

## **Capitolato tecnico**

**Descrizione delle aree in concessione alla Aurora - Porto Turistico di Vieste Spa e dei servizi richiesti nell'ambito dell'affidamento in sub-concessione ex art. 45 bis codice della navigazione.**

### INDICE DEL DOCUMENTO

- Art. 1: Premesse
- Art.2: Oggetto dell'affidamento e canone di sub-concessione
- Art. 3: Requisiti del contraente
- Art.4: Documentazione di gara
- Art. 5: Criterio di scelta del contraente
- Art.6: Descrizione delle opere da realizzare
- Art. 7: Esecuzione dei lavori
- Art. 8: Ricavi della gestione
- Art. 9 : Cauzione e Garanzie
- Art. 10: Ipotesi di risoluzione del contratto
- Art. 11: Ordine di prevalenza delle norme applicabili
- Art. 12: Operazioni di gara
- Art. 13: Trattamento dati personali
- Art. 14: Comunicazioni
- Art. 15: Integrazioni del contenuto del contratto

Art.1

(Premesse)

La Società Aurora Porto turistico di Vieste Spa (di seguito denominata anche semplicemente Aurora) ai sensi del DPR 509/97 è risultata aggiudicataria dalla procedura diretta all'affidamento della concessione demaniale per la realizzazione a Vieste di un porto turistico su un'area di 127.449,90 mq.

La concessione è stata rilasciata per la durata di anni 50 a decorrere dalla data di approvazione della convenzione, intervenuta in data 16 ottobre 2001 e pertanto con scadenza al 15 ottobre 2051.

Approvati i progetti in conferenza dei servizi l'Aurora provvedeva all'affidamento dei lavori di esecuzione del porto turistico per un importo complessivo di € 9.901.693,35 oltre IVA. I lavori di realizzazione dell'infrastruttura portuale affidati sono oggi in via di ultimazione.

L'Aurora non intende procedere alla gestione diretta della struttura portuale realizzata, né al completamento di alcune opere per realizzare i servizi a terra (il cantiere navale, i piazzali di rimessaggio, il centro servizi, l'area sportiva e le opere a verde) ma intende individuare attraverso una procedura aperta, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, utilizzando le procedure di affidamento e di pubblicazione del bando relative alle concessioni di lavori pubblici, un soggetto interessato alla sub-concessione ai sensi dell'art. 45 bis del Codice della Navigazione (C.N.) dell'intera struttura ed al completamento dell'intervento a fronte del pagamento di un canone alla Aurora.

## Art.2

(Oggetto dell'affidamento e canone di sub-concessione)

Oggetto dell'affidamento è la sub-concessione ex art. 45 bis del C.N. delle seguenti aree del porto turistico di Vieste attrezzate e da attrezzare per una capacità di circa 650 posti barca come da C.D.M. agli atti:

- a) Mq 51.521,0 di aree demaniali marittime scoperte;
- b) Mq 8.630,5 di aree demaniali marittime sulle quali sono da realizzare opere di facile rimozione;
- c) Mq 5.568,4 di aree demaniali marittime sulle quali sono da realizzare opere di difficile rimozione ;
- d) Mq 59.430,0 di specchi acquei liberi;
- e) Mq 2.300,0 di specchi acquei da impegnare con opere di facile rimozione situati sul litorale del Comune di Vieste

Il tutto come rappresentato nella planimetria depositata, unitamente alla documentazione tecnica, presso gli uffici della Aurora in Vieste (FG).

L'affidamento in sub-concessione ex. Art. 45 bis del C.N. trasferisce in capo al sub-concessionario anche le obbligazioni derivanti dall'intesa preliminare siglata fra l'Aurora e il rappresentante p.t. dell'Ufficio Circondariale Marittimo di Vieste. Detta intesa impegna l'Aurora, nell'ipotesi di un prossimo spostamento della sede dell'Autorità marittima sul porto di Vieste in prossimità della concessione demaniale dell'Aurora, a mettere a disposizione di quest'ultima n. 5 posti barca da utilizzare per l'ormeggio dei natanti di servizio ed un locale, da individuare fra quelli ubicati nelle unità realizzate sul molo di sopraflutto, ove costituire un centro di primo soccorso.

Il canone di sub-concessione non potrà essere inferiore, pena l'esclusione

dell'offerente, ad €. 270.000/anno e dovrà essere soggetto ad aggiornamento sulla base dei parametri ISTAT ed a incremento ai sensi dell'art. 2.5 del contratto.

