

- RIAPERTURA TERMINI -
AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN'AREA EDIFICABILE
SITA IN TORCHIARA – LOC. SANT'ANTUONO

(deliberazione del C.D.A. di “Turrìs Clara S.T.U. Srl” del 20/09/2007, n° 6)

(deliberazione del C.D.A. di “Turrìs Clara S.T.U. Srl” del 01/03/2008, n° 2)

1. OGGETTO DELL'ASTA PUBBLICA

1.1. UBICAZIONE

L'area oggetto del presente avviso è sita in loc. Sant'Antuono, in agro del Comune di Torchiara in prossimità del centro dell'agglomerato urbano, Via Nazionale.

1.2. DATI CATASTALI:

N.C.T.: al foglio 5 del Comune di Torchiara (SA), **mappali 152, 152 sub 2, 444, 445, 446, 528 e la porzione di terreno al foglio 5 mappali 455, 454, 143** che si estende per complessivi **mq 13630,17** di superficie rilevata e verificata.

L'area oggetto della presente asta pubblica è individuata nell'**Allegato 1** del bando.

1.3. CONFINI

Il terreno, nel suo complesso confina con S.S. 18, proprietà Visco, Via Comunale, salvi altri.

1.4. NOTIZIE GENERALI

1.4.1. L'area è pervenuta alla Turrìs Clara S.T.U. S.r.l. dal Comune di Torchiara a seguito di una cessione con atto notarile del Dott. Pasquale Cammarano sottoscritto in data 25/05/2006 tra Comune di Torchiara e Turrìs Clara S.T.U. S.r.l. con la quale l'Ente locale ha alienato alla propria società strumentale il terreno de quo (foglio 5 mappali 152, 152 sub 2, 444, 445, 446, 528 e la porzione di terreno al foglio 5 mappali 455, 454, 143 che rientrerà nel possesso della suddetta società contestualmente alla stipula dell'atto pubblico tra la proprietà (Voria Rosa) ed il Comune, il quale ne detiene il possesso in virtù di scrittura privata del 5/05/2007.

1.4.2. L'area viene alienata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come posseduto da Turrìs Clara S.T.U. S.r.l., con ogni annesso e connesso, uso e diritto,

accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere.

1.4.3. La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere il lotto acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.

1.4.4. L'aggiudicazione avrà luogo anche nel caso di partecipazione di un solo concorrente.

1.5. SITUAZIONE URBANISTICA

P.R.G... Zona "F" – attrezzature polifunzionali anonarie, commerciali, terziarie, uffici;

Funzioni ed usi ammessi: attrezzature commerciali, anonarie, terziarie, uffici, laboratori e locali complementari alle funzioni principali;

Parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,5	
- lotto minimo	lotto oggetto della presente		
- indice di copertura	mq/mq	0,30	
- parcheggio	D. M. 1444768		
- aderenza	su un solo lato		
- distanza tra pareti finestrate	mt.	10,00	
- distacco dai confini	mt.	6,00	(1/2 dell'altezza)
- distacchi dagli edifici	mt.	12	(1/2 dell'altezza)

1.6 CORRISPETTIVO DELLA ALIENAZIONE

La società Turris Clara S.T.U. S.r.l. intende stipulare un contratto di permuta, ex art. 1552 del codice civile. La società intende trasferire la proprietà del terreno edificabile descritto per ricevere, come corrispettivo, un numero di metri quadrati almeno pari a non meno del 25% di Superficie Lorda Utile per tipologia della realizzanda struttura immobiliare, insistente sul terreno oggetto del presente avviso. Il sinallagma negoziale consiste nel trasferimento della proprietà attuale in cambio di una cosa futura.

Il Valore a base di gara dell'area oggetto del presente atto è pertanto di € 500.000,00 (Euro Cinquecentomila) ovvero il 25% dell'importo economico presunto per realizzare la struttura immobiliare sull'area che è pari a € 2.000.000,00 (Euro Duemilioni)

La gara sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

In nessun caso Turris Clara S.T.U. s.r.l. acquisterà il bene immobile realizzato dal soggetto aggiudicatario dlla presente procedura.

2. SOGGETTI AMMESSI.

Sono ammessi alla gara, anche in ATI, i soggetti in possesso dei seguenti requisiti di capacità economica e finanziaria:

- a. esperienza professionale, anche alternativamente, in attività finanziaria, assicurativa, tecnico-operativa, di consulenza e di gestione nei campi della realizzazione e/o gestione (in proprio e/o per conto terzi) e/o commercializzazione di portafogli immobiliari, dei servizi finanziari e di commercializzazione di diritti reali, con relativa partecipazione, nel triennio 2004–2005-2006, alla realizzazione di interventi di natura ed importo complessivo almeno pari a quello relativo all'acquisizione degli immobili oggetto della presente gara, ovvero di importo pari o superiore a Euro 2.000.000,00 anche attraverso società controllate ai sensi dell'art. 2359 c.c.;
- b. iscrizione, a seconda dell'attività e della tipologia del soggetto, agli albi ed agli elenchi specifici ovvero il possesso di eventuali ulteriori autorizzazioni.

