



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Piazza del Popolo, 1 - 48100 Ravenna - Centralino 0544.482.111

PARTITA IVA 00354730392 - www.comune.ra.it

Numero di riferimento attribuito al dossier (Numero Pratica): n.

BANDO PUBBLICO

PER LA SELEZIONE DI OPERATORI PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE A TERMINE \geq 25 ANNI E ALLA LOCAZIONE PERMANENTE ALL'INTERNO DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE (PRUACS) "VILLAGGIO S. GIUSEPPE/CHIAVICA ROMEA"

Il presente Bando con i relativi allegati è in pubblicazione sul sito Internet www.comune.ra.it e all'Albo pretorio del Comune di Ravenna dal al

Trasmissione del Bando di gara alla Commissione Europea:

Premesso che:

- la Giunta Regionale ha approvato, con delibera n. 1104/08, pubblicata sul BURER del 15.09.08 il bando regionale per il Programma Innovativo in Ambito Urbano denominato "Programmi di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile" ai sensi del Decreto del Ministero delle Infrastrutture n. 2295 del 26.03.08;
- il Comune di Ravenna ha partecipato al bando con il Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile denominato "Villaggio S. Giuseppe/Chiavica Romea" approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 11594/38 del 03.02.09;
- la Giunta Regionale con delibera n. 1116/09 del 27.07.09, pubblicata sul BURER il 12.08.09 ha approvato la graduatoria delle proposte presentate dai comuni, ammissibili al finanziamento pubblico;
- il Comune di Ravenna ha ottenuto l'ammissibilità al finanziamento richiesto pari a complessivi € 4.994.758,00, di cui € 4.855.472,00 per la realizzazione di 58 alloggi e €139.286,00 per le relative opere di urbanizzazione, ubicati in via Gamberini/Chiavica Romea/via Butrinto;
- gli alloggi oggetto del presente bando sono 42 così articolati:
 - 26 a locazione a termine \geq 25 anni
 - 16 a locazione permanente

per un complessivo cofinanziamento Stato/Regione pari a €3.280.808,00

- I restanti 16 alloggi destinati a locazione permanente in regime di Edilizia Residenziale Pubblica (Case Popolari) sono esclusi dal presente bando, così come le opere di urbanizzazione primaria afferenti il comparto nel suo insieme;
- le aree destinate alla locazione a termine ≥ 25 anni e alla locazione permanente saranno cedute dal Comune in diritto di superficie al prezzo definito sulla base del PRG93 art. VI.2 c. 11 e dal POC adottato con delibera di C.C. 66297/102 del 21.06.10 in salvaguardia;
- i soggetti attuatori degli interventi sono quelli definiti dalla L.R. della regione Emilia-Romagna 24/01 e successive modifiche e integrazioni, all'art. 14 commi 1, 1bis e 2;

Considerato che:

- in data 3 giugno 2010 il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e la Regione Emilia Romagna hanno sottoscritto "l'Accordo di Programma per la realizzazione degli interventi di cui al Programma innovativo in ambito urbano denominato Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile";
- che dalla data di sottoscrizione dell'Accordo di Programma(03.06.10) partono i tempi per l'attuazione del Programma che sono così definiti:
 - 120 giorni per la presentazione dei progetti definitivi (01.10.10) alla Regione Emilia Romagna;
 - 180 giorni per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma tra Regione, Comune e soggetti attuatori (30.11.10)
 - 270 giorni per l'inizio lavori di almeno un intervento (28.02.11)
- con gli aggiudicatari dei lotti verrà stipulata una convenzione con il Comune in ordine alla modalità di cessione dell'area, il canone di locazione e sua modalità di revisione nonché il costo iniziale dell'intervento e la durata della convenzione stessa, ai sensi della delibera di G.R. n. 1225 del 28.07.08.

Tutto ciò permesso e considerato, in esecuzione della determina dirigenziale n. _____ del ____

SI INVITANO

gli operatori, che l'art. 14 c.1, 1bis, e 2 della L.R. 24/01 e smi autorizza alla realizzazione di alloggi destinati alla locazione permanente e a termine, a presentare proposta di progetto definitivo degli edifici oggetto del presente bando in coerenza con i contenuti degli allegati n. 1, n. 2 (documentazione grafica e tecnica) e n. 3 che formano parte integrante e sostanziale del presente bando.