La durata del cronoprogramma dei lavori previsti, pena l'esclusione dell'offerente, non potrà essere superiore a 4 anni dalla data di perfezionamento della sub-concessione.

### Art. 3

#### (Requisiti del contraente)

Potranno presentare offerte i soggetti di cui all'art. 34 D.Lgs. 12.4.2006, n°163 che provino nelle forme di legge: 1) di aver conseguito nell'ultimo triennio 04/06, un fatturato non inferiore complessivamente ad € 20 milioni nel settore (alternativamente o cumulativamente) di lavori pubblici, di progettazione, di gestione di porti e o approdi turistici; 2) che non versino in una delle cause di esclusione di cui all'art. 38 del D.Lgs. 163/2006.

### Art.4

#### (Documentazione di gara)

I soggetti interessati alla gara dovranno far pervenire l'offerta in plico chiuso e sigillato con ceralacca entro le ore 12,00 del 26/10/2007 al seguente indirizzo: AURORA PORTO TURISTICO DI VIESTE SpA - Corso Lorenzo Fazzini n. 29 - 71019 Vieste (FG). Sul plico deve essere apposta la seguente dicitura: OFFERTA SUB CONCESSIONE PORTO TURISTICO DI VIESTE – GARA DEL 26 OTTOBRE 2007.

Il plico deve contenere a pena di esclusione numero n. 5 buste anch'esse

chiusure e sigillate ciascuna delle quali contraddistinta con il numero e le diciture seguenti:

Busta n° 1) “Soggetto proponente”;

Busta n° 2) “Progetto e soluzioni funzionali degli interventi che si intendono realizzare”;

Busta n° 3) “Progetto dell’organizzazione dei servizi”;

Busta n° 4) “Cronoprogramma dei lavori”;

Busta n° 5) “Durata della sub-concessione richiesta ed offerta economica del canone annuo”.

La busta n°1 “Soggetto proponente” dovrà contenere: a) l’individuazione del soggetto proponente con i relativi dati sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto concorrente e dichiarazione resa ai sensi degli artt.46 e 47 del DPR 28/12/2000 n° 445 sottoscritta dal rappresentante legale del soggetto concorrente secondo le modalità di cui all’art.38 del medesimo DPR, attestante che il proponente è iscritto, per attività adeguata all’oggetto dell’affidamento, nel Registro delle Imprese presso la CC.I.AA. (o in uno dei Registri professionali o commerciali dello Stato di residenza, se si tratta di uno stato dell’UE in conformità a quanto previsto dall’art.39 del D.Lgs. 163/2006); b) dichiarazione ai sensi di legge in ordine al possesso dei requisiti di cui all’art. 34 D.Lgs.12 aprile 2006 n. 163 e di insussistenza di una delle cause di esclusione di cui all’art. 38 del medesimo D.Lgs.; c) dichiarazione ai sensi di legge sul conseguimento nell’ultimo triennio 04/06, di un fatturato non inferiore complessivamente ad €. 20 milioni nel settore (alternativamente o cumulativamente) dei lavori pubblici, della progettazione, della gestione di porti e o approdi

turistici; d) cauzione nelle modalità di cui al successivo art. 9 di importo pari ad € 25.000,00; e) copia del presente capitolato e dello schema di contratto sottoscritto per accettazione senza condizione o riserva alcuna; f) attestazione che il partecipante ha effettuato i necessari sopralluoghi sulle aree e sui luoghi oggetto della sub-concessione, prendendo conoscenza delle condizioni locali e di tutte le circostanze generali e particolari, nonché di tutte le condizioni che possono influire sulla realizzazione delle opere e degli impianti e sullo svolgimento dell'attività; g) che il proponente in caso di aggiudicazione, utilizzerà, per tutte le operazioni correlate alla gestione delle attività portuali, esclusivamente personale con competenza adeguata ed in possesso di tutte le autorizzazioni ed i requisiti prescritti dalle leggi vigenti; h) di essere informato che, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 196/2003, i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

La busta n° 2 “Progetto e soluzioni funzionali degli interventi che si intendono realizzare” dovrà contenere il progetto definitivo ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 554/99 dell'intera area oggetto della sub-concessione per tutti gli elaborati ivi richiesti, qualora necessari e non già a disposizione della Aurora. Il progetto dovrà, altresì, contenere anche gli eventuali interventi di miglioramento delle opere portuali esistenti ricadenti nella concessione demaniale sopra già richiamata che si intendono proporre, ivi compreso il piano di ottimizzazione degli ormeggi. E' facoltà del proponente, nel rispetto dello strumento urbanistico, proporre la realizzazione di opere in variante anche con volumetria e/o

superfici inferiori a quelle previste nella Concessione Demaniale Marittima (C.D.M.).

