

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI



OGGETTO	<i>Valorizzazione degli spazi sportivi posti all'interno del complesso immobiliare in Genova Via Mura dello Zerbino 16.</i>
----------------	---

AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE	<i>Provincia di Genova – Direzione Risorse Umane, Finanziarie e Patrimonio</i>
---------------------------------------	--

COMMITTENTE	<i>Provincia di Genova – Servizio Patrimonio</i>
--------------------	--

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	<i>Dott. Stefano Salvarani</i>
--------------------------------------	--------------------------------

STAZIONE APPALTANTE	<i>Provincia di Genova – Direzione Risorse Umane, Finanziarie e Patrimonio Responsabile della procedura: Dott. Maurizio Torre</i>
----------------------------	---

DEFINIZIONI	
Provincia	<i>La Provincia di Genova, nella sua qualità di contraente</i>
Concorrente	<i>Il soggetto ammesso a partecipare alla gara</i>
Soggetto aggiudicatario	<i>Il soggetto che ha presentato la migliore offerta in base ai criteri di aggiudicazione e che è stato formalmente dichiarato aggiudicatario</i>
Gestore	<i>Il soggetto che in base ai criteri di aggiudicazione ha presentato la migliore offerta e che è stato formalmente dichiarato aggiudicatario e realizzatore degli interventi di valorizzazione degli spazi</i>
Responsabile del contratto	<i>Il soggetto indicato dal gestore quale referente unico nei riguardi del Committente per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali</i>
Proprietà	<i>L'Opera Pia Conservatorio Fieschi, proprietaria degli spazi locati alla Provincia di Genova</i>

SOMMARIO		<u>Pagina</u>
PARTE PRIMA - DESCRIZIONE DELLA PRESTAZIONE		3
Articolo 1	Oggetto.....	3
Articolo 2	Descrizione dell’immobile	3
Articolo 3	Realizzazione di impianto sportivo nello spazio esterno.....	3
Articolo 4	Realizzazione degli spazi interni.....	3
Articolo 5	Vincoli progettuali	4
Articolo 6	Cronoprogramma.....	4
Articolo 7	Oneri di realizzazione del progetto	4
Articolo 8	Oneri di gestione.....	5
Articolo 9	Ulteriori oneri a carico del gestore	5
Articolo 10	Oneri a carico della Provincia o della proprietà.....	5
PARTE SECONDA – CONDIZIONI CONTRATTUALI		6
Articolo 11	Durata.....	6
Articolo 12	Fruizione degli spazi	6
Articolo 13	Canone	6
Articolo 14	Documentazione costi valorizzazione.....	6
Articolo 15	Utenze	7
Articolo 16	Sopralluoghi e Controlli.....	7
Articolo 17	Verbale di consegna e restituzione beni e variazioni stato dei luoghi	7
Articolo 18	Obblighi derivanti dai rapporti di lavoro.....	7
Articolo 19	Obblighi in materia di sicurezza	8
Articolo 20	Responsabilità e obblighi del Gestore	8
Articolo 21	Divieto di subaffitto e cessione del contratto.....	8
Articolo 22	Risoluzione del contratto	9
Articolo 23	Garanzie	9
23.1	<i>Cauzione relativa ai lavori</i>	9
23.2	<i>Cauzione relativa alla gestione</i>	9
23.3	<i>Polizza relativa all’esecuzione della valorizzazione</i>	9
23.4	<i>Polizza relativa alla gestione</i>	10
Articolo 24	Penali.....	10
Articolo 25	Clausole finali	10
Articolo 26	Controversie	10
PARTE terza – valutazione dell’offerta		11
Articolo 27	Criteri di valutazione delle offerte.....	11
Articolo 28	Fattori ponderali.....	11
Articolo 29	Valutazione degli elementi (a) e (b)	11
Articolo 30	Riparametrazione dell’offerta tecnica.....	12
Articolo 31	Valutazione dell’offerta economica	12
Articolo 32	Offerta tecnica	12
Articolo 33	Modalità di presentazione	13
Articolo 34	Offerta economica	13

PARTE PRIMA - DESCRIZIONE DELLA PRESTAZIONE**Articolo 1 Oggetto**

Il presente capitolato ha per oggetto la valorizzazione e la gestione degli spazi siti in Genova, Mura dello Zerbino n. 16, identificati nella planimetria allegata sotto la lettera **A**, locati per sei anni dall'Opera Pia Conservatorio Fieschi, proprietaria, alla Provincia di Genova, fino al 31 dicembre 2017, tacitamente rinnovabili sino al 31 dicembre 2023.

La valorizzazione deve consistere nella realizzazione di un centro sportivo polivalente.