I plichi contenenti la documentazione specificata al p. 5 dell'allegato n. 1 al presente Bando (in seguito indicata anche con il termine "offerta") devono pervenire, **pena l'esclusione**, entro e

non oltre le ore 12,30 del giorno 3 settembre 2010 al seguente indirizzo di ricezione: **Comune di Ravenna – Ufficio Archivio Protocollo, Piazza del Popolo, 1 – 48121 Ravenna –Italia.**

Per la consegna dei plichi sono ammesse tutte le forme, compreso la consegna a mano, nel rigoroso rispetto delle seguenti disposizioni.

La consegna dei plichi *a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata (corriere)* dovrà essere effettuata esclusivamente, **pena l'esclusione dalla gara**, presso l'Ufficio Archivio Protocollo del Comune di Ravenna in Piazza del Popolo, 1 a Ravenna, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30 e il giovedì pomeriggio dalle ore 15,00 alle ore 17,00. Qualora un plico contenente l'offerta fosse recapitato presso un altro ufficio comunale (compresa la Reception della Residenza comunale che essendo un servizio externalizzato non è retto da pubblici dipendenti) l'offerta stessa sarà esclusa dalla gara in quanto, in questi casi, non sarà possibile garantire la conservazione riservata dei plichi stessi nonché il loro corretto e sicuro mantenimento nello stato in cui sono effettivamente pervenuti.

Si ribadisce, quindi, che qualora un concorrente recapiti il plico dell'offerta *a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata* presso un ufficio comunale diverso dall'Ufficio Archivio Protocollo del Comune di Ravenna, l'offerta, per le ragioni sopra esposte, verrà esclusa dalla gara.

Si precisa che, quale che sia la modalità di consegna dei plichi scelta dai concorrenti (Servizio postale, Agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano) del giorno e ora di recapito dei plichi farà fede esclusivamente la ricevuta apposta sui plichi stessi da parte dell'Ufficio Archivio Protocollo.

Il Comune di Ravenna non assume alcuna responsabilità per ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. Quindi, il recapito tempestivo dei plichi rimane in ogni caso ad esclusivo rischio dei mittenti.

I plichi esterni devono essere non trasparenti, controfirmati sui lembi di chiusura e sigillati con ceralacca (oppure con altre forme di chiusura e sigillatura che lascino tracce evidenti in caso di effrazione), e devono recare all'esterno – oltre all'intestazione del **mittente** e all'indirizzo dello stesso – le indicazioni relative all'**oggetto della gara**: **“Bando pubblico per la selezione di operatori per la realizzazione di interventi destinati alla locazione a termine \geq 25 anni e alla locazione permanente all'interno del Programma di riqualificazione Urbana alloggi a canone sostenibile (PRUACS) Villaggio S. Giuseppe/Chiavica Romea”**. In caso di raggruppamenti temporanei di imprese va riportato sul plico l'indicazione di tutte le imprese facenti parte del raggruppamento stesso.

I plichi esterni devono contenere tutta la documentazione prescritta al successivo p. 5 dell'allegato n. 1.

Divisione in lotti e ulteriori precisazioni in merito alla documentazione richiesta.

L'oggetto del presente bando è suddiviso in 6 lotti (elencati al punto 3 dell'allegato n. 1). Sono ammesse offerte sia per un singolo lotto, sia per soli alcuni lotti oppure per tutti i lotti.

I concorrenti dovranno quindi specificare nelle rispettive offerte/proposte, pena l'esclusione, per quanti e quali lotti presentano offerta.

Si precisa che i fabbricati da realizzare sui sei lotti oggetto del presente bando sono sostanzialmente riconducibili a due tipologie: quelli con 5 alloggi e quelli con 8 alloggi. E' quindi ammissibile che i concorrenti presentino un progetto definitivo che valga per entrambi i fabbricati rientranti nella tipologia dei 5 alloggi (e cioè quelli relativi alle lettere a) e b) del punto 3 dell'allegato n. 1). Anche per i fabbricati relativi alle tipologie di 8 alloggi è ammissibile che un progetto definitivo valga come offerta per uno o più dei fabbricati che rientrano in questa tipologia (e cioè i fabbricati relativi alle lettere c), d), e), ed f) del punto 3 dell'allegato n. 1). Il concorrente dovrà obbligatoriamente specificare con chiarezza a quali e quanti lotti è riferita la propria offerta.