Tutti i suddetti requisiti devono essere detenuti all'atto della presentazione dell'offerta e devono essere comprovati prima dell'eventuale aggiudicazione.

Per le ATI costituite e per quelle costituende, i requisiti suindicati devono essere posseduti dal raggruppamento nel suo complesso.

Il possesso dei requisiti di cui al precedente punto deve essere provato, in fase di gara, a pena di esclusione, mediante dichiarazione sostitutiva, resa secondo le modalità previste dal D.P.R. n. 445/2000.

3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I concorrenti, per partecipare alla gara, dovranno produrre:

1) **PROGETTO PRELIMINARE** relativo alla realizzazione di un “CENTRO COMMERCIALE E DI SERVIZI”, secondo i parametri tecnici, estetici e volumetrici, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, comprensivo del cronoprogramma dei lavori, che non potrà in ogni caso superare i **24 mesi** a partire dal rilascio del permesso di costruire. I concorrenti, nell’elaborare il suddetto progetto dovranno osservare le disposizioni previste dal D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554, nonché le indicazioni contenute nelle Linee di Indirizzo di cui all’allegato 2.

2) **OFFERTA ECONOMICA**, sottoscritta da un soggetto con il potere di rappresentare e impegnare legalmente il concorrente, recante l’indicazione, in cifre e lettere, del numero di metri quadrati di Superficie Lorda Utile offerti in permuta, corredata da apposita descrizione progettuale ed individuazione analitica degli spazi offerti. L’offerta dovrà essere espressa in metri quadrati aggiuntivi di Superficie Lorda Utile rispetto alla base d’asta. In caso di divergenze tra la percentuale indicata in lettere e la descrizione progettuale indicata, sarà valida l’indicazione più vantaggiosa per Turris Clara STU S.r.l.

3) **DEPOSITO CAUZIONALE** di €. 50.000,00 (euro cinquantamila/00).

Il predetto deposito cauzionale potrà essere costituito in uno dei seguenti modi:

- assegno circolare non trasferibile intestato a Turris Clara S.T.U. S.r.l.;
- fidejussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all’art. 5 del R.D. n. 375/1936 e successive modificazioni ed integrazioni;
- polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all’esercizio del ramo cauzioni.

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l’assunzione dell’obbligo da parte del fideiussore di pagare l’importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta di Turris Clara S.T.U. S.r.l., con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest’ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l’espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall’art. 1944 del codice civile nonché l’espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all’art. 1957 del codice civile. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell’offerta.

4) **DEPOSITO IN CONTO SPESE** di pubblicazione dell'avviso d'asta, soggetto a conguaglio, da costituirsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Turris Clara S.T.U. S.r.l., avente l'importo di € 20.000,00 (euro ventimila/00)

5) **DICHIARAZIONI:**

A.) Il concorrente deve allegare, **pena l'esclusione**, apposita dichiarazione, in lingua italiana in carta libera, sottoscritta dal legale rappresentante, del quale deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità, che attesti:

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso di gara;
- di conoscere ed accettare lo stato di diritto degli immobili oggetto di permuta avendo visionato tutto quanto attinente, ivi compreso l'Allegato 2 "Linee di Indirizzo", e di aver formulato l'offerta conoscendo ed accettando tale stato di diritto;
- di conoscere ed accettare che il procedimento di alienazione dell'area edificabile non è inteso come autonomo bensì come funzionalmente connesso con la realizzazione dei lavori;
- di essere in possesso dei requisiti di capacità economica e finanziaria previsti dal presente avviso;
- di accettare espressamente che – in caso di aggiudicazione - saranno a suo carico tutte le spese necessarie per il trasferimento del diritto di proprietà, incluso quelle notarili ed accessorie.

Inoltre:

A.1.) Per le persone fisiche:

- a) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti;
- b) l'inesistenza delle situazioni indicate dall'art. 38, comma 1, del D. Lgs. n. 163/2006;
- c) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- d) di non partecipare alla gara in altra forma;
- e) di non aver commesso irregolarità, definitivamente accertate, rispetto gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;

f) di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55.