La busta n° 3 “Progetto dell’organizzazione dei servizi” dovrà contenere tutti gli elementi in grado di rappresentare le modalità, la tipologia e la qualità di tutti i servizi a terra ed a mare che il proponente intende attuare nella gestione del porto. Il Progetto dell’organizzazione dei servizi dovrà indicare anche il numero delle unità lavorative e le relative professionalità ed esperienze che verranno impiegate per ogni servizio previsto.

La busta n°4 “Cronoprogramma dei lavori” dovrà contenere il tempo previsto per la realizzazione delle singole opere previste a fare data dalla formalizzazione della sub-concessione.

Busta n°5 “Durata della sub-concessione richiesta ed offerta economica del canone annuo” dovrà contenere: a) l’indicazione del periodo, espresso in anni, mesi e giorni, di cui si chiede la sub-concessione. Saranno escluse le offerte che proporranno periodi superiori al termine di scadenza della concessione principale; b) l’indicazione dell’importo del canone di sub-concessione annuo sottoscritta dal legale rappresentante della società o dal titolare dell’impresa munito dei necessari poteri (saranno escluse le imprese che presenteranno offerte per importi inferiori ad €. 270.000,00 /anno).

## Art.5

### (Criterio di scelta del contraente)

La scelta del contraente avverrà con procedura aperta in applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 D.Lgs 163/06 da individuare in relazione ai seguenti elementi:

1. Offerta economica del canone di sub-concessione. Punteggio max. 20 punti.
2. Valutazione del progetto delle soluzioni funzionali e degli interventi che si intendono realizzare, come indicato al seguente art.6. Punteggio max. 25 punti.
3. Progetto dell'organizzazione dei servizi a mare ed a terra. Punteggio max. 25 punti.
4. Cronoprogramma dei lavori che dovrà avere un tempo massimo di 4 anni dalla formalizzazione della sub-concessione a favore del proponente. Sarà attribuito un punteggio decrescente in ragione del maggior tempo impegnato nella realizzazione dell'intervento complessivo. Sarà attribuito un punteggio massimo di 15 punti agli interventi da completare nei 12 mesi dalla formalizzazione della sub-concessione. Punteggio massimo 15 punti.
5. Durata della sub-concessione . Sarà attribuito un punteggio crescente in ragione degli anni in meno di sub-concessione richiesti rispetto al termine di scadenza della concessione. La durata minima della sub-concessione dovrà essere di 20 anni. Punteggio massimo 15 punti.

La valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuata attraverso l'applicazione del metodo aggregativo-compensatore

di cui all'allegato B del DPR 554/1999 per gli elementi di natura qualitativa. La Commissione avrà a disposizione un numero massimo di 100 punti per la valutazione dell'offerta.

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa, di cui ai punti n. 2 e 3 precedenti, i coefficienti da moltiplicare per il punteggio (o peso) assegnato a ciascun elemento componente l'offerta, saranno determinati attraverso la media dei coefficienti, variabili da 0 ad 1, attribuiti discrezionalmente dai singoli componenti della Commissione giudicatrice.

Per la valutazione del progetto e delle soluzioni funzionali degli interventi che si intendono realizzare (punto n.2) ed indicati al successivo art. 6, l'esame della Commissione giudicatrice considererà i seguenti elementi: pregio architettonico e tecnico del progetto (peso max. 0.5), caratteristiche funzionali degli interventi proposti (peso max. 0.5).

Per la valutazione del progetto dell'organizzazione dei servizi a mare ed a terra (punto n.3) l'esame della Commissione giudicatrice considererà l'organizzazione e la qualità dei servizi offerti considerata anche la competenza e professionalità del personale.

Per quanto riguarda gli elementi di natura quantitativa, di cui ai precedenti punti n.1, 4, 5 l'attribuzione dei punteggi avverrà attraverso l'interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad 1, attribuito agli elementi più convenienti per la stazione appaltante, ed il coefficiente pari a 0, attribuito a quelli posti a base di gara, per cui:

- per il punto 1 – Offerta economica del canone di sub-concessione –  
si applicherà la seguente formula:

$$PA=PM*RO/MR$$

dove:

PA è il punteggio finale attribuito al concorrente

PM è il punteggio massimo previsto

RO è l'importo del canone offerto dal concorrente

MR è il massimo importo del canone offerto fra le offerte presentate.