Così tutta la documentazione richiesta al punto 5 dell'allegato n. 1 dovrà essere ordinata secondo i lotti ai quali l'offerta si riferisce e nel caso in cui un singolo documento / relazione si riferisca a più lotti i concorrenti dovranno evidenziare tale aspetto sui documenti/relazioni stesse.

Si precisa che le offerte economiche relative al canone proposto di cui alla lettera F del successivo p. 5 dell'allegato n. 1 devono essere, **pena l'esclusione**, racchiuse in una specifica busta chiusa.

Requisiti di accesso alla presente procedura di selezione e criteri di selezione delle proposte/offerte.

Si precisa che i requisiti di accesso alla presente procedura di selezione ed i criteri di valutazione delle proposte sono indicati al successivo allegato 1.

Riguardo i criteri e le modalità di selezione delle proposte/offerte si precisa che la commissione giudicatrice procederà ad approvare 6 graduatorie, una per ciascuno dei 6 lotti oggetto del presente bando, utilizzando per tutte e 6 le graduatorie i criteri illustrati al successivo p. 7 dell'allegato 1 al presente bando.

Pertanto si precisa che i partecipanti alla presente procedura potranno risultare aggiudicatari anche solo di una parte dei lotti per i quali abbiano presentato offerta.

Sedute di gara

- prima seduta pubblica (di apertura dei plichi esterni e di esame della documentazione amministrativa): il giorno 08.09.2010 alle ore 15,00 presso il Servizio Gestione Urbanistica – Piazzale Farini n. 21 - Ravenna;
- le valutazioni tecniche delle proposte/offerte saranno effettuate dalla commissione giudicatrice in una o più sedute riservate;
- seduta pubblica (di apertura delle buste contenenti le offerte economiche): il giorno 10.09.2010 alle ore 9,30 presso il Servizio Gestione Urbanistica – Piazzale Farini n. 21 - Ravenna;
- il giorno, l'ora e il luogo delle eventuali ulteriori sedute pubbliche (nel caso in cui si rendano necessarie in seguito al procedimento di verifica di anomalia delle offerte o in seguito a riattivazioni del procedimento) saranno comunicate ai concorrenti tramite fax inviato con almeno 48 ore di anticipo sulla data delle sedute stesse e saranno anche pubblicizzate sul sito internet del Comune di Ravenna;

Documenti a base della presente procedura

- il presente bando con i relativi allegati n. 1, n. 2 e n. 3 che sono uniti allo stesso per formarne parte integrante e sostanziale;
- All. 1 – Testo del Bando
- All. 2 – Elaborati grafici e tecnici del Programma di Riqualficazione Urbana alloggi a canone sostenibile (PRUACS) “Villaggio S. Giuseppe/Chiavica Romea
- All. 3 – Modulo di domanda

tutti questi documenti sono scaricabili da internet www.comune.ra.it oppure acquisibili presso Servizio Gestione Urbanistica – Piazzale Farini n. 21 nei seguenti giorni:

Lunedì dalle ore 11,00 alle ore 13,00

Mercoledì dalle ore 9,00 dalle ore 13,00

Cause di esclusione

Il concorrente che non produca le documentazioni, dichiarazioni ed indicazioni richieste nel presente bando e relativi allegati a pena di esclusione sarà escluso dalla presente procedura.

La mancata produzione di documentazioni, dichiarazioni ed indicazioni non esplicitamente richieste dal presente bando e relativi allegati a pena di esclusione sarà invece considerata, sempre nel rispetto del principio della *par condicio* fra tutti i concorrenti, sanabile qualora l'integrazione non aggravi i tempi del procedimento rendendoli incompatibili con le tempistiche dell'Accordo di programma sopra riportate.

