



# Comune di Ascoli Piceno

*Medaglia d'oro al valor militare per attività partigiana*

**Avviso pubblico finalizzato all'acquisizione di manifestazioni di interesse di operatori economici da invitare alla procedura telematica negoziata da realizzarsi in modalità ASP su piattaforma telematica <https://www.acquistinretepa.it> per l'affidamento quindicennale in concessione della riqualificazione e gestione di Villa Sgariglia di Campolungo, del relativo annesso agricolo e dei terreni produttivi ad essa attigui.**

Questa Amministrazione pubblica il presente avviso atto a far pervenire manifestazioni di interesse per l'individuazione di operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata ex art. 1, co. 2, lett. b) del D.L. n. 76/2020, da realizzarsi interamente tramite piattaforma telematica di negoziazione <https://www.acquistinretepa.it> (di seguito denominata anche piattaforma telematica o Sistema) per l'affidamento in concessione (con oneri interamente a carico del concessionario) della riqualificazione e gestione delle attività da svolgersi nell'ambito delle seguenti proprietà comunali **(il tutto meglio evidenziato nelle planimetrie allegate alla presente manifestazione – Allegato 1):**

- immobile denominato Villa Sgariglia di Campolungo (da utilizzare come struttura ricettiva e/o country house) da ripristinare attraverso interventi di manutenzione straordinaria edili ed impiantistici;
- terreni attigui alla suddetta Villa da recuperare attraverso un piano finalizzato al ripristino dei soprassuoli esistenti, con particolare riferimento alle piante di oliva tenera ascolana da olio e vigneti, nonché dell'annesso agricolo ubicato ad Ovest della Villa (da utilizzare come rimessaggio agricolo) da ripristinare attraverso interventi di manutenzione straordinaria edili ed impiantistici.

Il presente avviso è da intendersi come mero procedimento preselettivo finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse degli operatori economici che saranno invitati alla successiva procedura di gara.

Si precisa, pertanto, che l'interesse perseguito è solo di tipo esplorativo, volto ad acquisire informazioni sugli operatori economici presenti sul mercato, potenzialmente in grado di fornire il servizio richiesto e disponibili a partecipare alla futura procedura di affidamento da espletarsi – visti gli artt. 40 e 58 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (di seguito denominato anche Codice) – attraverso piattaforma telematica di negoziazione che permette la gestione interamente smaterializzata delle procedure di acquisto pubbliche. L'Amministrazione da atto che la successiva procedura negoziata verrà gestita in modalità interamente telematica tramite la piattaforma di e-Procurement [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it) di Consip SpA e gli operatori economici invitati potranno partecipare alla gara previa registrazione base al Sistema di e-Procurement [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it).

Pertanto si invitano gli operatori economici, che manifestano il loro interesse ad essere invitati alla successiva procedura telematica negoziata, a registrarsi (registrazione base) al Sistema [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it) utilizzando la specifica sezione "Accedi" riportata nella pagina. Il primo passo da effettuare per partecipare alla successiva gara è la **registrazione base** al portale [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it),

inserendo i propri dati personali e quelli dell'impresa per cui si intende operare. I passi di questa procedura sono descritti nella guida per le Imprese "Guida alla registrazione base" disponibile per la consultazione nella sezione Supporto > Guide > Imprese.

La procedura di gara in oggetto è stata indetta giusta determinazione a contrarre n. 4060 del 16/12/2021. In attuazione dei principi di trasparenza, pubblicità, imparzialità, l'Amministrazione procederà ad invitare alla successiva procedura di gara tutti gli operatori economici che abbiano manifestato il proprio interesse senza operare alcuna limitazione in ordine al numero di operatori economici tra i quali effettuare la selezione.

## 1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Oggetto della concessione è l'affidamento quindicennale della riqualificazione e gestione delle attività da svolgersi nell'ambito delle proprietà comunali quali Villa Sgariglia di Campolungo, del relativo annesso agricolo e dei terreni produttivi ad essa attigui.

In particolare l'intervento prevede:

- la redazione del progetto definitivo e del progetto esecutivo;
- l'esecuzione dei lavori di riqualificazione;
- la gestione funzionale ed economica della Villa e dei terreni attigui.

La gestione dei servizi di seguito indicati sarà affidata alle capacità organizzative ed imprenditoriali del Concessionario che dovrà svilupparle perseguendo l'equilibrio economico finanziario delle attività.

Ai sensi dell'art. 169 del D. Lgs. 50/2016, l'affidamento si configura quale concessione mista di lavori e servizi con prevalenza economica e funzionale dei servizi di gestione della Villa e dei terreni attigui.