A.2.) Per le persone giuridiche:

a) di essere iscritta nel Registro delle Imprese o equivalente in paesi UE (indicare il numero e Camera di Commercio I.A. e nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la Società);

b) l'inesistenza delle situazioni indicate al comma 1, lettere a), d), e), f), g) e h) dell'art. 38, comma 1 del D. Lgs. n. 163/2006;

c) che i soci non sono interdetti, inabilitati, falliti e non hanno in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

d) che i soci non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle vigenti disposizioni;

e) che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

f) di mantenere le seguenti posizioni previdenziali ed assicurative (INPS: sede di, matricola n.; INAIL: sede di matricola n.) e di essere in regola con i relativi versamenti;

g) di aver adempiuto, all'interno della propria azienda, agli obblighi di sicurezza previsti dal D. Lgs. n. 626/94;

h) di non aver emesso, senza autorizzazione ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 386/90 o senza provvista ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 386/90, assegno o più assegni in tempi ravvicinati e sulla base di una programmazione unitaria di importo superiore a € 51.645,69 ovvero di non aver, nei cinque anni precedenti, commesso due o più violazioni delle disposizioni previste dai precitati artt. 1 e 2 per un importo superiore complessivamente a € 10.329,14, accertate con provvedimento esecutivo;

i) che l'impresa non si è avvalsa di piani individuali di emersione di cui alla Legge n. 383/2001 oppure si è avvalsa di piani individuali di emersione di cui alla Legge n. 383/2001, ma che il periodo di emersione si è concluso;

- j) la non applicazione all'impresa della sanzione interdittiva prevista dall'art. 9, secondo comma, lettera a) e/o c) del D. Lgs. n. 231/2001, emessa anche in sede cautelare;
- k) l'inesistenza di forme di controllo con altre imprese concorrenti ai sensi dell'art. 2359 del c.c., nonché l'inesistenza di situazioni di collegamento e/o di collegamento sostanziale con altre imprese concorrenti, quali ad esempio la non comunanza con altre imprese concorrenti del legale rappresentante / titolare / amministratori /soci / procuratori con poteri di rappresentanza;
- l) che **l'impresa ha ottemperato** al disposto della Legge 12 marzo 1999 n. 68 - art. 17, in quanto con organico oltre i 35 dipendenti o con organico da 15 fino a 35 dipendenti che ha effettuato nuove assunzioni dopo il 18 gennaio 2000 **ovvero che l'impresa non è assoggettabile** agli obblighi derivanti dalla Legge 12 marzo 1999 n. 68 in quanto con organico fino a 15 dipendenti o con organico da 15 fino a 35 dipendenti che non ha effettuato nuove assunzioni dopo il 18 gennaio 2000;
- m) di non partecipare alla gara in più di un'associazione temporanea o consorzio;
- n) di non aver commesso irregolarità, definitivamente accertate, rispetto gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabilite;
- o) di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;
- p) che nei confronti dell'impresa non è stata applicata alcuna pena accessoria ovvero sanzione interdittiva dalla normativa vigente, comportante l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione.

B) Pena l'esclusione, produzione da parte della persona fisica interessata ovvero da parte del titolare e del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale, del socio e del direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari e del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e del direttore tecnico, se si tratta di altro tipo di società, del certificato del casellario giudiziale, a dimostrazione che non ricorrono le condizioni prescritte al comma 1, lettere b) e c) dell'art. 38 del D. Lgs. n. 163/2006, espressamente richiamato per analogia; il certificato deve essere di data non anteriore a sei mesi rispetto a quella di presentazione

dell'offerta. Ai sensi dell'art. 38, comma 2, del decreto citato tale certificato può essere sostituito da una dichiarazione dei suddetti soggetti rilasciata in virtù degli artt. 46 e 48 del D.P.R. n. 445/2000.

C) Pena l'esclusione, dichiarazione sostitutiva di atto notorio del legale rappresentante dalla quale risulti che nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando non è stato sostituito né è cessato dalla carica il titolare, il socio, l'amministratore munito dei poteri di rappresentanza né del direttore tecnico ovvero, qualora sia intervenuta una sostituzione o cessazione, che nei loro confronti non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato oppure di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del CPP per reati che incidono sull'affidabilità morale e professionale ovvero, qualora sia intervenuta una sostituzione o cessazione e sia stata pronunciata, nei loro confronti, sentenza di condanna passata in giudicato oppure di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del CPP per reati che incidono sull'affidabilità morale e professionale, che sono stati adottati atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata di cui si allega copia.

D) se a concorrere sia un ente privato diverso dalle imprese, pena l'esclusione:

- copia, certificata conforme all'originale, dell'atto costitutivo;
- copia, certificata conforme all'originale, dell'atto recante il conferimento dei poteri di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta;

E) pena l'esclusione, dichiarazione con la quale il concorrente attesta di essersi recato sul luogo di esecuzione dei lavori, di avere preso conoscenza delle condizioni locali, della viabilità di accesso, delle cave eventualmente necessarie e delle discariche autorizzate nonché di tutte le circostanze generali e particolari suscettibili di influire sulla determinazione dell'offerta;

F) pena l'esclusione, copia sottoscritta in ogni pagina dello Schema di Contratto, allegato al presente avviso;

G) pena l'esclusione, dichiarazione con la quale il concorrente si obbliga, con la presentazione dell'offerta, a realizzare il bene immobile sull'area oggetto di cessione entro il termine previsto nella stessa, secondo le modalità progettuali proposte.

