

**COMUNE DI STATTE**  
**PROVINCIA DI TARANTO**  
*Servizio Lavori Pubblici e Manutenzione*

**DISCIPLINARE DI GARA**

**PUBBLICO INCANTO PER L’AFFIDAMENTO  
DI SERVIZI INTEGRATI PER LA  
GESTIONE IN GLOBAL SERVICE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DEL COMUNE DI STATTE**

Il presente documento integra e meglio illustra le previsioni contenute nel Bando di Gara, del quale costituisce parte integrante e sostanziale

**1. PROCEDURA DI GARA.**

Ai sensi dell’art. 6, primo comma, lett. a), del d.lgs. 17 marzo 1995, n. 157, l’appalto sarà affidato mediante pubblico incanto.

**2. LUOGO DI ESECUZIONE. DESCRIZIONE DELL’OGGETTO. DURATA. CORRISPETTIVO A BASE DI GARA.**

**2.1. Luogo di esecuzione.**

Comune di Statte.

**2.2. Oggetto dell’appalto.**

Attività e servizi connessi alla gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Statte, di importo presunto annuo pari ad € 360.000,00 (trecentosessantamila/00) oltre IVA, e precisamente:

- A. Servizi generali di coordinamento e ricognizione del patrimonio immobiliare
- B. Pulizia e manutenzione delle aree comunali attrezzate a verde
- C. Manutenzione ordinaria degli edifici pubblici
- D. Manutenzione ordinaria della rete viaria e della segnaletica orizzontale e verticale
- E. Manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di riscaldamento e climatizzazione di pertinenza degli immobili comunali

**2.3. Durata.**

72 mesi.

**2.4. Corrispettivo a base di gara.**

€ 2.160.000,00 (duemilionicentosessantamila/00) oltre IVA.

**3. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

Sono ammessi a partecipare alla gara esclusivamente i soggetti che:

- *Situazione giuridica:*

- a) siano regolarmente iscritti alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura o registri equivalenti dello Stato di residenza;
- b) non versino in una delle cause di esclusione previste dall'art. 12 del d.lgs. 157/1995 e s.m.i.;
- c) non siano in rapporto di controllo *ex art.* 2359 cod. civ. con altra impresa partecipante alla gara;
- d) siano in regola con le disposizioni di cui alla l. 68/1999 in materia di diritto al lavoro dei disabili;
- e) non siano stati destinatari di sanzioni interdittive comminate ai sensi del d.lgs. 231/2001;
- f) non siano assoggettati ai piani individuali di emersione di cui alla l. 383/2001 e s.m.i.;

**- Capacità economica e finanziaria:**

- a) abbiano realizzato un fatturato globale nel triennio 2003-2005, non inferiore ad € 1.080.00,00 (unmilioneottantamila/00);
- b) abbiano un fatturato nel triennio 2003-2005, conseguito per la prestazione di servizi di global service e/o gestione integrata di servizi e/o patrimonio, non inferiore all'importo annuo di cui al punto 2.2.;

**- Capacità tecnica:**

- a) dispongano di un valore dotazione stabile dell'attrezzatura tecnica non inferiore al 3% riferito all'importo globale di cui al punto 2.4;
- b) siano in possesso delle abilitazioni per la gestione e manutenzione di tutti gli impianti indicati all'art. 1 della l. 46/90.

**3.1. Raggruppamenti temporanei di imprese.**

Sono altresì ammessi a partecipare alla gara i soggetti di cui all'art. 11 del d.lgs. 157/1995, ovvero i raggruppamenti temporanei di imprese, già costituiti o costituendi.

L'offerta congiunta deve essere sottoscritta da tutte le imprese raggruppate e deve specificare le parti, o percentuali, del servizio che saranno eseguite dalle singole imprese e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, le stesse imprese si conformeranno alla disciplina prevista nell'art. 11 D.Lgs. 157/1995 e s.m.i.

**3.2 Procedura di verifica del possesso dei requisiti.**

Prima di procedere all'apertura della busta contenente l'offerta economica, la Commissione di valutazione richiederà ad un numero di offerenti pari al 10% delle offerte presentate, arrotondato all'unità superiore, scelti a campione mediante sorteggio pubblico, di comprovare il possesso dei requisiti giuridici, economico-finanziari e tecnici, presentando la relativa documentazione.

