



BANDO DI GARA – CONCESSIONE

per la progettazione esecutiva, realizzazione e gestione economico-funzionale di ossari cimiteriali mediante finanza di progetto ad iniziativa privata (artt. 174 ss., 193-195 D.Lgs. 36/2023)

"OSSARIO CHIARAMONTE GULFI" – Progetto Finanza

Procedura aperta – criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa – inversione procedimentale

(artt. 71 e 107, c.3, D.Lgs. 36/2023)

Codice	Valore
CUI	L-00068940881-2026-00012
CUP	G45I25000350007
CIG	BD32DBEADA

SEZIONE I – AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE ED ENTE CONCEDENTE

I.1) Stazione appaltante qualificata (art. 62 Codice). Centrale Unica di Committenza "Trinakria Sud" – Sezione di Comiso, Ente capofila Comune di Comiso, Piazza C. Marx – 97013 Comiso (RG); qualificazione L1 – SF1. Responsabile della CUC: Ing. Nunzio Micieli. La CUC è priva di personalità giuridica (art. 2, c. 5, Convenzione istitutiva Rep. n. 7646/2016, aggiornata e registrata al Rep. n. 778 del 29.07.2024) e opera in nome e per conto dell'Ente concedente in forza dell'Accordo quadro ex art. 15 L. 241/1990 per gli enti non aderenti (Schema A) e del relativo atto attuativo per la presente procedura (Schema B).

I.2) Ente concedente. Comune di Chiaramonte Gulfi (RG), C.F. 00068940881, Corso Umberto n. 65 – 97012 Chiaramonte Gulfi (RG); PEC: protocollo@pec.comune.chiaramonte-gulfi.rg.it. Il Comune non è qualificato ai sensi dell'art. 63 Codice: la decisione di contrarre, l'approvazione degli atti, l'indizione e la conduzione della gara fino all'aggiudicazione efficace spettano esclusivamente alla CUC.

I.3) Responsabili.

Ruolo	Nominativo
RUP (Ente concedente, art. 15 Codice)	Dott. Salvatore Chessari – Comune di Chiaramonte Gulfi
Responsabile CUC Comiso	Ing. Nunzio Micieli
Responsabile del procedimento per la fase di affidamento (art. 15, c. 9, Codice)	Dott. Nunzio Bencivinni – CUC Comiso

I.4) Piattaforma e comunicazioni. La procedura si svolge esclusivamente sulla piattaforma telematica Net4Market: https://app.albofornitori.it/alboeproc/albo_acquisticuctrinakriasud. Chiarimenti tramite l'area "Chiarimenti" della Piattaforma; comunicazioni tramite Piattaforma e domicilio digitale (artt. 6-bis e 6-ter CAD). Assistenza tecnica: imprese@net4market.com – tel. 0372 080708.

I.5) Documentazione di gara. Accesso gratuito, illimitato e diretto sulla Piattaforma e in "Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti" della CUC. La documentazione comprende: il presente Bando; il Disciplinare di gara (Allegato A) con la modulistica (Allegati 1-10); il PFTE approvato; il PEF asseverato (elab. PF_02 – EL.24 rev. 01); la Relazione di sostenibilità (elab. PF_04 – EL.26 rev. 01); il Disciplinare tecnico di gestione (PF_03); lo schema di convenzione di concessione. In caso di discordanza prevalgono il Bando e il Disciplinare (Disciplinare § 3).

I.6) Tipo di amministrazione e attività. Autorità locale; servizi cimiteriali e opere pubbliche cimiteriali.

SEZIONE II – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

II.1) Oggetto. Progettazione esecutiva (con coordinamento della sicurezza in progettazione), finanziamento integrale, esecuzione dei lavori e gestione economico-funzionale quindicennale di n. 6 blocchi ossari (672 cellette), blocco servizi igienici con fossa Imhoff e sistema disperdente, impianto per lampade votive, nel cimitero comunale di Chiaramonte Gulfi, sulla base della Proposta dichiarata di pubblico interesse (Delib. G.M. n. 77 dell'11.09.2025) e del PFTE verificato e validato il 07.07.2026, approvato con det. n. 930/2026 e delib. G.M. n. 74/2026.

II.2) Tipo di contratto. Concessione di lavori con gestione, in partenariato pubblico-privato, con trasferimento integrale del rischio operativo (costruzione, disponibilità, domanda) al concessionario. Nessun contributo pubblico, prezzo o garanzia di ricavo minimo.