I servizi previsti nella concessione sono così definiti:

**Tabella n. 1 – Oggetto della concessione**

n.	Descrizione della prestazione	P (principale) S (secondaria)	CPV	Importo stimato per tutta la durata della concessione IVA esclusa
1	Servizi alberghieri, di ristorazione e di vendita al dettaglio	P	55000000-0	€. 3.000.000,00
2	Servizi agricoli	S	77100000-1	€. 2.027.000,00
<b>Valore stimato complessivo della concessione</b>				<b>€. 5.027.000,00</b>

Ai sensi dell'art. 167, comma 1 del Codice dei contratti pubblici, il valore della concessione è pari a €. 5.027.000,00: detto importo comprende tutti i ricavi provenienti dalla gestione dei servizi.

Il valore del servizio di gestione previsto nella concessione, al netto di IVA e/o di altre imposte e contributi di legge, è stato calcolato considerando la stima del potenziale incasso derivante dalla gestione della Villa e dalla vendita dei prodotti dell'agricoltura e orticoltura.

## 2. VALORE STIMATO DELL'INVESTIMENTO

L'importo complessivo stimato dell'investimento è pari a €. 824.124,56 oltre IVA, totalmente a carico del privato.

Come meglio dettagliato all'interno del Quadro Economico allegato al progetto di fattibilità tecnica ed economica, tale importo comprende, tra le altre voci:

- stima dell'importo dei lavori per la realizzazione degli interventi;
- stima degli importi previsti per la progettazione definitiva ed esecutiva (incluse spese ed oneri accessori) tra cui le eventuali spese per analisi ed indagini e il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;
- altri costi, a carico del concessionario (messi a disposizione della stazione appaltante) per l'affidamento dei servizi di direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e collaudo, che saranno oggetto di apposita gara laddove ricorrano le condizioni.

## 3. L'INVESTIMENTO: I LAVORI

L'importo stimato dei lavori è di €. 714.400,00 (euro settecentoquattordicimilaquattrocento/00), di cui €. 20.807,61 (euro ventimilaottocentosette/61) per costi della sicurezza, non soggetti a ribasso, oltre IVA.

Ai sensi del combinato disposto degli art. 83, comma 2 e art. 216, comma 14 del Codice dei Contratti, nonché dell'art. 61, commi 3 e 4 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 (di seguito "Regolamento"), dell'art. 146 comma 4 del Codice dei Contratti e del D.M. 22 agosto 2017, n. 154, i lavori sono classificati come di seguito specificato.

Le lavorazioni previste nel progetto di fattibilità approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 374 del 25/11/2021 sono riconducibili alle sotto elencate categorie così ripartite (ex art. 90 DPR. 207/2010).

**Tabella n. 2 – Descrizione delle lavorazioni**

<b>Categoria</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Importo Iva esclusa</b>	<b>Percentuale di incidenza sul valore totale</b>
OG 13	<i>Opere di riqualificazione e risanamento di ambiti naturali, rurali e forestali o urbani finalizzati al ripristino delle condizioni originarie, al riassetto delle componenti biotiche ed abiotiche.</i>	€ 285.800,00	40.01%
OG2	<i>Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservative, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza</i>	€ 168.100,00	23.53%
OG1	<i>Edifici rurali per l'attività agricola con corredi tecnici di tipo semplice (quali tettoie, depositi e ricoveri) – Edifici industriali o artigianali di importanza costruttiva corrente con corredi tecnici di base.</i>	€ 143.800,00	20.13%
OG6	<i>Bonifiche ed irrigazioni con sollevamento meccanico di acqua (esclusi i macchinari) – Derivazioni d'acqua per forza motrice e produzione di energia elettrica.</i>	€ 116.700,00	16.33%
<b>Valore stimato dei lavori</b>		<b>€ 714.400,00</b>	<b>100.00%</b>

Si precisa che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 61, comma 2, del Regolamento, la qualificazione in una categoria abilita l'impresa a partecipare alle gare e ad eseguire i lavori nei limiti della propria classifica incrementata di un quinto. Nel caso di imprese raggruppate o consorziate la medesima disposizione si applica con riferimento a ciascuna impresa raggruppata o consorziata a condizione che essa sia qualificata per una classifica pari ad almeno un quinto dell'importo dei lavori a base di gara; nel caso di imprese raggruppate o consorziale la disposizione non si applica alla mandataria ai fini del conseguimento del requisito minimo di cui all'art. 92, comma 2 del Regolamento.

Tutte le opere autorizzate e realizzate dal Concessionario, durante il periodo di gestione, diventeranno di proprietà del Comune solo alla scadenza del contratto. Il concorrente, per le attività di progettazione, dovrà avvalersi di soggetti qualificati per la progettazione.

