dovrà contenere, a pena d'esclusione, l'offerta tecnica con la documentazione di seguito specificata:

1) **Studio di fattibilità** (ex progetto preliminare) a firma dell'operatore economico e di un tecnico abilitato così costituito (per le progettazioni n. ord. 1 e 2/b della premessa):

a. **Relazione esplicativa** degli aspetti salienti del programma d'intervento proposto, sue caratteristiche costruttive e tempi di realizzazione. In particolare dovranno essere indicati:

- ✓ Tipologie d'intervento definite dall'Amministrazione comunale;
- ✓ Soggetti pubblici e privati partecipanti alla proposta d'intervento e relative competenze;
- ✓ Numero degli alloggi e calcolo sommario delle relative superfici complessive;
- ✓ Costo complessivo stimato, calcolo del finanziamento pubblico regionale e comunale, nonché eventuali quote a carico del soggetto proponente;
- ✓ Interventi diversi dalla residenza, costo complessivo presunto e modalità di esecuzione;
- ✓ Risorse finanziarie necessarie alla realizzazione complessiva della proposta;
- ✓ Disponibilità delle aree e/o degli immobili o impegno all'acquisto;
- ✓ Opere (in maniera schematica) di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'intervento (progetto n. ord.1 e n.2/b);
- ✓ Descrizione delle prestazioni energetiche e delle sub-categorie;

b. **Quadro Tecnico Economico** nuove costruzioni (Q.T.E. N.C.) di cui al D.A n.74 del 5/07/2007 pubblicato sulla GURS del 20/07/2007, con indicato il costo complessivo stimato, calcolo del

contributo regionale e comunale (firmato e timbrato in ogni pagina dall'operatore economico e dal tecnico progettista);

- c. **Quadro Tecnico Economico** del progetto delle opere di urbanizzazione di cui al punto 2/b) (firmato e timbrato in ogni pagina dall'operatore economico e dal tecnico progettista);
- d. **Quadro Tecnico Economico** di sintesi finale del progetto di programma che includa i diversi interventi (firmato e timbrato in ogni pagina dall'operatore economico e dal tecnico progettista);
- e. **Schema di protocollo d'intesa** per la costruzione degli alloggi firmata e timbrata dall'Impresa partecipante e dal progettista per la parte inerente alla progettazione (allegato "5");
- f. **Cronoprogramma** sommario della proposta progettuale con le diverse fasi di realizzazione;
- g. **Documentazione** comprovante la disponibilità dell'area e dei manufatti oggetto della proposta e/o impegno incondizionato all'acquisto delle aree o degli immobili proposti appartenenti a terzi proprietari o all'impresa partecipante;
- h. **Ogni documento** utile per avvalorare la proposta di programma da esaminare (esempio: rapporto fotografico, precedenti concessioni edilizie, certificazioni).

2) **Elaborati grafici contenenti:**

- Planimetria della zona interessata dagli interventi e relativa perimetrazione;
- Destinazione d'uso delle aree;
- Idea-guida del progetto comprensivo dei primi elementi dimensionali di progetto e delle opere di urbanizzazione (master-plan); il progetto dovrà riportare l'ubicazione del Lazzaretto comunale da destinare quale contenitore culturale (non oggetto dell'appalto) e dell'area comunale di Via Canale ang. Via San Nicola;

La busta C dovrà contenere, a pena d'esclusione l'offerta economica.

L'offerta (**allegato 4**), in conformità all'art. 5, comma g) del D.A. 11/07/2008, dovrà contenere il ribasso percentuale del prezzo offerto, espresso sia in cifre sia in lettere, da applicarsi all'importo del contributo richiesto pari a € 1.871.864,50 (€ 1.896.264,50 - € 24.400,00) (un punto per ogni punto percentuale in meno di contributo richiesto fino a un massimo di 15 punti). In caso di discordanza tra l'importo in cifre e quello in lettere, sarà presa in considerazione l'offerta più vantaggiosa per il Comune. L'offerta, redatta in lingua italiana, deve essere firmata dal rappresentante legale dell'impresa o da persona munita di mandato. Nel caso di offerta prodotta da persona munita di mandato, il relativo potere deve risultare da procura notarile allegata, a pena di esclusione.

13) - CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE – FORMAZIONE E APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO.

Il Comune valuterà a suo insindacabile giudizio l'ammissibilità delle proposte.

La verifica di ammissibilità delle stesse, sulla base delle loro congruenze con gli obiettivi e i tempi indicati nel presente avviso e nel bando pubblico di cui al Decreto 11/07/2008, sarà effettuata da una commissione di valutazione tecnica appositamente nominata dall'Ente, la quale avrà il compito di predisporre una graduatoria, sulla base dei seguenti criteri, priorità e punteggi.

La gara sarà aggiudicata sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art.95 c.2 del D. Lgs 50/2016, alla ditta che otterrà il punteggio più elevato.