Articolo 2 Descrizione dell'immobile

L'immobile è soggetto al vincolo storico-architettonico ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Gli spazi, attualmente in locazione alla Provincia, sono così suddivisi:

(A) spazio esterno circa 1.100 metri quadrati (calcolati graficamente);

(B) spazio interno circa 1.070 metri quadrati (calcolati graficamente).

Lo spazio interno è stato di recente riqualificato ed è composto da due vani principali già destinati ad attività ginnica sportiva, ad uso degli istituti scolastici di competenza provinciale, oltre ad altri vani destinati a spogliatoi, servizi igienici e vani tecnici.

Completa la disponibilità interna un ampio corridoio a servizio di tutti i vani sopra richiamati. La superficie complessiva, calcolata graficamente, ammonta a circa 1.070 metri quadrati.

Lo spazio esterno, attualmente, si configura come un cavedio intercluso su tutti i lati, parzialmente pavimento di circa 1.100 metri quadrati. In passato, già utilizzato per attività ginnica all'aperto. Nello spazio a disposizione si sviluppano alcune essenze arboree ed alcune aiuole in muratura. Per la rimozione e/o riconfigurazione di dette piante il gestore dovrà attivarsi per ottenere tutte le necessarie autorizzazioni.

Articolo 3 Realizzazione di impianto sportivo nello spazio esterno

I concorrenti devono presentare in sede di offerta il progetto architettonico e il relativo computo metrico e/o i preventivi di spesa per la realizzazione di un campetto polivalente finalizzato allo svolgimento sport di squadra (calcio, basket e/o pallavolo).

Non saranno presi in considerazione progetti che prevedono investimenti in misura inferiore a € 100.000,00, al netto di I.V.A.

Per quanto concerne le opere di valorizzazione esterna si precisa che il manto di copertura dovrà essere realizzato con materiali di tipo sintetico - artificiale, tale da non creare polvere. In ogni caso il materiale utilizzato dovrà possedere le caratteristiche tecniche e di antinfortunistica previste dalla vigente normativa. Il progetto dovrà prevedere l'illuminazione dell'area esterna e, in ogni caso, dovranno essere tenute in debito conto le pendenze e la regimazione delle acque di superficie (compatibilmente con la rete di scarico esistente).

Inoltre dovrà essere realizzata una gabbia protettiva in rete idonea a proteggere i serramenti aggettanti sul cortile.

Il tutto deve essere completo di finiture necessarie e realizzato a completa regola d'arte.

Articolo 4 Realizzazione degli spazi interni

I concorrenti devono altresì presentare il progetto e i preventivi di spesa per la sistemazione degli spazi interni, nel rispetto dei lavori di riqualificazione recentemente eseguiti dalla Provincia.

I concorrenti devono fornire l'elenco completo di tutte le attrezzature ginniche fisse o mobili (ad es. pesistica,

basket, ecc) di cui intendono dotare gli spazi, tenendo conto delle attività scolastiche che devono essere svolte nella medesima struttura.

Ogni attrezzo ginnico e addizione agli impianti sportivi interno ed esterno resterà di proprietà della Provincia senza che il Gestore abbia nulla a pretendere al termine della concessione o in caso di interruzione anticipata per causa imputabile al gestore.

Articolo 5 Vincoli progettuali

Nella predisposizione del progetto i concorrenti dovranno tener conto delle caratteristiche storiche dell'immobile e del vincolo storico-architettonico ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 che grava sullo stesso.

La soluzione progettuale dovrà comunque garantire la funzionalità di "luogo statico sicuro" dello spazio esterno, in oggi prevista dal piano di emergenza ed evacuazione della struttura, per come approvato ed autorizzato con SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) per la prevenzione incendi Prot. n. 22559 del 20/11/2012 per Attività n. 65.1.B - Palestre con capienza fino a 200 persone.

Il gestore dovrà quindi ottenere, per la soluzione progettuale e per i materiali adottati, le necessarie autorizzazioni da parte del competente comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova.

Articolo 6 Cronoprogramma

Il concorrente deve presentare un cronoprogramma relativo all'esecuzione dei lavori che tenga conto della necessità di garantire lo svolgimento regolare delle attività in corso nel complesso immobiliare, oppure per interferenze eventuali nelle aree limitrofe.

In ogni caso, il concorrente nella redazione del cronoprogramma deve tener conto che i lavori inerenti lo spazio esterno così come gli altri lavori/forniture devono essere ultimati entro il termine inderogabile del **31 agosto 2013**.

Il mancato rispetto dei tempi del crono programma comporta l'applicazione delle penali di cui all'Articolo 24.