Gli offerenti che non forniranno detta prova saranno esclusi dalla gara.

**4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.**

Ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett. b), del d.lgs. 17 marzo 1995, n. 157, l'appalto sarà aggiudicato secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Nel dettaglio, gli elementi, e relative valutazioni assegnabili dall'Amministrazione appaltante, saranno:

**A) Qualità e merito tecnico – max 70 punti.**

In relazione ai vari servizi oggetto dell'appalto, il punteggio verrà così ripartito:

- Servizi generali di coordinamento e ricognizione del patrimonio immobiliare = **max 15 punti**
- Pulizia e manutenzione delle aree comunali attrezzate a verde = **max 15 punti**
- Manutenzione ordinaria degli edifici pubblici = **max 15 punti**

- Manutenzione ordinaria della rete viaria e della segnaletica orizzontale e verticale = **max 15 punti**
- Manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento e climatizzazione = **max 10 punti**

Non verranno considerate le offerte che otterranno, ad insindacabile giudizio della Commissione giudicatrice, un punteggio inferiore a 30/70.

### **B) Offerta economica (prezzo) – max 30 punti.**

Posto che il punteggio massimo verrà assegnato al miglior offerente, l'attribuzione del punteggio agli altri concorrenti avverrà in misura proporzionale rispetto alla migliore offerta, secondo la formula che segue:

$$X = \frac{O_m \times P}{O_c}$$

dove

- X** punteggio da attribuire al concorrente considerato
- O<sub>m</sub>** offerta migliore fra i concorrenti
- P** punteggio massimo
- O<sub>c</sub>** offerta del concorrente considerato

§§§§§

Qualora, al termine delle operazioni di assegnazione del punteggio, due o più soggetti partecipanti raggiungessero uno stesso punteggio, all'aggiudicazione si procederà con il meccanismo previsto dall'art. 77 del R.D. 827/1924.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui vi sia una sola offerta valida se ritenuta conveniente.

In caso di "offerte anormalmente basse" verrà applicata la normativa di cui all'art. 25 del d.lgs. 157/1995.

Non sono ammesse offerte in aumento, parziali, condizionate, limitate ad una parte del servizio.

## **6. SOPRALLUOGHI.**

I Soggetti partecipanti alla gara dovranno obbligatoriamente prendere visione dei luoghi oggetto dei servizi d'appalto.

Le attività di sopralluogo saranno concordate con il responsabile del procedimento il quale, a sua volta, indicherà il nominativo del dipendente dell'Amministrazione comunale che dovrà supportare l'impresa partecipante nel corso del sopralluogo.

## **7. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.**

### **7.1. Termine e modalità di presentazione dell'offerta.**

I plichi contenenti l'offerta e le documentazioni, pena l'esclusione dalla gara, dovranno pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro le ore 12:00 del **03 maggio 2006** all'Ufficio Protocollo del Comune di Statte, via San Francesco, 74010 Statte (TA).

E' altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi, dalle ore 10:00 alle ore 12:00 dei tre giorni antecedenti il suddetto termine perentorio, all'Ufficio Protocollo della stazione appaltante, che ne rilascerà apposita ricevuta.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

### **7.2. Plichi.**

I plichi dovranno recare all'esterno l'indicazione del mittente, il **giorno** e l'**ora** dell'espletamento della gara, nonché la seguente dicitura: **“Pubblico Incanto per l'affidamento di servizi integrati per la gestione in Global Service del patrimonio immobiliare del Comune di Statte”**.

Ciascun plico dovrà contenere **tre distinte buste**, a loro volta sigillate con ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del **mittente** e la dicitura, rispettivamente **“Pubblico Incanto per l'affidamento di servizi integrati per la gestione in Global Service del patrimonio immobiliare del Comune di Statte - A - Documentazione”**; **“Pubblico Incanto per l'affidamento di servizi integrati per la gestione in Global Service del patrimonio immobiliare del Comune di Statte - B – Offerta tecnica”** e **“Pubblico Incanto per l'affidamento di servizi integrati per la gestione in Global Service del patrimonio immobiliare del Comune di Statte - C - Offerta economica”**.