* * * * *

ALLEGATO n. 1

1) Premessa

Il Comune di Ravenna ha approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Comparto Chiavica Romea" con delibera di C.C. n. 70475 del 21.07.08 che persegue le seguenti finalità:

- ampliamento dell'offerta di alloggi per la locazione permanente in regime di edilizia residenziale pubblica per i nuclei familiari in possesso dei requisiti di cui alla L.R. 24/01;
- ampliamento dell'offerta di alloggi a canone sostenibile a locazione permanente e a termine per nuclei familiari che superano i limiti di reddito per l'accesso all'ERP ma che sono in condizioni di difficoltà per accedere ad alloggi sul libero mercato e per nuclei che, residenti in alloggi popolari, hanno perso i requisiti per la permanenza;
- attivazione del portinariato sociale al fine di agevolare l'inserimento di nuclei socialmente deboli, finalizzato anche alla mitigazione dei conflitti;
- mitigazione della viabilità carrabile a favore di un sistema che privilegia lo spazio di relazione e i percorsi pedonali/ciclabili;
- integrazione con usi diversi compatibili con la residenza: negozi, uffici e servizi privati di interesse pubblico.

Il Programma per alloggi a canone sostenibile approvato con delibera di G.C. n. 11594/38 del 03.02.09 prevede la realizzazione di uno stralcio funzionale, che ha una superficie di mq. 17532,32 suddiviso in 8 lotti, di suddetto Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per la realizzazione di 58 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e Edilizia Residenziale Sociale nonché le relative opere di urbanizzazione primaria.

2) Articolazione degli interventi

Il Programma per la realizzazione dei 58 alloggi a canone sostenibile prevede la seguente articolazione:

- 16 alloggi di Erp (case popolari)
- 16 alloggi a locazione permanente
- 26 alloggi a locazione a termine ≥ 25 anni
- opere di urbanizzazione primaria – completamento viabilità, parcheggi pubblici, verde pubblico, percorsi pedonali ciclabili – afferenti il comparto.

Gli alloggi di Erp (case popolari) ricadenti in due degli otto lotti di cui alla delibera di G.C. 11594/38 del 03.02.09 e le opere di urbanizzazione primaria sono realizzati dal Comune di Ravenna, attraverso ACER (Agenzia Casa Emilia Romagna) della Provincia di Ravenna nei modi previsti dalla legislazione vigente, pertanto non sono oggetto del presente bando.

3) Definizione dei lotti oggetto di bando (la numerazione fa riferimento alla tavola contenuta nell'allegato 2 – Elaborato denominato “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile”

- a) Lotto 1/Fabbricato 1 = ≥ 5 alloggi a locazione a termine ≥ 25 anni
SC = 513,97 mq.
Costo parametrico, escluso area e urbanizzazioni, = € 1500,00/mq.sc
Contributo $\leq 45\%$ sul costo parametrico
- b) Lotto 2/Fabbricato 2 = ≥ 5 alloggi a locazione a termine ≥ 25 anni
SC = 513,97 mq.
Costo parametrico, escluso area e urbanizzazioni = € 1500,00/mq.sc
Contributo $\leq 45\%$ sul costo parametrico
- c) Lotto 3/Fabbricato 3 = ≥ 8 alloggi a locazione a termine ≥ 25 anni
SC = 749,84 mq.
Costo parametrico, escluso area a urbanizzazioni = € 1500,00/mq.sc
Contributo $\leq 45\%$ sul costo parametrico
- d) Lotto 4/Fabbricato 4 = ≥ 8 alloggi a locazione a termine ≥ 25 anni
SC = 749,84 mq.
Costo parametrico, escluso area a urbanizzazioni = € 1500,00/mq.sc
Contributo $\leq 45\%$ sul costo parametrico
- e) Lotto 5/Fabbricato 5 = ≥ 8 alloggi a locazione permanente
SC = 749,84 mq.
Costo parametrico, escluso area a urbanizzazioni = € 1500,00/mq.sc
Contributo $\leq 70\%$ sul costo parametrico
- f) Lotto 6/Fabbricato 6 = ≥ 8 alloggi a locazione permanente
SC = 749,84 mq.
Costo parametrico, escluso area a urbanizzazioni = € 1500,00/mq.sc
Contributo $\leq 70\%$ sul costo parametrico

Il progetto di massima che individua la tipologia dei fabbricati, il numero degli alloggi, la loro dimensione e le prestazioni richieste per l'efficienza energetica degli immobili è contenuto nel Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile “Villaggio s. Giuseppe/Chiavica Romea”. I concorrenti dovranno opportunamente sviluppare tali tipologie nel progetto definitivo coerentemente con il progetto di massima e con i vincoli urbanistici stabiliti dal Piano Particolareggiato. Per quanto non espressamente prescritto dal progetto allegato si fa riferimento alla normativa del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio vigente);

E' ammessa la presentazione di proposta anche per singolo lotto. Gli operatori potranno quindi presentare proposte relativamente a tutti i lotti oppure ad uno o più di essi specificando, **pena l'esclusione**, a quali lotti si riferisce la propria proposta.