- per il punto 4 – Cronoprogramma dei lavori – si applicherà la  
seguente formula:

$$PA=PM*(TA-TO)/(TA-TM)$$

dove:

PA è il punteggio finale attribuito al concorrente

PM è il punteggio massimo previsto

TA è la durata massima del cronoprogramma

TM è la durata minima del cronoprogramma

TO è la durata del cronoprogramma offerta dal concorrente.

- per il punto 5 – Durata della sub-concessione - si applicherà la  
seguente formula:

$$CA=CM*(TA-TO)/(TA-TM)$$

dove:

CA è il punteggio finale attribuito al concorrente

CM è il punteggio massimo previsto

TA è la durata massima della sub-concessione

TM è la durata minima della sub-concessione

TO è la durata della sub-concessione offerta dal concorrente

L'affidamento della sub-concessione avverrà anche in presenza di una sola offerta presentata. E' in ogni caso facoltà della Aurora a suo insindacabile giudizio, non procedere alla sub concessione ex art. 45 bis C.N. delle aree ovvero di procedere alla stipula del contratto, qualora lo ritenga opportuno, anche in caso di unica offerta.

La stipula del contratto ovvero in ogni caso la sua efficacia è subordinata alla autorizzazione dell'Autorità marittima ai sensi del medesimo art. 45 bis del Codice della Navigazione.

#### Art.6

(Descrizione delle opere da realizzare)

Le opere di completamento da realizzare sono quelle previste dalla Concessione Demaniale Marittima e dai suoi allegati tecnici e grafici depositati presso gli uffici della Aurora.

Il proponente potrà anche prevedere varianti alle opere previste che, in caso di aggiudicazione della sub-concessione, dovranno essere subordinate all'approvazione previste dal C.N.

Le opere principali previste dalla C.D.M. ancora da realizzare sono:

- Pergolato: Autorizzato nell'ambito della concessione demaniale marittima con superficie di 90 mq;
- Torre di controllo - Autorizzata nell'ambito della concessione demaniale marittima con superficie di 51 mq ed una volumetria di 408 mc;

- Centro servizi portuali - Autorizzato nell'ambito della concessione demaniale marittima con superficie di 1.862 mq ed una volumetria di 1.676 mc;
- Cantiere navale - Autorizzato nell'ambito della concessione demaniale marittima con superficie di 2.400 mq ed una volumetria di 4.800 mc;
- Attrezzature sportive - Autorizzate nell'ambito della concessione demaniale marittima con superficie di 5.091 mq;
- Sistemazioni esterne – Autorizzate nell'ambito della concessione demaniale marittima con superficie di 4.152 mq;
- Uffici ingresso – Autorizzati nell'ambito della concessione demaniale marittima con superficie di 4 mq;
- Realizzazione delle opere a verde.

#### Art.7

##### (Esecuzione dei lavori)

L'esecuzione dei lavori e degli interventi di cui al precedente art. 6 e tutti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione che dovessero rendersi necessari nell'area in sub-concessione dovranno essere effettuati, previa comunicazione all'Aurora, subordinatamente all'autorizzazione dell'Autorità marittima, come previsto nell'atto di concessione ed ai permessi, nulla osta amministrativi, licenze comunali ecc., necessari per ciascuna opera.

Art. 8

(Ricavi dalla gestione)

La società sub-concessionaria avrà piena autonomia nel fissare le tariffe dei posti barca e degli altri servizi di assistenza ad eccezione di quelli relativi ai posti barca destinati per legge ai transiti. Le tariffe relative ai posti in transito dovranno essere definite d'intesa con la società Aurora e l'Autorità marittima competente.

Art.9

(Cauzione e Garanzie)

Al momento della presentazione dell'offerta ed unitamente a questa i concorrenti dovranno documentare l'avvenuta costituzione di un deposito cauzionale provvisorio pari ad € 25.000,00 destinato a risarcire l'eventuale danno derivante dalla mancata sottoscrizione del contratto.

La cauzione provvisoria può essere costituita in contanti (e in tal caso dovrà essere prodotta la copia della ricevuta del versamento) ovvero mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria nelle modalità e forme di cui all'art. 75 del D.Lgs. 163/06.

Il deposito cauzionale provvisorio sarà svincolato per i concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni dall'aggiudicazione della gara.

Lo svincolo della cauzione provvisoria dell'aggiudicatario avverrà automaticamente a seguito della stipula del contratto.

L'aggiudicatario dovrà prestare altresì fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria escutibile a prima richiesta senza obbligo di preventiva escussione a garanzia del pagamento di due annualità di sub-concessione contestualmente alla stipula del contratto.