Le suddette dichiarazioni dovranno essere redatte su carta intestata e sottoscritte dal titolare, in caso di ditta individuale, dal legale rappresentante in caso di società.

In alternativa alla autenticazione della sottoscrizione ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/2000, l'istanza deve essere presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità, in corso di validità, del sottoscrittore. L'istanza può, altresì, essere sottoscritta da un procuratore; in tal caso deve essere presentata la relativa procura.

In caso di ATI non ancora costituite, la suddetta documentazione deve essere presentata e sottoscritta da almeno un legale rappresentante per ogni impresa facente parte del raggruppamento.

In caso di ATI già costituite, il mandatario potrà presentare la suddetta documentazione in nome e per conto di tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento.

Non sono ammesse le offerte per persone da nominare.

3.1. L'offerta di cui ai punti 1) e 2) dovrà essere inserita in plico chiuso sigillato a ceralacca recante all'esterno la dicitura "OFFERTA".

All'interno il plico dovrà contenere n. 2 buste chiuse, sigillate a ceralacca recanti all'esterno rispettivamente la dicitura "PROGETTO" (BUSTA N. 1) e "OFFERTA ECONOMICA" (BUSTA N. 2).

I depositi di cui ai punti 3) e 4), nonché l'eventuale documentazione di cui ai punti successivi, saranno racchiusi in plico separato, sigillato a ceralacca, recante all'esterno la dicitura "DOCUMENTI".

I due plichi sopraddetti dovranno essere racchiusi in unico contenitore da sigillarsi a ceralacca sui lembi di chiusura e da indirizzarsi come segue: Turris Clara S.T.U. S.r.l. – c/o Comune di Torchiara, Via Roma, 1 - 84078, Torchiara (SA).

Sul plico dovrà esporsi la seguente precisazione: "OFFERTA ASTA PUBBLICA PER UN'AREA EDIFICABILE SITA IN TORCHIARA – LOC. SANT'ANTUONO".

E' in facoltà del concorrente provvedere, a proprio rischio, a far pervenire il contenitore mediante raccomandata postale o agenzia di recapito autorizzata o in conformità a quanto previsto dall'art. 8 del D. Lgs. n. 261/1999.

In considerazione della mole di documentazione da presentare, in caso si renda necessaria la presentazione di più contenitori relativi alla medesima offerta, ognuno di questi dovrà

essere chiuso e firmato sulla chiusura e recare il nominativo del concorrente e la dicitura di cui sopra, contrassegnato, inoltre, con un proprio numero di ordine progressivo (ad es in caso di due plichi: 1 / 2 e 2 / 2).

La consegna di tutti i contenitori dovrà avvenire in un'unica soluzione, debitamente protocollata con l'indicazione del giorno e dell'ora d'arrivo, nonché dei nominativi dei concorrenti e del numero dei contenitori presentati.

4. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Il termine perentorio, entro il quale il piego dovrà pervenire a destinazione, è fissato alle ore 12,00 del giorno 31/Maggio/2008. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

Le offerte che, per qualsiasi ragione, non esclusa la forza maggiore o il fatto di terzi, dovessero pervenire a destinazione oltre l'anzidetto termine, non saranno prese in alcun modo in considerazione.

5. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE.

5.1. All'apertura dei contenitori pervenuti in termine si procederà pubblicamente il giorno 08/Giugno/2008 alle ore 9,00, presso la Sede Municipale del Comune di Torchiara (SA), Sala Consiliare.

5.2. La mancata od incompleta presentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara. Si farà luogo, altresì, ad esclusione, qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con postilla firmata dallo stesso sottoscrittore dell'offerta.

5.3. L'offerta economicamente più vantaggiosa è individuata in base ai seguenti elementi:

5.3.1. offerta economica, esclusivamente in aumento rispetto alla base d'asta, relativa al numero di metri quadrati di superficie lorda utile della struttura immobiliare da realizzare sull'area oggetto di alienazione, ceduti in permuta (max 35 punti).

5.3.2. qualità dell'offerta tecnica (max 15 punti), da valutare anche attraverso:

- la modalità di definizione della progettazione;
- la modalità esecutiva e il procedimento costruttivo per la realizzazione delle opere;
- la programmazione ed il controllo dell'intervento;
- gli aspetti relativi alla salute- sicurezza;