Articolo 7 Oneri di realizzazione del progetto

Sono a carico del Gestore i seguenti obblighi:

- (1) la progettazione degli interventi;
- (2) l'ottenimento di certificazioni, autorizzazioni, approvazioni e ogni altra concessione e/o autorizzazione amministrativa e tecnica necessaria per l'espletamento dei lavori, ivi compresa quella della competente Soprintendenza;
- (3) l'ottenimento di tutti i permessi inerenti l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti nel cortile;
- (4) la realizzazione a regola d'arte dell'intervento;
- (5) gli oneri relativi al rispetto delle norme in materia di sicurezza;
- (6) le operazioni e le spese di collaudo, nonché la consegna alla Provincia delle planimetrie esecutive e delle specifiche tecniche di tutti gli impianti tecnologici realizzati.
- (7) la fornitura di tutto quanto indicato in sede di offerta tecnica;
- (8) non creare ingombri lungo le "vie di esodo" e rispettare le condizioni di sicurezza in essere, identificate ai sensi della normativa vigente;
- (9) presentare le certificazioni relative ai materiali impiegati e alle dotazioni e attrezzature ginniche e sportive fornite (ciò anche al fine dello svolgimento dell'attività curricolare scolastica e/o eventuali attività accessorie);

Spetta inoltre al gestore aggiornare e ripresentare la SCIA al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova, inerente le caratteristiche e le attività presenti, come meglio espresso all'Articolo 5.

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, il gestore dovrà depositare, presso la Provincia, copia del progetto esecutivo corredato delle concessioni/autorizzazioni necessarie.

Durante l'esecuzione dei lavori, ferma restando la completa responsabilità del gestore, la Provincia e/o la proprietà si riservano di effettuare sopralluoghi, controlli e/o verifiche.

Articolo 8 Oneri di gestione

Sono a carico del Gestore i seguenti oneri:

- (1) la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere dallo stesso realizzate in base al progetto presentato in sede di gara e approvato;
- (2) controllo costante delle attrezzature (destinate allo spazio interno e allo spazio esterno) e delle installazioni da gioco, della gabbia di protezione dei serramenti, dell'intero impianto di illuminazione e di tutte le ulteriori opere direttamente realizzate;
- (3) le manutenzioni ordinarie inerenti gli spazi consegnati, nonché la ritinteggiatura almeno ogni sei anni dei locali spogliatoi e dei locali servizi igienici;
- (4) la riparazione dei danni derivanti da ogni atto vandalico riscontrato, direttamente o indirettamente imputabile ai propri frequentatori;
- (5) pulizia di tutti gli spazi dati in gestione e degli spazi esterni di pertinenza funzionali all'accesso ai locali coperti e al campo, in particolare il gestore deve consegnare ogni mattina alla scuola l'intera superficie interna ed esterna pulita e perfettamente atta all'effettuazione dell'attività curriculare;
- (6) controllo e funzionamento tecnologico degli impianti con personale all'uopo qualificato.

Articolo 9 Ulteriori oneri a carico del gestore

Sono, inoltre, a carico del Gestore i seguenti oneri:

- (a) custodia degli spazi in gestione;
- (b) ottenimento e mantenimento in essere di tutte le autorizzazioni, concessioni e/o pareri necessari inerenti il campo e le opere direttamente realizzate e le attività esercitate negli spazi oggetto del presente capitolato;
- (c) assistenza ai frequentatori del campo negli orari di interesse.

Il Gestore utilizza gli spazi in piena autonomia organizzativa fermo restando il rispetto di quanto previsto dal presente capitolato e dalla normativa vigente.

Il Gestore si assume ogni rischio derivante dalle attività svolte negli spazi manlevando la Provincia e/o la proprietà da qualsiasi responsabilità contrattuale ed extracontrattuale nei confronti dei terzi.

Articolo 10 Oneri a carico della Provincia o della proprietà

Sono a carico della Provincia o della proprietà dell'edificio, per le rispettive competenze, la manutenzione straordinaria del resto del complesso immobiliare e gli interventi di ripristino di danni derivanti da cause diverse da quelle connesse all'esercizio dell'attività oggetto della gestione.

PARTE SECONDA – CONDIZIONI CONTRATTUALI**Articolo 11 Durata**

La durata della gestione decorre dalla data di sottoscrizione del contratto e terminerà il 31 dicembre 2023, senza possibilità di proroga alcuna; non occorre disdetta formale da parte della Provincia prima della scadenza del contratto.

La Provincia di Genova si riserva comunque la facoltà di riconoscere al Gestore, in caso di prosecuzione del proprio contratto di locazione con l'Opera Pia Conservatorio Fieschi di Genova, un diritto di prelazione su un'eventuale gestione futura ed a titolo oneroso dello spazio, da riconoscersi a seguito di esito di gara ad evidenza pubblica.