4) Il costo dei lotti e la modalità di cessione delle aree

Le aree destinate alla locazione a termine ≥ 25 anni e alla locazione permanente sono cedute dal Comune in diritto di superficie al prezzo definito sulla base del PRG93 art. VI. 2 comma 11 e del POC adottato con delibera di C.C. 66297/102 in data 21.06.10 in salvaguardia.

5) Contenuti della domanda di partecipazione / offerta al bando

Il plico esterno deve contenere la seguente documentazione:

A) Domanda indirizzata al Sindaco di partecipazione al bando – **da redigersi preferibilmente utilizzando il modello di cui all'allegato n. 3 al bando** - contenente:

- Dati anagrafici del soggetto e/o dei soggetti proponenti (ragione sociale, sede legale, telefono, fax, email)
- Dichiarazione di disponibilità a costituire un Consorzio o un raggruppamento temporaneo di soggetti attuatori nel caso di proposte presentate in forma associata
Nel caso della presenza di più operatori per intervento dovrà essere indicato il nominativo di un coordinatore capogruppo;
- Dichiarazioni sostitutive attestanti il possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla presente procedura di cui al successivo punto 6 del presente allegato n. 1;
- Indicazione del/dei lotto/i relativamente al/i quale/i si presenta offerta;
- Indicazione della percentuale dei lavori oggetto del presente bando (lavori di realizzazione dei fabbricati) che si intende realizzare mediante appalti a terzi;

B) Progetto definitivo del/dei fabbricati contenente la seguente documentazione tecnica relativa ai fabbricati

- Elaborati grafici, normativi e relazione tecnica richiesti per il rilascio del permesso di costruire in scala adeguata (1:100) con riferimento all'art. VIII.13 di RUE
- Calcoli e progetti preliminari di strutture e impianti
- Computo metrico estimativo

[si ribadisce che il concorrente dovrà chiaramente indicare a quale dei lotti oggetto del presente bando si riferisce/scono il/i progetto/i definitivo/i presentato]

C) Le proposte dovranno inoltre essere corredate da:

- Cronoprogramma relativo ai tempi di attuazione dell'intervento

D) Relazione tecnica articolata nei seguenti paragrafi:

- d1) Procedure esecutive delle principali lavorazioni e attività di coordinamento a adottare con gli eventuali subappaltatori
- d2) Struttura organizzativa adottata dall'impresa con indicazione della composizione ed articolazione delle squadre di lavoro con specifiche dei profili professionali e delle qualifiche ed esperienze del capo cantiere.
- d3) Modalità, criteri e procedure che l'impresa intende mettere in atto per ottimizzare i processi costruttivi ed operativi in relazione alla tutela della salute e della sicurezza del lavoro oltre quanto previsto dalla normativa vigente, con indicazione delle specifiche dei profili professionali riferiti alla sicurezza e delle qualifiche ed esperienze del responsabile della sicurezza per il cantiere.

E) Relazione tecnica riferita alla manutenzione sui fabbricati proposta

F) Una specifica **busta chiusa** contenente l'Offerta economica relativa al/ai canone/i offerto;

[Il concorrente, con riferimento a ciascuno dei documenti di cui alle lettere B), C), D) E) ed F) di cui sopra, dovrà specificare in modo chiaro ed incontrovertibile a quali lotti, fra quelli oggetto del presente bando, i documenti si riferiscono. Come sopra specificato con riferimento al progetto definitivo, anche con riferimento agli altri documenti è ammissibile che un singolo documento/relazione possa riferirsi ad uno o più lotti]

G) Attestazione SOA (solo nel caso in cui il concorrente intenda eseguire direttamente parte o tutte le lavorazioni oggetto del presente bando) in corso di validità alla data della presentazione della proposta/offerta che documenti il possesso della qualificazione in categorie e classifiche adeguate ai lavori da assumere e realizzare direttamente da parte del soggetto attuatore in caso di aggiudicazione.