#### **7.2.1. Busta “A – Documentazione”.**

##### Contenuto:

Nella busta “A – Documentazione” devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- 1) domanda di partecipazione alla gara, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente;
- 2) dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza, con la quale il concorrente o suo procuratore, assumendosene la piena responsabilità, dichiara:
  - a) di essere iscritto al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura, ovvero a registri equivalenti dello Stato di residenza, con l'indicazione dei legali rappresentanti e dei loro poteri, ed in particolare dei firmatari della domanda;
  - b) l'inesistenza di una delle cause di esclusione previste dall'art. 12 del d.lgs. 157/1995 e s.m.i.;
  - c) la non sussistenza di rapporti di controllo *ex art.* 2359 cod. civ. con altra impresa partecipante alla gara;
  - d) l'ottemperanza agli obblighi previsti dalla l. 68/1999 in materia di diritto al lavoro dei disabili;
  - e) di non aver riportato sanzioni interdittive comminate ai sensi del d.lgs. 231/2001;
  - f) di non essere assoggettato ai piani individuali di emersione di cui alla l. 383/2001 e s.m.i.;
  - g) di aver realizzato nel triennio 2003-2005 un fatturato globale non inferiore ad € 1.080.000,00;
  - h) di aver realizzato nel triennio 2003-2005 un fatturato, conseguito per la prestazione di servizi di global service e/o gestione integrata di servizi e/o patrimonio, non inferiore all'importo annuo di cui al punto II.1.3. del bando di gara;
  - i) di aver preso esatta cognizione della natura dell'appalto e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla sua esecuzione;
  - l) di essere in possesso di tutte le abilitazioni ed iscrizioni richieste dall'art. 1 della l. 46/90;
  - m) di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel **bando di gara**, nel **disciplinare di gara**, nel **capitolato speciale d'appalto** e nel **disciplinare tecnico**;

n) di essersi recato sui luoghi oggetto dei servizi d'appalto;

o) di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni contrattuali e degli oneri, nonché degli obblighi e degli oneri relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni di lavoro e di previdenza e assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori;

p) di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla prestazione dei servizi, sia sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, remunerativa l'offerta economica presentata;

p) di vincolarsi alla propria offerta per 180 giorni dalla scadenza fissata per la ricezione delle offerte.

- La domanda di partecipazione e la dichiarazione sostitutiva dovranno essere redatte secondo il modello allegato al presente disciplinare.

3) 2 (due) idonee referenze bancarie;

4) quietanza del versamento oppure fideiussione bancaria oppure polizza assicurativa oppure polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, in originale relativa alla cauzione provvisoria valida per almeno centoottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta; essa è restituita ai concorrenti non aggiudicatari, entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, ed al concorrente aggiudicatario all'atto della stipula del contratto; tali documentazioni devono contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;

5) dichiarazione di un istituto bancario, oppure di una compagnia di assicurazione oppure di un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 contenente l'impegno a rilasciare, in caso di aggiudicazione dell'appalto, a richiesta del concorrente, una fideiussione bancaria ovvero una polizza assicurativa fideiussoria, relativa alla cauzione definitiva, in favore della stazione appaltante;

6) certificato del casellario giudiziale e dei carichi pendenti, nel caso in cui gli stessi non siano con esito negativo.

§§§§§

In caso di raggruppamenti d'impresе, i documenti suelencati dovranno essere presentati da ciascuna impresa partecipante al raggruppamento; con esclusione documentazione di cui ai punti g) e h) che dovrà essere posseduta e dimostrata cumulativamente dalle imprese partecipanti al raggruppamento e del requisito di cui al punto l) che potrà essere posseduto anche da una sola delle imprese partecipanti al raggruppamento.