- la modalità per la riduzione degli impatti di cantiere.
- 5.3.3 pregio tecnico del progetto preliminare presentato, sulla scorta dei seguenti elementi (max punti 27):
- valore tecnico delle proposte progettuali;
 - affidabilità delle proposte progettuali sia per quanto concerne i metodi costruttivi, anche delle opere e dei sistemi temporanei, sia ai fini del raggiungimento degli obiettivi posti alla base del progetto;
 - rispondenza agli indirizzi indicati da Turris Clara S.T.U. S.r.l. nelle Linee d'Indirizzo.
- 5.3.4. caratteristiche estetiche, tecnologiche, funzionali e manutentive del progetto preliminare (max punti 13), valutabili in relazione a:
- valori architettonici, aspetti operativi e funzionali, inserimento paesaggistico ed urbanistico del progetto;
 - rispondenza agli indirizzi indicati da Turris Clara S.T.U. S.r.l. nelle Linee d'Indirizzo.
- 5.3.5. proposte per la prima fase di esercizio provvisorio e per la relativa manutenzione (max 5 punti), con riguardo ai seguenti elementi, elencati senza alcun valore gerarchico:
- durabilità delle soluzioni proposte, anche con riferimento ai materiali adottati;
 - manutenibilità ed ispezionabilità delle soluzioni proposte;
 - flessibilità delle proposte rispetto allo sviluppo di nuove tecnologie di controllo operativo e gestionale.
- 5.3.6. riduzione del tempo di realizzazione finalizzata alla anticipata messa in servizio dell'opera (max punti 5), con riduzione massima consentita di 6 (sei) mesi, rispetto ai 24 (ventiquattro) previsti.

5.4. Se non sono presentate offerte, l'asta è dichiarata deserta.

In relazione alla permuta è ammessa solo l'offerta in aumento.

Terminata l'asta, i depositi di cui al precedente articolo 3, punti 3) e 4) verranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari.

6. DISPOSIZIONI VARIE.

6.1. I concorrenti dovranno osservare le seguenti indicazioni nella predisposizione del progetto preliminare:

1) Il progetto dovrà essere elaborato dai soggetti previsti dall'art. 90, comma 1, lettere d), e), f), g) ed h) del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163;

6.2. In ogni caso la realizzazione del bene immobile da edificare sull'area dovrà essere affidata dall'acquirente ai soggetti indicati all'art. 34, comma 1, del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

Per l'esecuzione dei lavori, i suddetti soggetti, in particolare, dovranno essere in possesso dell'attestato SOA, rilasciato da società di attestazione di cui al D.P.R. n. 34/2000, regolarmente autorizzate, in corso di validità per la Categoria OG1, Classifica IV. L'importo economico presunto per realizzare la struttura immobiliare sull'area oggetto del presente atto è pari a € 2.000.000,00 (euro duemilioni).

In caso di esecuzione affidata a più soggetti costruttori, questi dovranno, a loro volta, essere riuniti in uno specifico raggruppamento temporaneo d'impresе.

Si osservano, al riguardo, tutte le disposizioni previste dall'art. 37 del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, e dagli art. 93 e 95 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Nel caso in cui l'acquirente sia in possesso dei suddetti requisiti potrà realizzare l'opera direttamente.

6.3. Turris Clara S.T.U. S.r.l., prima della stipula del contratto, si riserva di richiedere all'assegnatario informazioni e certificazioni attestanti i requisiti di capacità tecnica necessari alla realizzazione progettuale e verificherà il possesso dei suddetti requisiti di qualificazione in capo ai soggetti esecutori.

6.4. L'aggiudicatario dovrà prestarsi alla stipula dell'atto pubblico di compravendita a semplice richiesta di Turris Clara S.T.U. S.r.l., dal momento che il verbale di gara non tiene luogo di contratto.

6.5. Al momento della stipula del contratto, che interverrà entro 120 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione del Responsabile del Procedimento di avvenuta aggiudicazione, si sottoscriverà apposito contratto di alienazione con cessione in permuta del corrispettivo così come indicato in sede di offerta.

6.6. La mancata stipulazione dell'atto pubblico di compravendita entro il termine di cui sopra, per fatto imputabile all'aggiudicatario, comporterà l'incameramento del deposito cauzionale costituito in sede di gara.

6.7. Faranno carico all'aggiudicatario le spese notarili e di registrazione, nonché le altre inerenti e conseguenti al perfezionamento del contratto di compravendita.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario tutti i costi sostenuti da Turris Clara S.T.U. S.r.l. in ordine all'iniziativa in oggetto, nei limiti di € 20.000,00 (euro ventimila/00), tra i quali, in via esemplificativa e non tassativa, il costo di consulenze tecniche, legali ed economiche inerenti ad ogni fase della procedura, la nomina e l'attività della commissione di gara per la valutazione delle offerte.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicazione dell'asta, che verranno trattenute sull'importo del deposito in conto spese di cui al precedente punto 3.4), soggetto ad eventuale conguaglio.

7. Procedimento di aggiudicazione.

7.1 La valutazione delle offerte sarà effettuata da apposita commissione nominata dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

La commissione, in una o più sedute riservate, provvederà alla valutazione delle offerte progettuali.

Successivamente, in seduta pubblica, sarà effettuata la valutazione degli elementi economici, previa comunicazione dei punteggi attribuiti agli elementi qualitativi.