#### 4. L'INVESTIMENTO: I SERVIZI TECNICI

I servizi tecnici, oggetto della concessione, afferiscono ad opere riconducibili alle classi/categorie indicate nella sottostante tabella n. 4. L'ammontare complessivo del corrispettivo dei servizi tecnici è pari a € 105.504,38 Iva ed oneri previdenziali esclusi. Tale ammontare è stato valutato e quantificato prendendo a riferimento la classificazione delle prestazioni professionali di cui alla tav. Z – 2 allegata al D.M 17 giugno 2016, e le seguenti categorie di opere:

**Tabella n. 3– Categoria e identificazione delle opere oggetto di intervento**

CATEGORIE D'OPERA	ID. OPERE		GRADO COMPLESSITÀ G	COSTO V	PARAMETRO BASE P
	CODICE	DESCRIZIONE			
PAESAGGIO, AMBIENTE, NATURALIZZAZIONE, AGROALIMENTARE, ZOOTECNICA, RURALITA', FORESTE	P.03	Opere di riqualificazione e risanamento di ambiti naturali, rurali e forestali o urbani finalizzati al ripristino delle condizioni originarie, al riassetto delle componenti biotiche ed abiotiche.	0.85	€ 285.800,00	9.5701%
EDILIZIA	E.22	Interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservative, riqualificazione, su edifici e manufatti di interesse storico artistico soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, oppure di particolare importanza	1.55	€ 168.100,00	11.1241%
EDILIZIA	E.01	Edifici rurali per l'attività agricola con corredi tecnici di tipo semplice (quali tettoie, depositi e ricoveri) – Edifici industriali o artigianali di importanza costruttiva	0.65	€ 143.800,00	11.6476%

		<i>corrente con corredi tecnici di base.</i>			
<i>IDRAULICA</i>	<i>D.03</i>	<i>Bonifiche ed irrigazioni con sollevamento meccanico di acqua (esclusi i macchinari) – Derivazioni d’acqua per forza motrice e produzione di energia elettrica.</i>	0.55	€ 116.700,00	12.4009%
<b>TOTALE</b>				<b>€ 714.400,00</b>	

**Tabella n. 4 – I servizi tecnici di progettazione**

<b>Fasi prestazionali</b>	<b>Importo dei servizi tecnici €</b>
Progettazione definitiva	€ 33.291,82
Progettazione esecutiva	€ 11.630,59
PSC	€ 7.107,56

L’art. 31 comma 13 del Codice dei Contratti Pubblici vieta, negli appalti pubblici di lavori aggiudicati con la formula del contraente generale e nelle altre formule di partenariato pubblico-privato, l’attribuzione dei compiti di responsabile unico del procedimento, responsabile dei lavori, direttore dei lavori e di collaudatore allo stesso contraente generale o soggetto aggiudicatario dei contratti di partenariato pubblico-privato o soggetti ad essi collegati.

Pertanto, i servizi relativi alla Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione e Collaudo, non saranno svolti dal concessionario ma la somma ad essi corrispondente sarà versata alla stazione appaltante come rimborso per attività connesse alla concessione.

La SA utilizzerà tali somme per l’affidamento, tramite apposita gara laddove ricorrano le condizioni, delle prestazioni sopra citate.

Si precisa, che gli altri costi, a carico del concessionario (messi a disposizione della stazione appaltante) per l’affidamento dei servizi di direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e collaudo, sono pari a € 53.474,41.

L’importo previsto per le prestazioni è da intendersi onnicomprensivo. In tale importo è compreso anche l’onorario per l’attività necessaria alla predisposizione degli elaborati connessi all’ottenimento di tutti i pareri, nulla osta e autorizzazioni della bisogna. L’espletamento dell’incarico deve essere eseguito svolgendo tutti gli adempimenti attribuiti agli specifici ruoli funzionali dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia di lavori pubblici e di sicurezza nei cantieri, nonché nel rispetto del codice civile e della deontologia professionale.

## **5. DESCRIZIONE IMMOBILI E PRINCIPALI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE**

La proprietà fondiaria “Sgariglia”, del Comune di Ascoli Piceno, è situata in località Campolungo. La sua posizione è in gran parte di piano con una ridotta porzione posta su versante e con esposizione prevalente a Sud. Dista, in linea d’aria, circa 16 Km dall’uscita della A14 “San Benedetto del Tronto” e soli 9 Km dal

centro storico della città di Ascoli Piceno. Dal raccordo autostradale "Ascoli Mare" è a soli 3,3 Km dall'uscita "Castel di Lama".

L'appoderamento rurale di Campolungo ha una dimensione complessiva di circa 51 ettari costituiti in un unico corpo aziendale.