Inoltre, i raggruppamenti temporanei d'impresе dovranno allegare:

- **se già formalmente costituiti**: il mandato collettivo speciale con rappresentanza irrevocabile, conferito da ciascuna impresa mandante, risultante da scrittura privata autenticata, o copia della stessa autenticata, nonché la procura relativa conferita al legale rappresentante dell'impresa capogruppo;

- **se non ancora formalmente costituiti**: l'impegno, in caso di aggiudicazione della gara, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza irrevocabile, conferito da ciascuna impresa mandante, risultante da scrittura privata autenticata, o copia della stessa autenticata, ad una impresa del gruppo, indicata espressamente in sede di offerta, la quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti.

I concorrenti appartenenti ad altri Paesi comunitari, possono presentare la documentazione equipollente a quella richiesta.

### **7.2.2 Busta “B – offerta tecnica”.**

#### Contenuto:

“Progetto Tecnico”, nel quale devono essere esposte le caratteristiche qualitative, metodologiche e tecniche dei servizi offerti, seguendo i punti sotto elencati:

- Servizi generali di coordinamento e ricognizione del patrimonio immobiliare
- Pulizia e manutenzione delle aree comunali attrezzate a verde
- Manutenzione ordinaria degli edifici pubblici
- Manutenzione ordinaria della rete viaria e della segnaletica orizzontale e verticale
- Manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento e climatizzazione di pertinenza degli immobili comunali

### **7.2.3 Busta “C – Offerta economica”.**

#### Contenuto:

dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante o da suo procuratore, contenente l'indicazione del corrispettivo globale, inferiore al corrispettivo posto a base di gara di cui al punto **II.2.1.** del bando, espresso in cifre ed in lettere ed il conseguente ribasso percentuale, anch'esso espresso in cifre ed in lettere, rispetto al suddetto prezzo posto a base di gara, che il concorrente offre per l'esecuzione dei servizi oggetto dell'appalto.

In caso di offerta da parte di un raggruppamento temporaneo d'impresе, la stessa dovrà essere sottoscritta dai rappresentanti legali di ciascuna impresa componente il gruppo, con la specificazione delle parti, o percentuali, del servizio che saranno eseguite dalle singole imprese e l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, le stesse imprese si conformeranno alla disciplina prevista nell'art. 11 D.Lgs. 157/1995 e s.m.i..

In ogni caso, il sottoscrittore, o sottoscrittori nell'ipotesi di RTI, dovrà riportare, e far precedere alla propria firma, il nome, il cognome e la qualifica, in modalità estesa e leggibile.

L'offerta, a pena di nullità, dovrà essere corredata da un piano economico finanziario con l'analisi dei costi secondo il disposto del D.P.C.M. 13 marzo 1999, n. 117, riportante le seguenti voci:

- costi del personale che verrà impegnato nella realizzazione dell'appalto;
- costi per materiali necessari alla prestazione dei servizi oggetto dell'appalto;
- altri costi di gestione;
- utile aziendale.

## **8. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

La commissione di gara, ad uopo costituita, procederà all'aggiudicazione attraverso tre distinte fasi, di seguito descritte:

### **I^ fase – Seduta pubblica.**

La commissione di gara, il giorno fissato al punto IV.3.6.2. del bando per l'apertura delle offerte, in seduta pubblica, procederà all'apertura dei plichi contenenti le buste A, B, C, siglate in base all'ordine cronologico di arrivo.

All'apertura delle buste avranno facoltà di assistere i rappresentanti delle imprese concorrenti.

Verranno aperte, per prime, tutte le buste “A – Documentazione”, e si procederà alla verifica e siglatura della documentazione ivi contenuta.

I soli plichi correttamente confezionati verranno dichiarati dal Presidente di Commissione, ammessi a partecipare alla gara d'appalto.

Conseguentemente verranno aperte le buste “B - Offerta tecnica”, e si procederà alla sola siglatura dei progetti tecnici ivi contenuti e al loro reinserimento in buste chiuse opportunamente sigillate.

Infine, in un diverso plico verranno opportunamente chiuse tutte le buste “C - Offerta economica”, delle imprese ammesse alla gara; tale plico verrà siglato sui lembi di chiusura, da ciascuno dei componenti la Commissione e, da uno o più dei presenti tra i rappresentanti delle imprese concorrenti.