La commissione giudicatrice procederà all'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata in base ai seguenti elementi:

7.1.a) Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, e dell'offerta tecnica in particolare, sarà effettuato con il metodo aggregativo-compensatore, mediante l'ausilio della seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

Dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a);

W_i = peso attribuito al criterio(i);

$V(a)_i$ = coefficiente, variabile tra zero e uno, attribuito in relazione ad ogni criterio e sub-criterio di valutazione dell'offerta tecnica (progetto preliminare);

\sum_n = sommatoria.

Per quanto riguarda i punteggi relativi ai criteri ed ai sub-criteri di valutazione del progetto preliminare, i coefficienti $V(a)$ sono determinati mediante il metodo del confronto a coppie.

I Commissari potranno esprimere un giudizio compreso fra 1 (parità) e 6 (preferenza massima); le somme provvisorie dei giudizi espressi da tutti i commissari saranno trasformate in coefficienti definitivi, mediante interpolazione lineare tra il coefficiente 1 attribuito alla somma più alta ed il coefficiente zero attribuito al numero 0.

Saranno ammesse alla fase successiva le offerte che, in merito all'elemento qualitativo, avranno riportato almeno 30 punti su 60 complessivi.

La predetta "soglia di sbarramento" è finalizzata ad eliminare offerte progettuali tecnicamente inadeguate al raggiungimento del delicato obiettivo finale perseguito dal soggetto cedente. La gara, basata sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, è disciplinata da disposizioni che assegnano prevalenza agli elementi qualitativi della proposta progettuale.

L'eventuale accertamento di carenze e/o significative difformità qualitative, nei limiti suindicati, sarà seguito da un provvedimento di non ammissione alla fase successiva.

L'esclusione, in tale ipotesi, è riconducibile ad un potere-dovere del soggetto cedente.

7.1.b) Per quanto riguarda la valutazione dell'offerta economica, la commissione attribuirà all'offerta n-esima una valutazione economica da zero a trentacinque in base alla formula seguente:

$$P_n = 35 \frac{E_n}{E_{\max}}$$

P_n è la valutazione economica dell'offerta n-esima,

E_{\max} è il prezzo dell'offerta migliore,

E_n è il prezzo dell'offerta n-esima.

Si rammenta che l'offerta dovrà essere espressa in metri quadrati aggiuntivi di Superficie Lorda Utile rispetto alla base d'asta.

In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella indicata in lettere è ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Agenzia, richiamando, per analogia, l'art. 72 del R.D. n. 827/24.

7.1.c) Per quanto riguarda la valutazione dell'offerta temporale, la commissione attribuirà all'offerta n-esima una valutazione da zero a cinque in base alla formula seguente:

$$K_t = R \times 5$$

laddove:

K_t è il punteggio da attribuire al concorrente;

$$R = T / T_m$$

T è il numero dei mesi di riduzione offerto dal concorrente medesimo;

T_m è il numero massimo di mesi di riduzione tra quelli offerti da tutti i concorrenti.

La proposta del concorrente dovrà essere sostenuta da un adeguato cronoprogramma giustificato da elementi oggettivi di valutazione dei tempi delle diverse attività in relazione alle capacità produttive, all'organizzazione del concorrente, alle tecnologie e mezzi disponibili, ecc..

7.2. La commissione giudicatrice, prima dell'apertura delle buste contenenti le offerte, fisserà in via generale i criteri motivazionali cui si atterrà per attribuire a ciascun criterio di valutazione il punteggio tra il minimo e il massimo prestabiliti dal bando.

Le operazioni di gara proseguiranno, quindi, in una o più sedute riservate per la valutazione delle offerte tecniche e per l'assegnazione dei relativi coefficienti.

La valutazione delle offerte tecniche è effettuata, per ciascun criterio di tipo qualitativo, con il metodo del confronto a coppie seguendo le linee guida di cui all'allegato A del Regolamento approvato con D.P.R. n. 554/99.

7.3. Alle sedute pubbliche di gara saranno ammessi a partecipare i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero i soggetti da questi idoneamente delegati. Le deleghe verranno acquisite agli atti della gara al momento dell'apertura della medesima.

Le sedute di gara, ad insindacabile giudizio della commissione giudicatrice, potranno essere, in qualsiasi momento, sospese ed aggiornate ad altra ora o ad altro giorno, previa adozione

di misure idonee ad assicurare la conservazione e salvaguardia dei contenitori e dei documenti in essi contenuti.

Di ciascuna delle sedute della commissione giudicatrice verrà redatto apposito verbale.

7.4. Il procedimento di aggiudicazione avrà il seguente svolgimento:

Il giorno 04/Marzo/2008 alle ore 9,00, presso il Comune di Torchiara, il Presidente della Commissione giudicatrice, accertata la regolare costituzione della commissione stessa, dichiarerà aperta la gara e procederà all'esame dei plichi pervenuti.