La Villa si sviluppa su quattro piani fuori terra e da alcune stanze interrato allo stesso piano terra (*opere di captazione e cantinetta*). Il piano terra è provvisto di un ampio terrazzo di circa mq. 270. Questo terrazzo, attualmente, è coperto. Il piano terra ed il piano primo hanno una superficie lorda di circa 770 mq. cadauno, mentre i due restanti piani hanno una superficie lorda di circa 500 mq. cadauno. Complessivamente, la Villa, ha una superficie lorda di circa 2.810 mq.. La Villa ha al suo interno n. 29 camere da letto distribuite su tre livelli, di diverse dimensioni (14 doppie, 9 triple e 6 quaduple) per una capacità ricettiva complessiva pari ad 87 posti letto effettivi. Lo stato di conservazione delle stanze è buono non necessitando di interventi di manutenzione straordinaria, così come la mobilia presente risultano coerenti col contesto architettonico ed utilizzabili senza particolari interventi di ripristino o sostitutivi. Tutte le stanze sono dotate di autonomo impianto di climatizzazione sia di raffreddamento che di riscaldamento. Non sono attualmente presenti attrezzature e/o impianti sportivi e ricreativi.

Tuttavia sia da un punto di vista della gestione che del possibile modello di sviluppo locale come "Turismo rurale" sono richiesti i seguenti interventi manutentivi:

- la verifica e la rimessa in funzione di tutti gli impianti tecnici di sicurezza e di videosorveglianza, dell'impianto elettrico, idraulico e del gas;
- la rimessa in pristino funzionale di tutte le macchine e delle attrezzature tecnologiche di servizio alle fogne, alle cucine, al bar, alla reception ed alle camere;
- la ripresa e la tinteggiatura del primo metro degli intonaci ammalorati del piano terra per la sanificazione dall'umidità capillare di risalita ed il recupero, da sali e muffe, dei pavimenti;
- la rimozione di tutte le paratie e delle finestrate della tettoia presente sul terrazzo al piano terra con la conseguente ripresa del colore dei montanti residui;
- la sanificazione di tutti i locali con particolare riferimento alle cucine, ai magazzini ed ai locali interrati;
- il ripasso e la manutenzione delle coperture, delle gronde e dei discendenti;
- il recupero, potatura e sistemazione a tunnel di allori del viale di accesso principale alla Villa ed alla chiesa settecentesca e delle secolari roverelle;
- il ripristino dello storico "Labirinto" citato da B. Orsini per ridare una degna immagine alle pertinenze verdi della Villa di Campolungo.

I terreni, attigui alla Villa, sono asserviti da un'adeguata viabilità pubblica nonché da una sufficiente viabilità interna e da un funzionale impianto di irrigazione. Gli impianti di adduzione e di accumulo temporaneo di acqua, sono sia di vecchia realizzazione che di recente costruzione. Lo stato di conservazione è mediocre. Le coltivazioni presenti sono arboricole (*oliveti sia da olio e sia da mensa*), viticole, a seminativo irriguo e coltivazioni di tipo miste (*seminativi arborati con filari di oliveti da olio*).

Per quanto attiene al patrimonio rurale delle coltivazioni, nella struttura di Campolungo la superficie agricola disponibile per le attività di produzione, di sviluppo, della ricerca e della trasformazione dei prodotti agricoli è pari a ettari 29,00:

- superficie ad oliveti (comprensivi dei seminativi arborati);
- superficie a vigneto;
- superficie a seminativo.

Gli interventi da attuare dovranno seguire la stagionalità delle operazioni colturali. Pertanto viste le estensioni areali degli interventi, sia la complessità dei raffittimenti, nonché i possibili imprevisti, al fine di poter avere dei terreni produttivi saranno necessarie almeno due campagne agrarie.

Altro aspetto da tenere in considerazione nella gestione dei terreni è il periodo di giovanità dei nuovi alberi da impiantare che nel caso degli olivi da olio e delle viti, affinché si possa avere un buon affrancamento degli apparati radicali, hanno bisogno di attendere altri tre anni affinché le produzioni comincino a dare dei raccolti minimi crescenti e che si andranno a stabilizzare, per la piena produzione, al decimo anno dall'impianto.

Invece la produttività delle piante di oliva tenera ascolana, anche se l'impianto di irrigazione e la buona gestione della fertilità dei suoli e/o la micronutrizione avranno un positivo effetto di anticipazione delle produzioni, il periodo di attesa della piena raccolta, fermo restando il quinquennio come per le piante di olive da olio, dovrà essere attesa per il tredicesimo anno dall'impianto.