H) dimostrazione **dell'avvenuto pagamento** del contributo di partecipazione alla gara all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici con riferimento a **ciascuno dei lotti** per i quali il concorrente partecipa alla presente gara.

Il versamento del contributo deve essere effettuato nella misura prevista dall'art. 2 della deliberazione dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture del 15 febbraio 2010 e deve avvenire, pena l'esclusione, con le modalità prescritte dall'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici, seguendo le istruzioni operative esposte nel sito dell'Autorità all'indirizzo: <http://www.avcp.it> che vengono qui di seguito riportate:

- ☐ on line mediante carta di credito dei circuiti Visa, MasterCard, Diners e American Express.

A riprova dell'avvenuto pagamento, l'utente otterrà la ricevuta di pagamento all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di iscrizione, da stampare ed allegare in copia all'offerta. La ricevuta inoltre potrà essere stampata in qualunque momento accedendo alla lista dei "pagamenti effettuati" disponibile on line sul "Servizio riscossione" e dovrà essere prodotta come prova dell'avvenuto pagamento;

- ☐ in contanti muniti del modello di pagamento rilasciato dal Servizio di riscossione presso tutti i punti vendita della rete dei tabaccai lottisti abilitati al pagamento di bollette e bollettini; istruzioni al riguardo si possono trovare all'indirizzo: <http://www.lottomaticaservizi.it>.

Lo scontrino rilasciato dal punto vendita deve essere allegato, preferibilmente in originale, come prova dell'avvenuto pagamento.

I codici CIG relativi ai sei lotti oggetto della presente gara sono i seguenti:

- a) Lotto 1/Fabbricato 1 - CIG **05058955C1** - Importo contributo per il partecipante € 40,00
- b) Lotto 2/Fabbricato 2 - CIG **0505910223** - Importo contributo per il partecipante € 40,00
- c) Lotto 3/Fabbricato 3 - CIG **050591349C** - Importo contributo per il partecipante € 70,00
- d) Lotto 4/Fabbricato 4 - CIG **0505920A61** - Importo contributo per il partecipante € 70,00
- e) Lotto 5/Fabbricato 5 - CIG **0505926F53** - Importo contributo per il partecipante € 70,00
- f) Lotto 6/Fabbricato 6 - CIG **05059280FE** - Importo contributo per il partecipante € 70,00

Si ribadisce che il concorrente dovrà pagare il contributo per ciascuno dei lotti per i quali partecipa alla presente gara.

6) Requisiti degli operatori

Possono partecipare al bando gli operatori che l'art. 14 commi 1, 1bis e 2 della L.R. 24/01 autorizza a realizzare alloggi destinati alla locazione o assegnazione in godimento a termine e permanente.

Gli operatori per partecipare al bando devono attestare:

- a) di essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del D.Lgs 163/06 e smi;
- b) che la somma algebrica dei risultati di esercizio degli ultimi 3 esercizi amministrativi chiusi della società sia positiva o, se negativa, non sia superiore al 10% della somma algebrica del patrimonio netto dei tre esercizi amministrativi considerati. L'importo del patrimonio netto è quello desunto dalla lettera A del passivo dello stato patrimoniale di cui all'articolo 2424 del codice civile o dalla documentazione contabile alla quale essi sono tenuti per legge;
- c) per le cooperative di abitazioni l'iscrizione all'albo nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazioni e loro Consorzi di cui all'art. 13 della L. n. 59/92 e all'albo nazionale

delle Società Cooperative di cui all'art. 15 del DLgs 220/02 e art. 223 – sexiesdecies comma 1 delle norme di attuazione transitorie del codice civile;

- d) per le imprese di costruzione e loro Consorzi e per le Cooperative di produzione e lavoro l'iscrizione alla CCIAA;
- e) avere gestito, per un periodo minimo di 12 mesi, in almeno uno degli ultimi tre anni, un servizio analogo a quello oggetto della presente procedura di affidamento.