Sulla scorta di quanto risultante al protocollo, all'atto della ricezione dei contenitori e dell'esame dell'aspetto esteriore degli stessi, la commissione giudicatrice procederà quindi, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente avviso, ad escludere dal successivo esame i contenitori eventualmente pervenuti oltre il termine indicato al precedente punto 4 ed i contenitori eventualmente difformi rispetto a quanto richiesto, a pena d'esclusione, nel presente avviso, nonché a numerare progressivamente i contenitori ammessi, secondo l'ordine di arrivo risultante dal predetto protocollo di ricezione.

Esaurite le predette operazioni preliminari, la commissione provvederà ad aprire, secondo l'ordine temporale di arrivo, i contenitori ammessi all'esame, a verificare in essi la presenza dei plichi ed a controllare il rispetto delle prescrizioni contenute nel bando.

Per ciascuno dei concorrenti ammessi alla successiva fase della gara la commissione giudicatrice procederà quindi alla apertura dei plichi dalla dicitura "DOCUMENTI" ed alla verifica della conformità dei loro contenuti alle prescrizioni del bando, assumendo ogni conseguente determinazione.

7.5. Successivamente, la commissione giudicatrice procederà ad aprire i plichi contrassegnati dalla dicitura "OFFERTA" presentati dai concorrenti ammessi, limitando la sua attività esclusivamente ad aprire la busta n. 1 "PROGETTO", verificando la completezza e la regolarità della documentazione ivi contenuta rispetto alle prescrizioni del presente avviso, ed assumendo ogni conseguente determinazione. In caso di esclusione di un concorrente per incompletezza o irregolarità della documentazione amministrativa da esso fornita, la busta contrassegnata dalla dicitura "OFFERTA ECONOMICA", presentato dallo stesso non verrà aperta.

Esaurite tali operazioni, il Presidente dichiarerà momentaneamente chiusa la fase pubblica della gara.

Per i soli concorrenti ammessi, quindi, la commissione procederà, in una o più sedute riservate, alla valutazione del contenuto delle rispettive offerte tecniche, sulla base dei criteri enunciati, attribuendo a ciascun concorrente il relativo punteggio.

7.6. A conclusione di tale fase, la commissione fisserà data e ora della successiva seduta pubblica destinata all'apertura delle offerte economiche, dandone comunicazione ai concorrenti con preavviso di almeno 5 (cinque) giorni lavorativi. Quindi, nel giorno e nell'ora fissati, il Presidente della commissione, accertata la regolare costituzione della commissione stessa, dichiarerà la riapertura della fase pubblica della gara e darà lettura dell'esito della valutazione delle offerte tecnico-organizzative.

La commissione procederà quindi, per ciascun concorrente ammesso, all'apertura dei plichi contrassegnati dalla dicitura "OFFERTA ECONOMICA", verificandone la completezza e regolarità in rapporto a quanto previsto dal presente bando ed assumendo ogni conseguente determinazione.

La commissione, per i concorrenti ammessi, provvederà, quindi, a dare lettura del contenuto dei predetti plichi e attribuirà a ciascun concorrente il relativo punteggio complessivo. Conseguentemente, la commissione formerà la graduatoria delle offerte presentate e ne darà lettura in seduta pubblica disponendo contestualmente l'aggiudicazione provvisoria della gara.

7.7. A parità di punteggio complessivo si proporrà l'aggiudicazione a favore dell'offerente che avrà ottenuto il maggiore punteggio tecnico.

In caso di ulteriore parità si procederà secondo sorteggio.

La commissione dichiarerà quindi conclusa la gara, rimettendo gli atti ed i documenti della stessa a Turrìs Clara S.T.U. S.r.l., che ne curerà la custodia e provvederà agli adempimenti di competenza.

8. FASE CONCLUSIVA.

8.1. In esito al procedimento sopra descritto, la società, acquisiti gli atti dalla commissione giudicatrice, provvede all'aggiudicazione definitiva, previa verifica ed approvazione dell'aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicazione definitiva diventa efficace dopo la dimostrazione da parte dell'aggiudicatario del possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara.

Nel caso in cui il soggetto risultato aggiudicatario dimostri il possesso dei requisiti di ammissione alla gara dichiarati in sede di domanda di partecipazione, la società procederà, mediante deliberazione del Consiglio di Amministrazione, a deliberare l'efficacia dell'aggiudicazione definitiva della gara nei suoi confronti.

8.2. Nel caso in cui il soggetto risultato aggiudicatario non confermi le dichiarazioni rese con riferimento al possesso dei requisiti di ammissione alla gara o non fornisca la prova del possesso di tali requisiti, Turris Clara provvederà alla sua esclusione dalla gara, alla escussione della cauzione provvisoria dal medesimo prestata ed alla adozione degli eventuali ulteriori provvedimenti previsti dalla legge.