Relativamente al patrimonio rurale delle coltivazioni si richiedono i seguenti interventi migliorativi:

- gli oliveti esistenti, nello specifico i seminativi arborati, dovrebbero essere infoltiti con piante di olivo di tenera ascolana;
- tutti i seminativi esistenti dovrebbero essere impiantati ad oliveti di oliva tenera ascolana;
- per tutti gli oliveti specializzati esistenti si considera la necessità dell'espianto ed il successivo nuovo impianto;
- dei vigneti residui, dotati della presenza di ceppi "secolari" se ne consiglia il recupero con il raffittimento di varietà simili a quelle esistenti per mantenere una testimonianza storica dell'attività che un tempo c'era;
- tutti gli oliveti dovranno essere dotati di un impianto di irrigazione a goccia per garantire sia la fase di allegazione e sia come forma di intervento di soccorso per gli impianti stessi.

Si prevede infine il recupero dell'annesso agricolo presente lungo la strada di accesso laterale alla proprietà ai fini della gestione delle coltivazioni, dell'immagazzinamento dei prodotti, dello stoccaggio dei mezzi tecnici, il ricovero delle macchine e delle attrezzature nonché per una prima lavorazione e cernita dei prodotti agricoli.

Per quanto non meglio specificato si rimanda agli elaborati tecnici di progetto che verranno forniti in sede di gara.

## **6.COSTI PER LE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE E CANONE CONCESSORIO A FAVORE DEL COMUNE**

Tutte le fasi di progettazione nonché di conduzione dei lavori, compresi il coordinamento per la sicurezza in fase progettuale ed esecutiva, le eventuali richieste di pareri preventivi, le acquisizioni di certificazioni e autorizzazioni per l'esercizio dell'impianto a lavori ultimati, le prove ed indagini sui materiali, saranno a totale carico del Concessionario.

Il Concessionario sosterrà, inoltre, tutti i costi relativi alle utenze e gestione della Villa e dei terreni, senza aver nulla da pretendere dall'Amministrazione Comunale.

Valutato il tipo di servizi oggetto di affidamento, da svolgersi presso i beni di proprietà comunale oggetto della presente indagine di mercato e, in considerazione degli interventi di riqualificazione previsti, è stato determinato un canone concessorio annuo a favore del Comune pari a **€. 10.000,00 (diecimila/00)**, IVA esclusa, da porre a base d'asta, **soggetto a rialzo** in fase di gara. Il canone concessorio offerto dall'aggiudicatario sarà comunque soggetto ad adeguamento annuale in base all'incremento dell'indice ISTAT per i prezzi al consumo registrati nell'anno precedente.

## 7.DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita in 15 (quindici) anni dalla data del verbale di consegna degli immobili di proprietà comunale. Il verbale di consegna di cui sopra varrà anche come verbale di inizio dei lavori.

L'affidamento del servizio sarà aggiudicato secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità /prezzo, secondo le modalità descritte nella lettera di invito, documento quest'ultimo che sarà trasmesso successivamente agli operatori economici individuati da codesto Ente.

## 8.SOGGETTI CHE POSSONO PRESENTARE OFFERTA

La c.d. fase di prequalifica, costituisce una fase preliminare, prodromica alla gara vera e propria, mediante la quale la stazione appaltante si limita a verificare la disponibilità del mercato e, quindi, ad individuare la platea dei potenziali concorrenti da invitare alla procedura di affidamento in senso proprio mentre **solo in fase di presentazione delle offerte è necessario provare in concreto la sussistenza dei requisiti di ordine generale e speciale in capo ai soggetti invitati.**

La manifestazione di interesse va presentata singolarmente.

Ai sensi dell'art. 48, comma 11 del Codice, l'operatore economico invitato individualmente ha la facoltà di presentare offerta o di trattare per sé o quale mandatario di operatori riuniti.

Si precisa altresì che l'operatore economico mandatario deve eseguire le prestazioni relative alla prestazione principale.

La partecipazione alla procedura di gara, **ai fini della presentazione dell'offerta**, è riservata ai soggetti in possesso dei requisiti per i concessionari (art. 95 del DPR 207/2010), anche associando o consorziando altri soggetti. Sono quindi ammessi a partecipare i soggetti di cui all'articolo 45, co. 1 e 2, del Codice dei Contratti Pubblici.