Per servizio analogo si intende un servizio di conduzione per un numero minimo di alloggi Ers (locazione a termine e locazione permanente) pari a quelli corrispondenti al numero fabbricati per i quali il concorrente ha formulato al propria offerta (comprensivi degli interventi di manutenzione ordinaria e di tutta l'attività amministrativa connessa alla gestione) e con introito diretto dei canoni e con rischio a carico del gestore.

- f) (solo nel caso in cui il concorrente intenda eseguire direttamente parte o tutte le lavorazioni oggetto del presente bando) possesso di idonea attestazione SOA in corso di che documenti il possesso della qualificazione in categorie e classifiche adeguate ai lavori da assumere e realizzare direttamente da parte del soggetto attuatore in caso di aggiudicazione.

In caso di raggruppamenti temporanei di imprese:

- i requisiti di cui alle lettere a), b), c) e d) di cui sopra devono essere posseduti da ciascuna impresa singola o raggruppata.
- i requisiti di cui alle lettere e) e f) di cui sopra devono essere posseduti dal soggetto che all'interno del raggruppamento assumerà, in caso di aggiudicazione, le relative prestazioni.

In caso di consorzi il requisito di cui alla lettera a) di cui sopra deve essere posseduto da ogni singola impresa per conto della quale il consorzio presenti domanda;.

Il possesso dei requisiti deve sussistere alla data di chiusura del presente Bando

7) Criteri e modalità di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà – con riferimento ad ogni specifico lotto oggetto del presente bando - a favore del/dei soggetti che avrà ottenuto il punteggio più alto calcolato sulla base dei seguenti elementi:

- a) Qualità del progetto definitivo degli immobili e tempi di realizzazione
 1. 2,5 punti/requisito per ogni elemento di bioedilizia introdotto rispetto a quelli previsti dal Progetto di massima (max Punti 7,5)
 2. 2,5 punti per ogni settimana di anticipazione rispetto alla data del 28.02.2011 stabilita come termine massimo per l'inizio lavori (max Punti 7,5)

b) Elementi organizzativi e professionali di qualificazione dell'offerta relativa alla costruzione dei fabbricati

1. Procedure esecutive delle principali lavorazioni e attività di coordinamento a adottare con gli eventuali subappaltatori

Con riferimento al presente criterio di valutazione, la commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base al seguente criterio motivazionale:

- funzionalità ed adeguatezza nello svolgimento delle varie fasi lavorative e delle procedure relative alle attività di coordinamento con gli eventuali subappaltatori;

Punti 10

2. Struttura organizzativa adottata dall'impresa con indicazione della composizione ed articolazione delle squadre di lavoro con specifiche dei profili professionali e delle qualifiche ed esperienze del capo cantiere.

Con riferimento al presente criterio di valutazione, la commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base ai seguenti criteri motivazionali:

- idoneità ed adeguatezza della struttura organizzativa e dell'organigramma operativo che il concorrente intende adottare per la gestione dell'appalto;
 - adeguatezza quali-quantitativa composizione delle squadre di lavoro relative alle varie fasi operative;
 - specializzazione ed esperienza dei responsabili ed in particolare il profilo professionale minimo che ci si impegna a garantire con riferimento alla figura del Responsabile del cantiere e del Responsabile di commessa;
- Punti 10

3. Modalità, criteri e procedure che l'impresa intende mettere in atto per ottimizzare i processi costruttivi ed operativi in relazione alla tutela della salute e della sicurezza del lavoro oltre quanto previsto dalla normativa vigente, con indicazione delle specifiche dei profili professionali riferiti alla sicurezza e delle qualifiche ed esperienze del responsabile della sicurezza per il cantiere.