È esclusa qualsiasi forma di indennizzo, a titolo di avviamento o per altra causa, a favore del Gestore al termine del contratto e in tutti i casi di interruzione anticipata del rapporto espressamente previsti dal contratto.

In caso di disdetta o di recesso anticipato dal contratto principale tra Provincia e proprietà dell'immobile, la Provincia si impegna a rimborsare al Gestore, qualora il medesimo non sia interessato a proseguire autonomamente il rapporto di locazione con la proprietà dell'immobile, quanto segue:

- (a) una somma pari al 50% dell'importo dei lavori effettivamente sostenuto e documentato, nel caso il recesso o la disdetta avvenga nei primi quattro anni dall'ultimazione dei lavori;
- (b) una somma pari al 25% dell'importo dei lavori effettivamente sostenuto e documentato, se il recesso o la disdetta avvenga tra il quinto e il sesto anno dall'ultimazione dei lavori.

Nulla sarà dovuto in caso di disdetta o recesso oltre il sesto anno, nonché in caso di prosecuzione autonoma del rapporto contrattuale da parte del Gestore.

Articolo 12 Fruizione degli spazi

Il gestore, con le modalità e nei limiti di cui infra, ha la disponibilità degli spazi sopra indicati per tutto l'anno e si obbliga a riconoscere, come riconosce, il diritto della Provincia di Genova di godere ed utilizzare, in via esclusiva, i suddetti spazi in forza del sopra menzionato contratto di locazione con l'Opera Pia Conservatorio Fieschi, nelle giornate e negli orari che verranno indicati dai dirigenti scolastici e nell'ambito delle seguenti fasce orarie: dalle ore 7.30 alle ore 16.00 dei giorni feriali, escluso il sabato.

La Provincia di Genova ha diritto di vietare al gestore l'uso del campetto esterno per un numero di 12 giorni all'anno, anche non continuativi, previo congruo preavviso e al fine di sopperire a specifiche esigenze di altri conduttori presenti nel complesso immobiliare

L'aggiudicatario provvede all'apertura e alla chiusura della struttura consentendo l'accesso agli istituti scolastici ivi operanti.

Articolo 13 Canone

Il canone annuo è quello offerto in sede di gara, a rialzo sull'importo minimo di € 9.000,00. Il canone è aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT di aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nella misura del 100%.

Il canone deve essere pagato in due rate semestrali anticipate di eguale importo.

Articolo 14 Documentazione costi valorizzazione

Il gestore documenta i costi sostenuti per la valorizzazione a mezzo di fatture dettagliate e quietanzate.

Qualora il gestore realizzi una valorizzazione di importo inferiore alla somma dei preventivi prodotti in sede di gara, la differenza tra il totale dei costi sostenuti e documentati con fattura e l'importo suddetto, dovrà essere corrisposta a titolo di canone, pena l'escussione della cauzione definitiva per pari importo.

Articolo 15 Utenze

Sono a carico del Gestore i costi relativi ai consumi di acqua, gas energia elettrica, riscaldamento, servizi di telefonia e quant'altro costituisca spesa di consumo per il funzionamento della struttura, nonché le spese accessorie relative agli allacciamento e/o alla voltura delle utenze.

Qualora per opportunità progettuali o funzionali non sia possibile scorporare le utenze da quelle già esistenti in carico alla Provincia (ad es.: illuminazione degli spazi interni, riscaldamento, etc.) è imputata trimestralmente al Gestore la quota di spesa che gli compete, conteggiata su base millesimale, e rapportata alla/e fattura/e pagata/e dalla Provincia nel periodo considerato.

Il Servizio Patrimonio comunica al gestore la quota di spesa dovuta da quest'ultimo e indicando il termine per il pagamento. Il mancato rispetto del termine assegnato comporta l'applicazione della penale di cui all'Articolo 24.

Articolo 16 Sopralluoghi e Controlli

La Provincia si riserva in qualunque momento di procedere alla verifica dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali assunti dal Gestore.

In particolare la Provincia si riserva di:

- (a) verificare lo stato di conservazione e manutenzione del campetto e degli impianti ad esso correlati;
- (b) verificare la piena attuazione di quanto previsto dal presente capitolato da parte del Gestore dell'impianto e dal progetto offerto in sede di gara, con particolare riferimento agli obblighi di custodia;
- (c) verificare lo stato di conservazione e manutenzione degli spazi coperti.

A tal fine il Gestore si impegna a:

- (1) consentire l'accesso all'impianto ai soggetti eventualmente incaricati dalla Provincia;
- (2) istituire un sistema di monitoraggio degli accessi alla struttura, anche al fine di prevenire eventuali atti vandalici.