Con riferimento alla progettazione, si precisa che il concorrente potrà alternativamente:

1. qualora sia in possesso dell'attestazione di qualificazione per progettazione e costruzione, rilasciata da organismo di attestazione (SOA) regolarmente autorizzato, in corso di validità, nonché dei requisiti indicati al paragrafo 9.2.3 che segue, presentare offerta per sé ed effettuare direttamente la progettazione definitiva ed esecutiva;
2. qualora non sia in possesso dei requisiti per la progettazione di cui al punto 1 che precede, presentare offerta indicando i progettisti, scelti tra i soggetti di cui al predetto articolo 46 del Codice dei Contratti, che siano in possesso dei requisiti di cui al paragrafo 9.2.3 che segue;
3. qualora non sia in possesso dei requisiti per la progettazione di cui al punto 1 che precede, costituirsi in R.T. con soggetti che siano in possesso dei requisiti di cui al paragrafo 9.2.3 che segue, scelti tra quelli individuati all'articolo 46 del Codice dei Contratti.

## 9.CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Ai fini della presentazione dell'offerta, il concorrente deve essere qualificato secondo quanto previsto dall'articolo 84 del D.Lgs. 50/2016 e dall'articolo 79, comma 7, del DPR 207/2010, con riferimento ai lavori ed essere in possesso degli ulteriori requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi previsti dall'art. 95, comma 1 del DPR 207/2010.

Il concorrente, ai fini della presentazione dell'offerta, dovrà:

1. essere in possesso dei requisiti di partecipazione di ordine generale, di cui al successivo paragrafo 9.1;
2. essere in possesso dei requisiti di idoneità professionale, di cui al successivo paragrafo 9.2;



3. essere in possesso dei requisiti di capacità economica e finanziaria e di capacità tecnica e professionale, di cui al successivo paragrafo 9.3.

## 9.1. REQUISITI D'ORDINE GENERALE

**A pena di esclusione, ai fini della presentazione dell'offerta, il concorrente dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:**

1. insussistenza delle cause di esclusione previste dall'articolo 80 del Codice dei Contratti;
2. insussistenza delle cause di incompatibilità di cui all'articolo 53, co. 16 ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165.

## 9.2. REQUISITI DI IDONEITA' PROFESSIONALE

**A pena di esclusione, ai fini della presentazione dell'offerta, il concorrente dovrà essere in possesso dei requisiti di cui ai successivi articoli 9.2.1, 9.2.2 e 9.2.3:**

- **9.2.1 Requisiti di idoneità professionale per l'esecuzione dei SERVIZI**

**A pena di esclusione, ai sensi dell'articolo 83, co. 3, del Codice dei Contratti, ai fini della presentazione dell'offerta, il concorrente dovrà:**

1. essere in possesso dell'iscrizione nel Registro tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura (C.C.I.A.A.) della Provincia in cui questi ha sede, per attività coerenti con quelle oggetto dell'affidamento in relazione alle prestazioni assunte. Nel caso in cui il concorrente non sia soggetto all'obbligo di tale iscrizione, in fase di presentazione dell'offerta, dovrà indicarne la motivazione.

- **9.2.2 Requisiti di idoneità professionale per l'esecuzione dei LAVORI**

**A pena di esclusione, ai sensi dell'articolo 83, co. 3, del Codice dei Contratti, ai fini della presentazione dell'offerta, il concorrente dovrà essere in possesso del requisito dell'iscrizione nel Registro tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura (C.C.I.A.A.) della Provincia in cui questi ha sede, per attività coerenti con quelle oggetto dell'affidamento in relazione alle prestazioni assunte.**

- **9.2.3 Requisiti di idoneità professionale per la PROGETTAZIONE**

Ai sensi dell'articolo 24, co. 5, del Codice dei Contratti, la progettazione deve essere espletata da professionisti iscritti negli appositi albi previsti dai vigenti ordinamenti professionali, personalmente responsabili, che devono essere indicati dal concorrente con la specificazione delle rispettive qualificazioni professionali.

I progettisti incaricati di redigere il progetto definitivo ed esecutivo devono possedere i requisiti di ordine professionale indicati nell'articolo 1 del D.M. 2 dicembre 2016, n. 263, secondo quanto disposto dall'articolo 24, cc. 2 e 5, del Codice dei Contratti Pubblici e, più precisamente, le qualifiche professionali necessarie ai fini:

- della progettazione definitiva ed esecutiva;

- del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, ai sensi dell'articolo 98 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- della redazione degli elaborati di progettazione antincendio (iscrizione negli appositi elenchi del Ministero dell'interno di cui all'articolo 16 del D.Lgs. n. 139/2006).