Con riferimento al presente criterio di valutazione, la commissione esprimerà la propria valutazione in base al seguente criterio motivazionale:

- azioni e accorgimenti metodologici ed organizzativi che l'appaltatore si impegna ad attuare per migliorare i profili della salute e sicurezza del lavoro rispetto alla normativa vigente
- Punti 20

c) Qualità della manutenzione relativa ai fabbricati che il concorrente si propone di realizzare in caso di aggiudicazione

1) dettaglio della manutenzione programmata che l'operatore si propone di effettuare

Punti 20

2) modalità della gestione degli interventi manutentivi non programmabili

Punti 15

d) canone proposto: punteggio massimo =

Punti 10

Il punteggio sarà attribuito in base alla seguente formula

$$P_i = \frac{R_i}{R_{\max}} \times 10$$

- R_i è il ribasso percentuale sul canone assunto a base d'asta il quale è determinato in base alla Legislazione vigente nazionale e della Regione Emilia Romagna in materia di Edilizia Residenziale Sociale con riferimento a quanto stabilito nella delibera di G. R. n. 1104 del 16.07.08
- R_{\max} è il massimo ribasso percentuale offerto
- P_i è il punteggio attribuito all'offerta economica del concorrente i-esimo

Si ribadisce che l'aggiudicazione avverrà con riferimento ad ogni specifico lotto. Pertanto risulterà aggiudicatario di ciascun lotto l'operatore che, con riferimento alla relativa graduatoria, otterrà il punteggio più elevato. L'offerta economicamente più vantaggiosa, con riferimento a ciascun lotto, sarà determinata in base al metodo aggregativo compensatore sulla base dei fattori ponderali sopra indicati.

La stazione appaltante si riserva in ogni caso di procedere alla verifica di congruità delle offerte presentate in base agli art. 87, 88 e 89 del D.Lgs 163/06 e smi. richiedendo anche, se ritenuto opportuno, la presentazione di uno specifico piano economico-finanziario dal quale emerga la sostenibilità dell'offerta.

8) Commissione giudicatrice

Le proposte saranno valutate da un'apposita commissione nominata dopo la scadenza della presentazione delle proposte, composta da 3 dipendenti dell'Amministrazione Comunale

9) Avvertenze

L'Amministrazione Comunale si riserva, ai sensi dell'art. 43 del DPR 28.12.00 n. 445 di verificare i requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione dei certificati attestanti il possesso dei requisiti di cui al punto 6

10) Pubblicazione del Bando pubblico

Il presente Bando pubblico è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Ravenna in data _____.

E' stato pubblicato sul sito internet www.comune.ra.it del Comune di Ravenna e per estratto su un quotidiano locale in data _____

Pubblicazione dell'avviso sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana: il _____

11) Responsabile del procedimento e responsabile dei dati

Responsabile unico del procedimento oggetto del presente bando e del trattamento dei dati personali è l'arch. Gloria Dradi in qualità di dirigente del Servizio Gestione Urbanistica ed Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Ravenna email: gdradi@comune.ra.it - tel. 0544482338.

Riceve per appuntamento il mercoledì dalle 8.30 alle 13.00

12) Ufficio informazioni:

Lunedì dalle ore 11 alle ore 13

Mercoledì dalle ore 9 alle ore 13

INDIRIZZO – Piazzale Farini n. 21 – 48121 Ravenna

Telefono – 0544-482338; 0544-482569

Email – gdradi@comune.ra.it

dpaganelli@comune.ra.it

Allegato n. 2 – Elaborati grafici e tecnici del Programma di Riqualificazione Urbana alloggi a canone sostenibile (PRUACS) Villaggio S. Giuseppe/Chiavica Romea

Elenco Tavole:

Tavola 1: Tipologia Edilizia tipo C1 – Lotti 3,4,5,6,7.

Tavola 2: Tipologia Edilizia tipo C2 – Lotti 1,2.

Tavola 3: Opere di Urbanizzazione: specie arboree e sezioni stradali

Tavola 4: Opere di Urbanizzazione: rete bianche e nere

Tavola 5: Opere di Urbanizzazione: rete Enel e Telecom

Tavola 6: Opere di Urbanizzazione: rete Gas e Acqua

Tavola 7: Opere di Urbanizzazione: pubblica illuminazione e cassonetti

Fascicolo A3

Il Progetto Urbanistico: Relazione di Programma

Il Progetto Urbanistico: Le tavole Principali.

Il Progetto Urbanistico: La Partecipazione.

Il Progetto Urbanistico: Sviluppo delle tipologie oggetto di finanziamento e relazione sui requisiti di prestazione energetica.

Il Progetto Urbanistico: Opere di urbanizzazione

Allegato A:

Analisi del sito e criteri per l'efficienza energetica degli immobili da realizzare.

Valutazione previsionale del clima acustico

Relazione Geologica – Tecnica