Il presidente della Commissione, al termine di tale procedura:

- 1) dichiarerà conclusa la prima fase pubblica della gara;
- 2) rinverrà alla successiva seduta pubblica l'apertura dei plichi contenenti l'offerta economica; precisando che sarà data comunicazione della data e del luogo della seduta, non oltre il terzo giorno antecedente alla stessa, alle imprese partecipanti;
- 3) aggiornerà i lavori della Commissione per l'analisi dei progetti tecnici.

### **II^ fase – Seduta non pubblica.**

In questa fase, la Commissione procederà, in una o più sedute riservate, all'esame della qualità e merito tecnico dei progetti delle imprese ammesse. La valutazione si articolerà seguendo tutti i punti esposti all'art. 4, punto A) del presente Disciplinare di gara. I punteggi così attribuiti, verranno riportati nel verbale di seduta.

### **III^ fase – Seduta pubblica.**

In quest'ultima fase, il Presidente darà lettura ai presenti, del verbale dei lavori che la Commissione ha svolto durante la seduta non pubblica. Verranno, dunque, rese note le valutazioni dei progetti tecnici, corredate dei punteggi assegnati.

Si procederà, quindi, all'apertura del plico contenente le offerte economiche, dopo averne verificato l'integrità e, si darà lettura delle medesime.

La graduatoria verrà stilata sommando i punteggi ottenuti in ciascun fase dell'analisi; nel caso di “ offerte anormalmente basse” di cui all'art. 25 del D. Lgs. 157/1995, di dovrà attendere l'esito della procedura di verifica della congruità dell'offerta.

## **9. DISPOSIZIONI FINALI.**

Verranno considerate nulle, e ad ogni effetto non valide, tutte le proposte di gara:

- non pervenute in tempo utile;
- non dattiloscritte;
- non riportanti l'offerta economica specificata in cifre e in lettere;
- non sottoscritte dal legale rappresentante o da procuratore autorizzato ad impegnare l'impresa;
- non formulate in osservanza delle disposizioni del presente Disciplinare di gara;
- sottoposte a condizioni, termini o modalità non previste esplicitamente dal Bando di gara.

L'aggiudicazione dell'appalto di gara sarà comunicata all'impresa vincitrice mediante lettera raccomandata A/R.

L'impresa aggiudicatrice dovrà costituire a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali derivanti dalla fornitura dei servizi, il deposito cauzionale definitivo, nella misura del 10% dell'importo aggiudicato.

La mancata costituzione della garanzia determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria, con conseguente aggiudicazione al concorrente che segue nella graduatoria.

La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento ed è svincolata solo una volta verificato l'esatto adempimento. E' comunque fatta salva la rivalsa per l'eventuale maggior danno.

L'aggiudicazione, mentre sarà immediatamente vincolante per l'impresa vincitrice, lo sarà per l'Amministrazione appaltante solo dal momento in cui la determina di aggiudicazione dell'appalto sarà esecutiva a norma di legge.

La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

L'amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'affidamento in appalto di ulteriori servizi complementari o analoghi a quelli oggetto del presente appalto, al medesimo soggetto aggiudicatario, a trattativa privata, senza necessità di ulteriore del bando, come previsto dall'art. 7, comma 2, lettere e) ed f) del d.lgs. 157/1995.

I concorrenti, ad eccezione dell'aggiudicatario, possono chiedere alla stazione appaltante la restituzione della documentazione presentata al fine della partecipazione alla gara.

L'amministrazione non corrisponde ai concorrenti compensi o rimborsi per le spese sostenute.

#### **10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.**

Arch. Lorenzo Natile - Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Manutenzione

#### **11. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI.**

- le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono, a pena di esclusione, essere redatti in lingua italiana o corredati da traduzione giurata.

- la documentazione prodotta in contravvenzione con le leggi fiscali, pur essendo valida agli effetti concorsuali, comporta per l'impresa le sanzioni previste dalle vigenti normative.

- i dati raccolti saranno trattati ai sensi della normativa di cui al D.Lgs 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente gara.

-Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti fino al **20 aprile 2006** a mezzo fax, al numero 099 474 64 80- 099 474 28 02 . Le risposte saranno rese al richiedente a mezzo fax, entro 10 giorni dal RUP.

**Il Responsabile del Procedimento**

Arch. Lorenzo Natile