II.3) Luogo di esecuzione. Cimitero comunale di Chiaramonte Gulfi (RG) – Codice NUTS ITG18.

II.4) Classificazione.

Componente	Codice	Descrizione
CPV principale	45215400-1	Cimitero
CPV secondario	98371110-8	Servizi cimiteriali
ATECO lavori	41.00.00	Costruzione di edifici residenziali e non residenziali
ATECO gestione	96.30.02	Servizi di sepoltura
CCNL lavori	CNEL F01 (F12, F15, F18)	Edili e affini, salvo equivalente ex art. 11, cc. 3-4, Codice

II.5) Valore e investimento.

Elemento	Importo
Valore stimato della concessione (art. 179 Codice)	€ 594.000,00 oltre IVA (660 cellette × € 900,00)
Tariffa unitaria massima a base di gara	€ 900,00 oltre IVA per celletta, soggetta a ribasso

Elemento	Importo
Investimento complessivo a carico del concessionario	€ 333.656,00 IVA compresa (€ 302.454,77 al netto IVA)
di cui lavori (A)	€ 249.000,00, compresi manodopera € 79.680,00 e oneri sicurezza non soggetti a ribasso € 7.470,00
di cui somme a disposizione (B)	€ 62.984,27
di cui spese di predisposizione della Proposta (C)	€ 21.671,73
Rimborso massimo al Promotore non aggiudicatario (art. 193, c. 12)	€ 8.341,40 (2,5% dell'investimento), a carico dell'aggiudicatario

II.6) Qualificazione dei lavori. Categoria OG 1 – Edifici civili e industriali, classifica I, prevalente e unica, € 249.000,00 (100%), subappaltabile nei limiti dell'art. 119 Codice.

II.7) Durata.

Fase	Termine massimo
Progettazione esecutiva	30 giorni naturali e consecutivi, riducibili fino al 20% con l'offerta tempo
Esecuzione dei lavori	22 mesi dalla consegna
Certificato di regolare esecuzione	entro 3 mesi dall'ultimazione
Gestione economico-funzionale	15 anni dalla realizzazione dei primi due blocchi ossari (1ª fase)

I lavori si eseguono in tre fasi: la gestione decorre dal completamento della 1ª fase (primi due blocchi ossari), mentre la 2ª e la 3ª fase sono eseguite in costanza di gestione. L'investimento, rappresentato convenzionalmente nell'Anno 0 del PEF a base di gara, è esposto da ciascun concorrente nel proprio PEF asseverato secondo il cronoprogramma effettivo degli esborsi (Disciplinare §§ 4.2, 4.4 e 13.3).

Alla scadenza le opere sono riconsegnate gratuitamente in piena efficienza e le cellette non assegnate rientrano nella disponibilità dell'Ente concedente senza indennizzo.

II.8) Lotti. Lotto unico, non frazionabile, per l'unitarietà tecnico-economica delle prestazioni e del rischio operativo; l'articolazione dei lavori in tre fasi esecutive non costituisce suddivisione in lotti.

II.9) Varianti. Ammesse le sole soluzioni migliorative coerenti con il PFTE, senza oneri per l'Ente concedente e con costi rappresentati nel PEF offerto.

II.10) CAM. La procedura applica i criteri ambientali minimi pertinenti (D.M. 24 novembre 2025, in vigore dal 2 febbraio 2026).

SEZIONE III – INFORMAZIONI DI CARATTERE GIURIDICO, ECONOMICO, FINANZIARIO E TECNICO

III.1) Soggetti ammessi. Operatori economici di cui agli artt. 65-68 Codice, in forma singola o associata (raggruppamenti, consorzi, GEIE, reti di imprese), compreso il Promotore, ditta Cutello Giovanni, alle medesime condizioni degli altri concorrenti. È ammessa la costituzione della società di progetto ex art. 194 Codice dopo l'aggiudicazione.

III.2) Requisiti di ordine generale. Assenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 Codice (con facoltà di self-cleaning ex art. 96) e delle ulteriori cause indicate nel Disciplinare § 7 (art. 53, c. 16-ter, D.Lgs. 165/2001; protocollo di legalità e patto di integrità; rapporto sul personale ex art. 46 D.Lgs. 198/2006 per gli operatori con oltre 50 dipendenti). I requisiti sono richiesti anche ai progettisti indicati o associati.