Articolo 17 Verbale di consegna e restituzione beni e variazioni stato dei luoghi

Alla consegna degli spazi (parte coperta e parte scoperta) verrà redatto, tra la Provincia di Genova in contraddittorio con il Gestore analitico verbale di ricognizione ed un inventario di tutti i beni costituenti il complesso, le attrezzature, l'arredo, gli spazi ed i materiali ivi presenti.

Il suddetto verbale, redatto in duplice originale sottoscritto dalle parti e eventualmente corredato da materiale fotografico, costituirà la consegna di carico al Gestore degli spazi e delle sue dotazioni; l'atto farà prova dello stato dell'immobile, con relative pertinenze e dotazioni, al momento della consegna.

Analoga operazione verrà fatta al termine del contratto. Per tali operazioni il Gestore potrà nominare a sue spese un perito di fiducia.

Il Gestore è obbligato a dichiarare ogni variazione delle consistenze verbalizzate.

Articolo 18 Obblighi derivanti dai rapporti di lavoro

Il gestore si obbliga ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi compresi quelli in tema di igiene e sicurezza, nonché la disciplina previdenziale e infortunistica, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri. In particolare, il gestore si impegna a rispettare nell'esecuzione delle obbligazioni derivanti dal contratto e dai singoli ordinativi di fornitura le disposizioni di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e successive modificazioni e integrazioni.

Il gestore si obbliga altresì ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali, le condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi di

lavoro applicabili alla data di stipula del presente contratto alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni.

Il gestore si obbliga, altresì, a continuare ad applicare i sopra indicati contratti collettivi anche dopo la loro scadenza e fino alla rinnovo delle procedure di contrattazione collettiva di settore.

Gli obblighi relativi ai contratti collettivi nazionali di lavoro di cui ai commi precedenti vincolano il gestore anche nel caso in cui lo stesso non aderisca alle associazioni stipulanti o receda da esse, per tutto il periodo di validità del presente contratto.

La Provincia può prendere visione degli atti attestanti la regolarità amministrativa del gestore nel rapporto con i propri dipendenti e/o collaboratori, sia agli effetti contributivi che agli effetti assicurativi, in modo tale che questi ultimi non possano vantare alcuna pretesa nei confronti della Provincia stessa.

Articolo 19 Obblighi in materia di sicurezza

Il gestore s'impegna a ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di igiene e sicurezza sul lavoro, nonché prevenzione e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri.

Il gestore s'impegna in particolare a rispettare e fare rispettare al proprio personale le norme in materia di sicurezza, nonché ad osservare tutti gli adempimenti riguardanti l'applicazione del decreto legislativo 81/2008, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della legge 123 del 3 agosto 2007 e della Legge Regionale di Regione Liguria n. 30/2007.

Il gestore s'impegna ad applicare il capitolato in materia di sicurezza della Provincia di Genova e ad adottare tutti i mezzi ritenuti necessari a garantire una perfetta rispondenza alle vigenti disposizioni igienico - sanitarie previste per lo svolgimento dei servizi oggetto del presente capitolato. A tal fine sono predisposti dalla Provincia appositi protocolli da sottoscrivere per la condivisione dei Piani di emergenza ed evacuazione.

Il gestore dichiara di conoscere perfettamente le norme contenute nel decreto legislativo 81/2008, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della legge 123/2007, e della L.R 30/2007, in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro per quanto concerne i propri operatori, manlevando la Provincia da ogni responsabilità al riguardo, sia diretta che indiretta.

Articolo 20 Responsabilità e obblighi del Gestore

Il Gestore si assume:

- (1) le responsabilità derivanti dall'osservanza delle normative in materia di igiene e sicurezza (Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81);
- (2) le responsabilità di eventuali danni a persone ed a cose dipendenti o di appartenenza del Gestore, causati nei suoi interventi;
- (3) le responsabilità dei danni alle persone ed alle cose provocati nello svolgimento dell'attività, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte della Provincia, salvi gli interventi in suo favore da parte di Società assicuratrici;
- (4) l'obbligo di mantenere gli impianti e le attrezzature in perfetto stato di conservazione ed efficienza, avendo come riferimento i verbali di constatazione da effettuarsi al momento della consegna;
- (5) l'obbligo di permettere eventuali ispezioni da parte di tecnici, funzionari o appositi incaricati dalla Provincia o dalla proprietà.

Articolo 21 Divieto di subaffitto e cessione del contratto

Il Gestore non potrà, pena la risoluzione del contratto, subaffittare, neppure in parte, gli spazi oggetto della gestione. Il gestore potrà, peraltro, concedere alla propria clientela l'utilizzo temporaneo degli spazi, sempre per il solo esercizio di attività sportiva. E' vietata la cessione, in tutto o in parte, del contratto.