#### Art.10

(Ipotesi di risoluzione del contratto)

L'art. 7 dello "Schema di contratto" individua le ipotesi di risoluzione del contratto.

#### Art. 11

(Ordine di prevalenza delle norme applicabili)

In caso di divergenza tra le norme del contratto e quelle contenute negli altri documenti si osserva il seguente ordine di prevalenza:

- 1) Contratto;
- 2) Concessione Demaniale Marittima;
- 3) Capitolato tecnico;
- 4) Disciplina del codice della navigazione e relativo regolamento di attuazione.

#### Art. 12

(Operazioni di gara)

L'apertura dei plichi contenenti l'offerta avrà luogo presso la sede della Società Aurora con inizio il giorno 05 novembre 2007 a partire dalle ore 10,00.

La Commissione giudicatrice di gara effettuerà i lavori nel seguente ordine:

In seduta pubblica

- esame dei plichi pervenuti ai fini della verifica delle prescrizioni contenute nel bando di gara per la loro ammissione;
- apertura della busta n.1 dei plichi ammessi e verifica dei

documenti richiesti dal bando.

In seduta non pubblica

- apertura, per i proponenti ammessi, delle buste n.2 e n.3 ed esame della documentazione contenuta;
- attribuzione del punteggio secondo i criteri stabiliti al precedente art.5 .

In seduta pubblica

- apertura, per tutte i proponenti ammessi, delle buste n.4 e 5, esame delle offerte contenute;
- attribuzione del punteggio secondo i criteri stabiliti al precedente art.5 .

Delle operazioni di gara sarà redatto apposito verbale nel quale saranno attribuiti, in base agli elementi di valutazione, i conseguenti punteggi.

L'aggiudicazione avverrà in favore del soggetto che avrà ottenuto il punteggio più alto.

In caso di uguale punteggio complessivo si procederà mediante sorteggio.

Resta inteso che saranno escluse offerte condizionate, offerte pervenute oltre il termine indicato, offerte prive anche solo di uno degli elementi richiesti.

Sono ammessi all'apertura delle buste, in seduta pubblica, contenenti le offerte i legali rappresentanti dei concorrenti, ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega.

Art. 13

(Trattamento dei dati personali)

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n° 196 “Codice in materia di protezione dei dati personali“ si provvede all’informativa di cui al comma 1 dello stesso articolo facendo presente che:

- i dati forniti dai soggetti concorrenti saranno raccolti e conservati presso la sede sociale per le finalità inerenti la gestione delle procedure previste dalla legislazione vigente per l’attività contrattuale e la scelta del contraente;
- il trattamento dei dati personali (registrazione, organizzazione e conservazione) svolto con strumenti informatici e/o cartacei idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, potrà avvenire sia per finalità correlate alla scelta del contraente e all’instaurazione del rapporto contrattuale che per finalità inerenti alla gestione del rapporto medesimo;
- il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione alla procedura di gara pena l’esclusione. Con riferimento all’aggiudicatario il conferimento è altresì obbligatorio ai fini della stipulazione del contratto e dell’adempimento di tutti gli obblighi ad esso conseguenti ai sensi di legge;
- la comunicazione dei dati conferiti ad altri soggetti sarà effettuata nei soli casi e con le modalità consentite dalla legge. Sono fatti salvi i diritti di accesso agli atti ai sensi dell’art. 7 della legge 241/1990 e successive modifiche e integrazioni;
- in relazione al trattamento dei dati conferiti l’interessato gode dei diritti di cui all’art. 7 del D.Lgs. 196/2003 tra i quali figura il

diritto di accesso ai dati che lo riguardano, il diritto di far rettificare, aggiornare e integrare dati incompleti o inoltrati in termini non conformi alla legge, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

Il titolare del trattamento dei dati personali è l'Aurora nei confronti del quale possono essere esercitati tali diritti.

#### Art. 14

##### (Comunicazioni)

Tutte le comunicazioni con l'Aurora dovranno avvenire a mezzo posta all'indirizzo della società Corso Lorenzo Fazzini n. 29 – Vieste (FG) e potranno essere anticipate a mezzo fax al numero 0884-712237.

#### Art.15

##### (Integrazione del contenuto del contratto)

Il contratto dovrà recepire, costituendo obbligazioni dell'aggiudicatario, gli impegni presi dal proponente in sede di presentazione dell'offerta ed esaminati dalla Commissione giudicatrice in sede di valutazione ed attribuzione dei punteggi.