III.3) Requisiti speciali del concessionario.

Requisito	Soglia minima
Idoneità professionale	Iscrizione al registro imprese/CCIAA per attività pertinenti
Fatturato globale (migliori 3 degli ultimi 5 esercizi)	≥ € 302.454,77 (investimento al netto IVA)
Capacità di finanziamento	Dichiarazione bancaria, impegno al finanziamento o piano di copertura con risorse proprie
Contratti analoghi (ultimi 10 anni)	≥ € 151.227,39 (50% dell'investimento al netto IVA), secondo la nozione di analogia del Disciplinare § 7
Esecutore dei lavori	Attestazione SOA OG 1, classifica I o superiore
Progettisti (art. 66 Codice)	Sola iscrizione all'albo professionale (per società e consorzi, registro imprese/CCIAA e requisiti dell'Allegato II.12, Parte V)

Il gruppo minimo di progettazione comprende: coordinatore, progettista architettonico, progettista strutturale, progettista degli impianti e coordinatore per la sicurezza in progettazione (art. 98 D.Lgs. 81/2008). Il giovane professionista è richiesto solo per i raggruppamenti di progettisti. Nei soggetti plurisoggettivi i requisiti si ripartiscono secondo il Disciplinare § 7.

III.4) Avvalimento. Ammesso ex art. 104 Codice per i requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale, compresa la SOA; escluso per i requisiti generali e l'iscrizione CCIAA.

III.5) Subappalto. Ammesso nei limiti dell'art. 119 Codice, se indicato in offerta. Non sono subappaltabili a cascata le lavorazioni strutturali (fondazioni, fornitura e montaggio dei moduli prefabbricati in c.a.). Nella fase di gestione sono subappaltabili le sole attività operative.

III.6) Garanzie.

Garanzia	Importo	Riferimento
Garanzia provvisoria	€ 11.880,00 (2% del valore della concessione), riducibile ex art. 106, c. 8; validità 180 giorni	Artt. 106 e 193 Codice
Fideiussione rimborso spese della Proposta (concorrenti diversi dal Promotore)	€ 8.341,40	Art. 193, c. 12, Codice
Garanzia definitiva	€ 24.900,00 (10% dei lavori), salve riduzioni	Artt. 117 e 193, c. 15, Codice
Cauzione penali di gestione	€ 800,00 (10% del costo operativo annuo), dall'avvio della gestione	Art. 193, c. 15, Codice

III.7) Contributo ANAC. € 77,00, condizione di ammissibilità dell'offerta, verificato tramite FVOE.

III.8) Sopralluogo. Non obbligatorio.

III.9) Finanziamento. Integralmente a carico del concessionario, con risorse proprie e/o di terzi e con i ricavi di gestione; nessun onere a carico del bilancio comunale.

SEZIONE IV – PROCEDURA

IV.1) Tipo di procedura. Aperta, telematica, ai sensi dell'art. 71 Codice e dell'art. 193, cc. 10-13, Codice, con inversione procedimentale ex art. 107, c. 3: la documentazione amministrativa è esaminata dopo la valutazione delle offerte, sul solo primo classificato.

IV.2) Criterio di aggiudicazione. Offerta economicamente più vantaggiosa, miglior rapporto qualità/prezzo.

Componente	Punteggio massimo
Offerta tecnica (7 criteri, 12 sub-criteri discrezionali)	80
Offerta economica – ribasso unico sulla tariffa di € 900,00/celletta	10
Offerta tempo – ribasso sul termine di 30 giorni per la progettazione esecutiva (max 20%)	10
Totale	**100**

Criteri, sub-criteri, formule e riparametrazione sono indicati nel Disciplinare §§ 16-17. Non sono previste soglie di sbarramento. L'offerta economica contiene a pena di esclusione i costi della manodopera e gli oneri aziendali per la sicurezza (art. 108, c. 9, Codice) ed è corredata, a pena di esclusione, da PEF asseverato ex art. 193 Codice, comprensivo del cronoprogramma degli esborsi articolato per fasi, dichiarazione sul CCNL applicato e schema di convenzione sottoscritto per accettazione.