L'offerta economicamente più vantaggiosa sarà valutata in base ai seguenti parametri:

A. Offerta economica : Punteggio massimo punti 15

B. Offerta tecnica : Punteggio massimo punti 85

Punteggio massimo previsto: 100 punti

Punteggio minimo di ammissione: 50 punti

Non sono ammesse offerte alla pari o in aumento.

A	Offerta economica	
1	Riduzione del contributo pubblico previsto dal bando richiesto per le varie categorie di contributo (regionale e comunale) su euro 1.240.000,00	Punti 1 per ogni punto percentuale in meno richiesto per un massimo di 15 punti
B	Offerta tecnica	
1	Proposta di programma richiesto dall'Amministrazione comunale e indicate al punto 1) e 2/b) del presente avviso	Max punti 15 per totale aree Max punti 10 per area al punto 1) Max punti 5 per progetti che includono l'area di proprietà comunale
2	Qualità dello studio di fattibilità e dichiarazione dei tecnici impegnati per la redazione e esecuzione del programma	Max punti 10 Max punti 5 per progettazione Punti 2 per ogni tecnico dichiarato fino a un Max di punti 5
3	Utilizzazione di biotecnologie e fonti di energia rinnovabile e con risparmi sui consumi idrici ed energetici con caratteristiche tecniche raggruppate in cinque aree (area 1 ^a energia; area 2 ^a acqua; area 3 ^a rifiuti; area 4 ^a materiali; area 5 ^a salute e confort) non inferiori alle disposizioni di cui all'art.3, comma d) del Decreto 11/07/2008.	Totale max 10 punti Punti 2 per ogni sub- area prevista fino al massimo 10 punti
4	Coerenza della proposta progettuale con l'integrazione urbana circostante e con il vigente Piano del Colore e dell'arredo urbano	Max 15 punti Integrazione urbana: max 10 punti Piano del colore: max 5 punti
5	Operatori economici che s'impegnano ad assumere il 50% della manodopera dei lavori in ambito locale	Max 20 punti
6	Ulteriori proposte migliorative del programma per il quale non si richiedono finanziamenti pubblici con spesa a totale carico dell'operatore proponente	Max 5 punti
7	Sponsorizzazione per attività culturali, ricreative e ambientali organizzate dal Comune per euro 2.500,00	Max 4 punti
8	Riduzione del tempo per la realizzazione del programma inferiore ad anni quattro dall'approvazione del progetto definitivo.	Max 6 punti Punti 1 per ogni mese o frazione di mese di riduzione del tempo di realizzazione del programma (max sei mesi)

(i sub-punteggi s'intendono da zero fino al max consentito).

La Commissione di gara procederà alla valutazione tecnica, anche se perverrà una sola proposta progettuale oppure nel caso che perverranno più proposte di cui una sola rimarrà in gara.

La Commissione, dopo l'attribuzione dei punteggi, redigerà apposito verbale di gara che sarà trasmesso all'Amministrazione comunale per i provvedimenti consequenziali oltre che essere pubblicato all'albo pretorio on-line e sul sito informatico della Stazione appaltante. L'Amministrazione comunale ha facoltà di chiedere apposito parere a un consulente o specialista del settore in materia urbanistica e di riqualificazione urbana. Le proposte degli operatori non comportano obbligo di accettazione da parte del Comune perché la realizzazione del Programma è condizionata all'approvazione e all'erogazione del finanziamento da parte della Regione, nonché all'approvazione da parte del Consiglio comunale delle previste agevolazioni e procedure urbanistiche. Ogni spesa derivante dalla presentazione della proposta di programma è a totale carico delle imprese partecipanti senza rimborso da parte di quest'ente.

La Stazione appaltante, ai sensi dell'art. 94, c.2, del D. Lgs n.50/2016, può decidere di non aggiudicare l'appalto all'offerente che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, se ha accertato che l'offerta non soddisfa gli obblighi di cui all'art. 30, comma 3. -

14) MODALITÀ E LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLA GARA: La seduta della Commissione di gara avverrà il **giorno 28 Novembre 2017 alle ore 10,00**, in seduta pubblica, presso la sede comunale in Via XX Settembre n.42, p.1° - Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni.

Alla gara possono assistere i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero soggetti muniti di formale delega scritta. Le proposte di progetto presentate dai concorrenti saranno esaminate da una commissione giudicatrice.

Il procedimento di gara sarà articolato in più fasi.

In primo luogo il R.U.P. e la commissione esamineranno in seduta pubblica la documentazione amministrativa (Busta A) ammettendo alla gara soltanto i concorrenti che saranno in regola con quanto disposto dal presente avviso di gara, a questo punto la stazione appaltante provvede al controllo sul possesso dei requisiti. La verifica del possesso dei requisiti di carattere generale, tecnico-organizzativo ed economico-finanziario delle ditte partecipanti avviene attraverso la documentazione che presenteranno gli operatori economici partecipanti. In seduta segreta si procederà all'apertura dell'offerta tecnica (busta B), presentata dai concorrenti e attribuzione del relativo punteggio, nel rispetto dei limiti massimi previsti dall'articolo 13) (criteri di aggiudicazione) del presente bando di gara.