Articolo 22 Risoluzione del contratto

Nel caso in cui il Gestore non provvedesse ad eseguire le opere di valorizzazione o trascurasse l'adempimento anche di una sola delle prescrizioni e condizioni di cui al presente contratto, inadempimento che si dovesse protrarre oltre un termine non inferiore a 15 giorni dalla comunicazione a mezzo raccomandata inviata dalla Provincia di Genova, quest'ultima ha facoltà di considerare risolto di diritto il contratto e di incamerare definitivamente la cauzione definitiva nonché procedere nei confronti del Gestore per il risarcimento dell'eventuale maggiore danno.

In ogni caso la Provincia potrà risolvere di diritto il contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, previa comunicazione a mezzo raccomandata, nei seguenti casi:

- (a) grave ritardo nel rispetto dei tempi previsti per l'esecuzione dei lavori relativi allo spazio esterno, tale da pregiudicare il rispetto del termine di cui all'Articolo 6;
- (b) violazione del divieto di subaffitto e cessione del contratto di cui all'Articolo 21;
- (c) violazioni in materia di sicurezza e igiene sul lavoro, accertate dalle competenti autorità;
- (d) violazioni alle norme igienico sanitarie previste in materia;
- (e) mancata reintegrazione della cauzione definitiva eventualmente escussa, entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della relativa richiesta.

Articolo 23 Garanzie

23.1 Cauzione relativa ai lavori

Il Gestore dovrà prestare una cauzione definitiva a garanzia dell'esecuzione dei lavori come proposti in sede di offerta tecnica per un importo di € 30.000,00, avente durata sino a fine lavori.

La cauzione dovrà avere validità fino a tre mesi successivi alla fine dei lavori di sistemazione del campetto esterno e potrà essere costituita nei seguenti modi:

- (A) mediante garanzia fideiussoria, rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1956, n. 635;
- (B) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 1959, n. 449, e del Decreto Legislativo 17 marzo 1995, n.175;
- (C) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da un intermediario finanziario iscritto all'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

In ogni caso il garante si deve ritenere liberato dall'obbligazione solo ed esclusivamente a seguito di espresso svincolo da parte della Provincia. Tale obbligo deve risultare nel contratto di fideiussione.

23.2 Cauzione relativa alla gestione

Il Gestore dovrà prestare una cauzione definitiva pari ai 3/12 del canone annuo offerto in sede di gara, costituita con le modalità sopra indicate, con validità fino a tre mesi successivi alla scadenza del contratto di gestione e con libertà del garante solo ed esclusivamente a seguito di espressa comunicazione da parte della Provincia.

23.3 Polizza relativa all'esecuzione della valorizzazione

Il gestore deve presentare prima dell'inizio di lavori apposite polizze assicurative di responsabilità civile e per danni di esecuzione che potrebbero essere causati durante l'esecuzione dell'appalto nonché per incendio, furto ed atti vandalici sul materiale della fornitura, fino alla sottoscrizione del verbale di consegna per:

- (a) danni di esecuzione per la somma assicurata pari all'importo della valorizzazioni proposta in sede di offerta tecnica;

(b) danni a terzi per un massimale unico pari ad Euro 1.000.000,00.

23.4 Polizza relativa alla gestione

Il Gestore deve consegnare alla Provincia di Genova almeno dieci giorni prima dell'inizio dell'attività, polizza assicurativa per responsabilità civile derivante dall'attività di gestione, con massimale unico di € 1.000.000,00 per danni a persone, animali e cose, e con validità pari alla durata del rapporto contrattuale.

Articolo 24 Penali

La Provincia applica al gestore le seguenti penali temporali per:

- (1) mancata realizzazione della valorizzazione dello spazio esterno entro il 31 agosto 2013: € 1.000,00 per ogni mese, o frazione di mese;
- (2) mancata realizzazione della valorizzazione dello spazio interno entro il 31 agosto 2013: € 500,00 per ogni mese, o frazione di mese;
- (3) mancato rispetto del termine fissato per il pagamento delle spese relative alla utenze: € 200,00 per ogni mese, o frazione di mese.

Gli inadempimenti contrattuali che danno luogo all'applicazioni delle penali sono contestati in forma scritta al Gestore. L'applicazione delle penali deve essere preceduta da comunicazione scritta, rispetto alla quale il Gestore ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni entro e non oltre 10 (dieci) giorni, naturali e consecutivi, dalla comunicazione della contestazione stessa.

In caso di mancato riscontro o qualora le giustificazioni non possano essere accolte sono applicate le penali a decorrere dall'inizio dell'inadempimento.