IV.3) Assenza del diritto di prelazione del Promotore. In applicazione della sentenza CGUE 5 febbraio 2026, causa C-810/24, e delle deliberazioni Corte dei conti, Sez. reg. contr. Emilia-Romagna, nn. 14 e 15/2026/PAR, la presente procedura non attribuisce al Promotore alcun diritto di prelazione, allineamento o adeguamento dell'offerta previsto dall'art. 193, cc. 9 e 12, Codice. Resta fermo il solo diritto del Promotore non aggiudicatario al rimborso delle spese di predisposizione della Proposta, nel limite di € 8.341,40 (Disciplinare § 1.4).

IV.4) Termini.

Adempimento	Termine
Abilitazione alla gara sulla Piattaforma […] ore […]	04/11/2026 ore 23:00
Richiesta di chiarimenti	29/10/2026 ore 23:00
Presentazione delle offerte	**04/11/2026 ore 23:00**

IV.5) Lingua. Italiano.

IV.6) Validità dell'offerta. 180 giorni dal termine di presentazione, con possibile richiesta di conferma.

IV.7) Svolgimento. Le sedute si svolgono in modalità telematica tramite Piattaforma presso la sede della CUC, Comiso, Piazza C. Marx. La Commissione giudicatrice è nominata dopo la scadenza delle offerte (art. 93 Codice e L.R. 12/2023). L'offerta è articolata in tre buste telematiche: A – Documentazione amministrativa; B – Offerta tecnica (max 26 pagine); C – Offerta economica e tempo, CCNL, PEF asseverato, schema di convenzione.

IV.8) Durata massima del procedimento. 9 mesi dalla pubblicazione del bando (art. 183, c. 5, e Allegato I.3 Codice).

SEZIONE V – ALTRE INFORMAZIONI

V.1) Competenze procedimentali. L'intero iter di affidamento, comprese le verifiche dei requisiti tramite FVOE 2.0, resta in capo alla CUC fino al provvedimento di aggiudicazione efficace (art. 17, c. 5, Codice). La stipula e l'esecuzione della concessione competono al Comune di Chiaramonte Gulfi. La stipula avviene in forma pubblica amministrativa elettronica, non prima di 32 giorni dall'ultima comunicazione dell'aggiudicazione (art. 18, c. 3, Codice) ed entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

V.2) Soccorso istruttorio. Ammesso per la sola documentazione amministrativa, nei limiti dell'art. 101 Codice, con termine di 5 giorni (Disciplinare § 15).

V.3) Aggiudicazione. La CUC si riserva di non aggiudicare se nessuna offerta risulta conveniente o idonea; è ammessa l'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, se ritenuta congrua e sostenibile. Le spese contrattuali sono a carico dell'aggiudicatario.

V.4) Tracciabilità e legalità. Si applicano la L. 136/2010, il protocollo di legalità, il patto di integrità e il codice di comportamento dell'Ente concedente.

V.5) Trattamento dei dati. Ai sensi del Reg. UE 2016/679: titolare il Comune di Chiaramonte Gulfi e, per i trattamenti in Piattaforma, il Comune di Comiso quale ente capofila; DPO dpo@pec.comune.comiso.rg.it.

V.6) Procedure di ricorso. Organo competente: TAR Sicilia – sede di Catania, via Sacro Cuore n. 22, 95125 Catania. Termine: 30 giorni, con le decorrenze dell'art. 120, c. 5, D.Lgs. 104/2010. Esclusa la compromissione in arbitri (art. 213 Codice). È ammesso il precontenzioso ANAC ex art. 220 Codice. Nei giudizi sugli atti della procedura la legittimazione passiva spetta all'Ente concedente, nei termini del Disciplinare §§ 22-23.

V.7) Pubblicità. Il presente bando è pubblicato sulla Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici tramite la Piattaforma (artt. 83-85 Codice), all'Albo pretorio on line del Comune di Comiso e del Comune di Chiaramonte Gulfi e in "Amministrazione trasparente" della CUC e dell'Ente concedente. Data di trasmissione alla BDNCP: […].

V.8) Rinvio. Per quanto non previsto si rinvia al Disciplinare di gara e ai suoi allegati, al D.Lgs. 36/2023, alla L.R. 12/2023 e alla normativa in materia di polizia mortuaria.

REDATTORI E RUP

Ruolo	Nominativo
Redattore	CUC Trinakria Sud – Sezione Comiso (Dott. Nunzio Bencivinni – Arch. Francesco Tirone)
Ente concedente – per accettazione degli obblighi di cui al § 23	Dott. Salvatore Chessari – Comune di Chiaramonte Gulfi

Firma autografa sostituita a mezzo stampa
ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.Lgs. n. 39/1993