### 9.3. REQUISITI DI CAPACITA' ECONOMICA E FINANZIARIA E TECNICA E PROFESSIONALE

**A pena di esclusione**, ai fini della presentazione dell'offerta, il concorrente dovrà possedere i seguenti requisiti, previsti nei successivi articoli 9.3.1, 9.3.2 e 9.3.3;

#### 9.3.1 Requisiti di capacità economica e finanziaria e tecnica e professionale per i SERVIZI

**A pena di esclusione**, ai sensi dell'art. 95 del DPR 207/2010, il concorrente, ai fini della presentazione dell'offerta, dovrà possedere i seguenti requisiti di capacità economica e finanziaria e tecnica e professionale:

- un fatturato medio, al netto di Iva, relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti la data di spedizione dell'invito, non inferiore a €. 82.412,46 (pari al dieci per cento del valore dell'investimento). Tale requisito è richiesto in ragione della durata della concessione, del consistente ammontare degli interventi di efficientamento e riqualificazione energetica proposti dal promotore e della complessità del servizio oggetto di gara, a titolo di garanzia della capacità economica del contraente, della solidità aziendale e - per l'effetto - della sostenibilità dell'investimento. Per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività;
- un capitale sociale alla data dell'ultimo bilancio depositato non inferiore a €. 41.206,23 (pari a un ventesimo del valore dell'investimento);
- avvenuto svolgimento, negli ultimi cinque anni antecedenti alla data di spedizione dell'invito, di servizi affini a quelli oggetto del contratto per un importo medio annuo pari a €. 41.206,23 (pari al cinque per cento dell'investimento);
- avvenuto svolgimento, negli ultimi cinque anni, di almeno un servizio affine a quelli oggetto del contratto per un importo medio pari ad almeno €. 16.482,50 (il due per cento dell'investimento previsto dall'intervento).

In alternativa ai requisiti previsti dal comma 1, lettere c) e d), dell'art. 95 del DPR 207/2010 il concessionario può incrementare i requisiti previsti dal medesimo comma, lettere a) e b), nella misura pari a 1,5 volte. Il requisito previsto dal comma 1, lettera b), può essere dimostrato anche attraverso il patrimonio netto.

#### 9.3.2. Requisiti di capacità economica e finanziaria e tecnica e professionale per i LAVORI

**A pena di esclusione**, ai fini della presentazione dell'offerta, ai sensi del combinato disposto degli articoli 83, co. 2, e 216, co. 14, del Codice dei Contratti, nonché dell'articolo 146, co. 4, del medesimo Codice, il concorrente, dovrà possedere l'attestazione di qualificazione rilasciata da una SOA, regolarmente autorizzata, in corso di validità, per l'esecuzione delle prestazioni di costruzione nelle categorie e nelle classifiche adeguate, ai sensi dell'articolo 61 del Regolamento e in conformità all'allegato «A» al citato Regolamento, nonché alle disposizioni del D.M. 22 agosto 2017, n. 154, nelle seguenti lavorazioni:

**Categoria OG13 – Classifica II**, categoria prevalente, il cui importo ammonta a € 285.800,00;  
**Categoria OG2 - Classifica I**, categoria scorporabile, il cui importo ammonta a € 168.100,00;  
**Categoria OG1 – Classifica I**, categoria scorporabile, il cui importo ammonta a € 143.800,00;  
**Categoria OG6 - Classifica I**, categoria scorporabile, il cui importo ammonta a € 116.700,00

Le lavorazioni appartenenti alle categorie OG1 e OG6, a qualificazione obbligatoria, possono essere eseguite in proprio dal concorrente solo se qualificato mediante il possesso di attestazione SOA in classifica idonea (classifica 1^) o, in alternativa, essendo di importo inferiore a 150.000,00 euro, mediante possesso dei requisiti previsti dall'art 90 del D.P.R. 207/2010.

### 9.3.3 Requisiti di capacità economica e finanziaria e tecnica e professionale per la PROGETTAZIONE

Non sono previsti ulteriori requisiti di capacità economica e finanziaria e tecnica professionale per la progettazione.

## 10. MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE

L'Amministrazione procederà ad invitare alla procedura di gara tutti gli operatori economici che abbiano manifestato il proprio interesse senza operare alcuna limitazione in ordine al numero di operatori economici tra i quali effettuare la selezione.

La presente procedura di gara è suddivisa in due fasi:

- **Fase A:** acquisizione manifestazioni di interesse ed individuazione dei soggetti da invitare, disciplinata dal presente avviso;
- **Fase B:** procedura telematica negoziata e presentazione offerta, da gestire sulla Piattaforma di negoziazione "*acquistinretepa*", da attivarsi a conclusione della FASE A e disciplinata con successivi atti di gara.

Pertanto, ai fini della partecipazione alla presente procedura, si precisa quanto segue **a pena di esclusione:**

#### Fase A

- **le manifestazioni di interesse** devono pervenire **unicamente tramite PEC** all'indirizzo pec **comune.ascolipiceno@actaliscertymail.it** secondo le modalità e i termini di seguito riportati; a ciascuna manifestazione pervenuta è assegnato automaticamente un numero di protocollo informatico; nell'ipotesi in cui un operatore invii più manifestazioni di interesse entro il termine di scadenza stabilito, si precisa che l'ultima acquisita invalida le precedenti.