Il gestore si impegna a versare la penale richiesta; in difetto, la Provincia trattiene l'importo della penale sulla cauzione definitiva prestata dal Gestore, con l'obbligo da parte dello stesso di reintegrarla entro il termine di quindici giorni, pena l'eventuale risoluzione del contratto.

Articolo 25 Clausole finali

Sono a carico del gestore tutte le spese di stipulazione e scritturazione del contratto, nonché qualsiasi atto inerente e conseguente la stipula del contratto, così come le spese di registrazione e bollo.

Articolo 26 Controversie

Tutte le controversie che dovessero insorgere in merito al presente contratto sono devolute al giudice ordinario, competente foro di Genova.

PARTE TERZA – VALUTAZIONE DELL’OFFERTA

Articolo 27 Criteri di valutazione delle offerte

Il sistema di aggiudicazione della gara è quello dell’offerta economicamente più vantaggiosa, di cui agli articoli 83 e 84 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.

La commissione aggiudicatrice esprimerà la propria valutazione attribuendo a ciascuna offerta validamente presentata un massimo di 100 punti.

Articolo 28 Fattori ponderali

La valutazione delle offerte è determinata dalla somma dei punteggi attribuiti ai singoli elementi di valutazione sulla base dei coefficienti di giudizio espressi dalla commissione giudicatrice moltiplicati per i fattori ponderali come di seguito indicato.

Offerta tecnica

- (a) Riqualficazione degli spazi:
 - (a.1) inserimento architettonico dell’intervento massimo punti 5
 - (a.2) funzionalità e versatilità massimo punti 15
 - (a.3) caratteristiche dei materiali massimo punti 10
- (b) Allestimento degli spazi ginnici:
 - (b.1) articolazione e completezza massimo punti 15
 - (b.2) qualità delle attrezzature massimo punti 15

Offerta economica

- (c) valore dell’allestimento massimo punti 20
- (d) canone annuo massimo punti 20

Articolo 29 Valutazione degli elementi (a) e (b)

La commissione giudicatrice assegnerà discrezionalmente a ciascuna offerta una valutazione espressa mediante un coefficiente da 0 a 1 con un massimo di due decimali. Il valore del coefficiente è determinato dalla media dei coefficienti che ogni commissario attribuisce alla proposta dei concorrenti sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

- da 0,81 a 1,00 **profilo alto** - offerta tendenzialmente completa ed esaustiva di tutte le esigenze espresse da capitolato
- da 0,61 a 0,80 **profilo medio alto** - offerta soddisfacente ma con margini di migliorabilità
- da 0,41 a 0,60 **profilo medio basso** - offerta accettabile ma che non tratta in maniera sufficiente molti dei profili indicati da capitolato
- da 0,21 a 0,40 **profilo basso** – offerta appena accettabile ma carente sotto diversi profili
- da 0 a 0,20 **profilo inadeguato**

Il punteggio sarà determinato applicando la seguente formula:

$$P = C_f \times V_p$$

P = punteggio relativo al sub elemento di valutazione

- C_f = coefficiente di valutazione
 V_p = valore ponderale del sub elemento di valutazione

L'operazione di valutazione sarà ripetuta per ciascuno dei sub criteri di valutazione. La valutazione dell'elemento considerato è determinata dalla somma dei punteggi dei sub elementi. Il punteggio finale relativo all'offerta tecnica è dato dalla somma dei punteggi attribuiti alle singole componenti l'offerta tecnica stessa.

Il punteggio complessivo assegnato all'offerta tecnica sarà determinato dalla sommatoria dei punteggi assegnati a ciascun sottoelemento secondo la formula soprarichiamata.

Articolo 30 Riparametrazione dell'offerta tecnica

Al termine della valutazione dell'offerta tecnica la commissione giudicatrice procederà a trasformare i coefficienti attribuiti ad ogni offerta in coefficienti definitivi, riportando ad 1 (uno) la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate, secondo la seguente formula:

$$OT = (OT_j \div OT_{\max}) \times V_p$$

laddove s'intende:

- OT = valutazione tecnica riparametrata
 OT_j = valutazione tecnica del singolo concorrente
 OT_{\max} = migliore valutazione tecnica
 V_p = valore ponderale complessivamente assegnato all'offerta tecnica

Articolo 31 Valutazione dell'offerta economica (c) e (d)

La commissione giudicatrice assegnerà a ciascuna offerta riferita all'elemento (c) e all'elemento (d) un coefficiente di valutazione da 0 a 1, con un massimo di quattro decimali e arrotondamento per eccesso o per difetto, utilizzando la seguente formula:

$$C_f = \frac{K_j}{K_{\max}}$$

Il punteggio con riferimento all'elemento (c) e all'elemento (d) sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V_e = C_f \times V_p$$

laddove s'intende:

- V_e = *valutazione economica*
 C_f = *coefficiente di valutazione*
 K_j = *valore dell'allestimento (c) / canone (d) offerto dal concorrente*
 K_{\max} = *migliore valore dell'allestimento (c) / canone (d) offerto*
 V_p = *valore ponderale dell'elemento*

Articolo 32 Offerta tecnica

I concorrenti, fermo restando la facoltà d'individuare la soluzione ritenuta più conveniente, devono presentare un'offerta tecnica per la valorizzazione dell'immobile oggetto del presente capitolato eseguita a perfetta regola d'arte. La soluzione proposta tuttavia deve essere coerente alle finalità e agli obiettivi indicati nel capitolato e non in contrasto con le attività didattiche e curricolari svolte dagli istituti scolastici di

competenza provinciale.

In sede di offerta tecnica il concorrente dovrà presentare una relazione illustrativa del progetto definitivo relativo alla realizzazione di un impianto sportivo polivalente per lo svolgimento degli sport di squadra in manto sintetico artificiale da realizzarsi nello spazio all'aperto della concessione [circa 1.100 mq.]. La relazione dovrà altresì riguardare la valorizzazione e il completamento/sistemazione degli spazi interni oggetto di concessione.

In particolare, la relazione dovrà indicare la tipologia di intervento che il concorrente intende effettuare tenuto conto della tipologia dell'immobile che ospita gli spazi da valorizzare, del vincolo storico esistente e della destinazione ad uso scolastico del medesimo spazio nelle ore di competenza provinciale.

La soluzione progettuale dovrà comunque garantire la funzionalità della struttura così come autorizzata con la SCIA di cui all'Articolo 5.

La relazione dovrà contenere ogni dettaglio procedurale atto a descrivere con assoluta precisione ogni attività riqualificativa attinente le operazioni di demolizione, scarificazione, eventuale rimozione delle essenze arboree e alla preparazione complessiva dell'area di intervento.

Particolare cura descrittiva dovrà essere rivolta alla descrizione della regimentazione e captazione delle acque piovane e al loro smaltimento. La descrizione della fornitura e posa del manto sintetico dovrà contenere ogni dettaglio informativo in merito alla tipologia, qualità e certificazione dei materiali proposti, specie con riferimento alla funzionalità di "luogo statico sicuro" in oggi attribuita all'intero spazio esterno.

La relazione non dovrà trascurare la descrizione della realizzazione della gabbia protettiva in rete - idonea a proteggere i serramenti aggettanti sul cortile – e la fornitura e posa in opera di adeguato impianto di illuminazione atto a garantire la perfetta illuminazione del campo durante le ore notturne.

In merito alle valorizzazioni interne la relazione dovrà contenere una proposta generale complessiva di allestimento nella quale il concorrente dovrà elencare e descrivere tutte le eventuali lavorazioni di natura edile (es. tinteggiature, finiture, ecc.), le lavorazioni di natura impiantistica (es. illuminazione), le attrezzature fisse e /mobili nonché tutti gli arredi fissi, mobili e suppellettili proposti, specificando per ciascuno le caratteristiche tecniche costruttive, le certificazioni, le dimensioni, i materiali impiegati, le finiture, i trattamenti ed i colori.

A tal fine i concorrenti potranno allegare alla relazione illustrativa ogni elaborato progettuale, architettonico e/o strutturale ritenuto idoneo a meglio rappresentare l'intervento di valorizzazione. Potranno altresì essere allegate tutte le specifiche tecniche, depliant illustrativi, fotografie e spiegazioni tecniche inerenti i materiali e le attrezzature fornite o quant'altro ritenuto utile per l'apprezzamento e la valutazione del progetto.

E' altresì richiesta la presentazione di un rendering tridimensionale o di altro supporto di computer graphics atto ad anticipare e ad illustrare il risultato finale della valorizzazione complessiva interna ed esterna.

Articolo 33 Modalità di presentazione

L'offerta nel suo complesso o le singole parti devono essere se possibile fascicolate e rilegate in modo tale da non consentire l'estrazione di fogli. Ogni fascicolo separato deve essere sottoscritto con firma autenticata come sopra indicato. I concorrenti devono fornire anche su supporto informatico una copia dell'offerta tecnica in formato PDF.

La mancanza della documentazione richiesta penalizza la valutazione dell'elemento specifico a cui fa riferimento.

Articolo 34 Offerta economica

L'offerta economica deve essere predisposta seguendo il modello allegato alle norme di partecipazione.

I concorrenti, nel formulare le offerte economiche, devono considerare tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla prestazione.