Conclusa questa valutazione, in seduta pubblica, la cui data sarà comunicata alle ditte partecipanti, dopo aver dato lettura ai presenti della graduatoria di merito provvisoria, si procede all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica (Busta n. C) e all'attribuzione dei relativi punteggi.

Il RUP e la Commissione di gara possono fare ricorso al soccorso istruttorio nei modi e forme di legge.

15) SUBAPPALTO

Il subappalto è disciplinato dall'art.105 del D. Lgs n.50/2016 e ss.mm.ii. – Eventuali subappalti dovranno essere dichiarati in sede di gara e nelle forme di legge. Le imprese appaltatrici dovranno essere in regola con la normativa antimafia, la tracciabilità dei flussi finanziari, il DURC, le iscrizioni camerali per le categorie subappaltabili.

16) INFORMAZIONI COMPLEMENTARI E AVVERTENZE

Nel caso che l'operatore economico ricorra all'avvalimento di cui all'art.89 del D. Lgs n.50/2016, a pena d'esclusione, dovrà essere presentata tutta la documentazione prevista per legge dall'operatore partecipante e dall'Impresa che si presta all'avvalimento.

Non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altro appalto così come non sono ammesse offerte in aumento;

Non è ammessa la facoltà di presentare offerta solamente per una parte del servizio oggetto del presente appalto;

Il Presidente della Commissione di gara si riserva la facoltà, per improrogabili esigenze di servizio, di posticipare orario e/o data di apertura delle offerte o di sospendere le operazioni di gara fino a data da determinarsi, comunicando tale evenienza ai partecipanti per PEC;

L'Ente si riserva la facoltà, in caso di fallimento o di risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'originario appaltatore di interpellare il secondo classificato (purché l'offerta sia risultata idonea e risulti provato il possesso dei requisiti) al fine di stipulare un nuovo contratto fino alla data di scadenza dell'appalto alle condizioni e prezzi già proposti in sede di gara. In caso di fallimento del secondo classificato può essere interpellato il terzo classificato (purché l'offerta sia risultata idonea) ai fini della prosecuzione del servizio fino alla data di scadenza dell'appalto;

17) - CONFORMITA' URBANISTICA

La proposta di programma dovrà essere conforme alle zone territoriali omogenee di cui al vigente Piano Regolatore Generale pertanto non sono ammesse varianti allo strumento urbanistico.

18) - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente indicato dal presente avviso, si fa riferimento alle disposizioni contenute nel **Bando pubblico per l'accesso ai contributi di cui al Decreto 11/07/2008** dell'Assessorato Reg.le dei Lavori Pubblici, pubblicato nella G.U.R.S. del 19/12/2008, n.58, avente a oggetto: Bando pubblico per la realizzazione nella Regione Siciliana di un programma innovativo in ambito urbano denominato "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" e al D.A. del 5/07/2007 pubblicato sulla GURS 32/2007.

19) – INFORMAZIONI E DOCUMENTAZIONE PUBBLICATA

Responsabile dell'AUSA: Geom. Capo Giuseppe Carpinteri – Responsabile dell'Area Tecnica – tel. 0931 540 2305.

Per ogni informazione in merito rivolgersi al III Settore-Tecnico del Comune – Responsabile Geom. Capo Giuseppe Carpinteri (0931 540 235), Responsabile Unico del Procedimento Geom. Giuseppe Cannata (tel. 0931 540 232).

L'avviso e la relativa documentazione potranno essere ritirati presso il medesimo ufficio e sono disponibili anche sul sito www.comunedicanicattinibagni.it e sul link Amministrazione Trasparente;

La Stazione Appaltante, per facilitare la redazione delle proposte progettuali, pubblicherà sul sito istituzionale la seguente documentazione:

- Lettera di finanziamento del programma;
- Determinazione a contrarre;

- Domanda di partecipazione allagato -1)
- Dichiarazione sostitutiva – requisiti generali - allegato 2)
- Dichiarazione sostitutiva – protocollo legalità - allegato 3)
- Dichiarazione sostitutiva – riduzione contributo pubblico - allegato 4)
- Schema di protocollo d'intesa (allegato 5)
- Planimetria della zona ovest – perimetro;
- Planimetria della zona ovest – con interventi della S.A. –
- Progetto preliminare della I^ traversa San Nicola;
- Decreto 05/07/2007;
- Decreto 11/07/2008;

20) – TUTELA DELLA PRIVACY

Le informazioni e i dati forniti in sede di partecipazione alla presente procedura pubblica saranno trattati esclusivamente per il perseguimento dei fini istituzionali dell'Amministrazione e saranno archiviati nei locali dell'ente, ai sensi di quanto disposto dall'art. 27 della legge 675/96.

Canicattini Bagni li 10 ottobre 2017

Il Responsabile Unico del Procedimento
Geom. Giuseppe Cannata



IL DIRIGENTE DEL III SETTORE TECNICO
Geom. Capo Giuseppe Carpinieri