#### Fase B

- scaduto il termine di presentazione delle manifestazioni di interesse **si procederà ad invitare alla procedura telematica negoziata** tutti gli operatori economici che abbiano manifestato il proprio interesse;

- **la presentazione dell'offerta** – unicamente mediante Piattaforma telematica [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it) di Consip SpA – avverrà secondo le modalità che saranno indicate nella documentazione di gara successivamente inviata; gli operatori economici invitati potranno partecipare alla gara previa registrazione base al sistema di e-Procurement [www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it). La procedura di gara verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo ai sensi dell'art. 95, co. 2, del d.lgs. 50/2016. Le modalità di dettaglio della valutazione delle offerte saranno indicate nella successiva lettera di invito.

Relativamente alla **Fase A**, gli operatori economici interessati devono far pervenire, a pena di esclusione, il proprio interesse presentando apposita formale istanza entro le ore **12.30 del giorno 10 gennaio 2022**, preferibilmente con l'utilizzo del **Modello "A"** allegato al presente avviso. Non verranno prese in considerazione le richieste pervenute oltre l'ora e la data stabilita.

La manifestazione di interesse – **sottoscritta digitalmente o con firma elettronica qualificata** dal legale rappresentante dell'operatore economico – va inoltrata esclusivamente all'indirizzo pec **comune.ascolipiceno@actaliscertymail.it** gestito dall'Ufficio Protocollo dell'Ente e dovrà avere come oggetto la seguente dicitura – "Affidamento in concessione della riqualificazione e gestione di Villa Sgariglia di Campolungo, del relativo annesso agricolo e dei terreni attigui– Ascoli Piceno. Manifestazione di interesse".

Si precisa che si procederà all'esclusione in caso di:

- mancata sottoscrizione;
- mancata ricezione nei termini previsti.

**La manifestazione di interesse va presentata singolarmente.**

**Ai sensi dell'art. 48, comma 11 del Codice, l'operatore economico invitato individualmente ha la facoltà di presentare offerta o di trattare per sé o quale mandatario di operatori riuniti.**

## **11. PUBBLICAZIONI**

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio online e sul sito istituzionale del Comune di Ascoli Piceno dove troveranno risposta eventuali quesiti e saranno pubblicate eventuali rettifiche, chiarimenti e precisazioni di cui al presente avviso, nonché sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti "Servizio Contratti Pubblici" e sul sito Osservatorio Contratti Pubblici della Regione Marche. Il presente avviso sarà inoltre pubblicato, per estratto, in GURI.

## **12. INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Eventuali chiarimenti e/o quesiti attinenti la fase di presentazione delle manifestazioni di interesse possono essere presentati entro 10 (dieci) giorni precedenti il termine di scadenza del presente avviso, all'indirizzo e-mail: [p.ciccarelli@comune.ap.it](mailto:p.ciccarelli@comune.ap.it).

Le risposte ad eventuali quesiti saranno pubblicate sul profilo committente Sez. Amministrazione trasparente relativo alla procedura di cui trattasi entro 6 (sei) giorni precedenti la data di scadenza sul sito istituzionale [www.comune.ap.it](http://www.comune.ap.it) sotto la pagina della procedura in oggetto al link <https://www.comune.ap.it/manifestazioneinteressesgariglia>.

Si evidenzia, altresì, che – nell’ambito della presente procedura – tutti i termini di trasmissione fissati devono intendersi come termini di presentazione, ovvero termini entro cui la documentazione richiesta deve pervenire.

Il presente avviso, finalizzato all’acquisizione di manifestazioni di interesse, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo la Stazione Appaltante all’espletamento della procedura. La presentazione della manifestazione di interesse non dà luogo ad alcun diritto, pretesa e/o aspettativa del richiedente ad essere invitato alla successiva fase della procedura né allo svolgimento della medesima.

Le parti sono reciprocamente tenute al rispetto della normativa di cui al d.lgs. n. 196/2003 recante “Codice in materia di protezione dei dati personali” e della normativa di cui al Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati ( “GDPR”) e successivi adeguamenti normativi.

Il Responsabile Unico del procedimento, ai sensi dell’art. 31 del Codice, è l’Ing. Rosanna Gabrielli.

*Allegato 1 - Planimetrie in formato pdf.;*

*Allegato 2 - Modello “A”.*

IL DIRIGENTE  
(Dr. Paolo Ciccarelli)