In tal caso Turris Clara, ove non si determini per l'annullamento dell'intera procedura, procederà alla conseguente nuova aggiudicazione nei confronti del soggetto che segue in graduatoria, previa verifica dei requisiti in capo allo stesso.

9. ALTRE INFORMAZIONI.

9.1. Potranno essere chiesti chiarimenti ed integrazioni della documentazione presentata dai concorrenti.

La presentazione delle offerte e la richiesta di documentazione non vincolano in alcun modo Turris Clara, che si riserva di revocare, sospendere o annullare la procedura, o di modificarne i termini, in qualsiasi momento in base a valutazioni di propria esclusiva convenienza, senza che i concorrenti possano vantare alcun diritto, rivendicazione, pretesa, interesse o aspettativa di gara.

Decorsi 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di presentazione dell'offerta, i concorrenti potranno svincolarsi dalle offerte mediante formale comunicazione scritta da inviarsi all'indirizzo della società.

9.2. Turris Clara comunicherà con un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni lavorativi al soggetto aggiudicatario il giorno, l'ora ed il luogo in cui il medesimo dovrà presentarsi per la stipula del Contratto.

La stipulazione del Contratto resta comunque subordinata al positivo accertamento dei requisiti previsti dalla legge n. 575/1965 e dal D.P.R. n. 252/1998, nonché alla prestazione delle garanzie previste nello Schema di Contratto, di cui all'Allegato 3.

Le garanzie, a pena della revoca dell'aggiudicazione, dovranno essere riferite al contratto di permuta ed indicare come soggetto beneficiario Turris Clara S.T.U. S.r.l. ed essere conformi a tutte le relative disposizioni di legge.

L'acquirente/aggiudicatario, inoltre, è obbligato a contrarre ed a consegnare a Turris Clara S.r.l., all'atto del trasferimento dei beni immobili in permuta, una polizza assicurativa indennitaria decennale, rilasciata in applicazione dell'art. 4 del citato D. Lgs. 20 giugno 2005, n. 122.

La sottoscrizione della fideiussione da parte del soggetto garante dovrà essere, pena la revoca dell'aggiudicazione provvisoria, autenticata da parte di un notaio, con espressa indicazione del nominativo e dei poteri del sottoscrittore.

Qualora l'aggiudicatario non provveda, se richiesto, alla successiva stipula del Contratto entro il termine indicato, la società procederà ad esperire tutti i rimedi e tutte le azioni che riterrà necessarie od opportune per tutelare le proprie ragioni, per la realizzazione delle finalità oggetto della presente gara, ciò ferma restando in ogni caso la facoltà di cui al precedente punto 8.

9.3. L'aggiudicatario è obbligato a presentare la progettazione esecutiva dell'intervento entro novanta giorni dalla sottoscrizione del contratto. Il progetto esecutivo dovrà essere approvato dalla STU entro trenta giorni dalla ricezione. Il termine può essere sospeso in presenza di incongruenze od omissioni. In tal caso la STU potrà richiedere adeguate integrazioni, che dovranno essere eseguite dall'aggiudicatario entro trenta giorni dalla data di invio della relativa comunicazione. In caso di mancato adeguamento nel termine citato, il contratto si intenderà risolto senza necessità di preavviso.

A far data dalla ricezione della comunicazione di approvazione del progetto esecutivo da parte della STU, l'aggiudicatario è tenuto a presentare al Comune di Torchiara la richiesta di rilascio del permesso di costruire entro quindici giorni, assumendo i relativi oneri. In caso di mancato rispetto delle condizioni e dei termini citati, il contratto si intenderà risolto senza necessità di preavviso.

10. GARANZIE E PENALI

10.1. All'atto della stipula del Contratto di vendita dell'area oggetto del presente avviso, la Parte acquirente sarà tenuta alla sottoscrizione di un'ulteriore garanzia pari a € 2.000.000,00

(euro due milioni) a copertura degli oneri per il mancato od inesatto adempimento in merito alla realizzazione del Centro Commerciale e di Servizi, così come da progetto presentato in sede di offerta. La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione .

10.2. Nel caso di mancato rispetto del termine di ultimazione dei lavori, essendo lo stesso, oggetto di valutazione nell'ambito della presente procedura e pertanto non rinviabile, si applicherà una Penale giornaliera di € 300,00 per ogni giorno di ritardo. Decorsi infruttuosamente ulteriori 60 giorni senza che siano stati ultimati i lavori il Contratto si intenderà automaticamente risolto, secondo le modalità di cui all'art. 11 dello Schema di Contratto.

10.3. Ogni garanzia indicata nel presente avviso deve essere costituita sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente, osservando le seguenti modalità.

La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore della STU.

La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della STU.

11. INFORMAZIONI GENERALI.

11.1. Il presente avviso è integrato dalle disposizioni contenute nelle Linee di Indirizzo e nello Schema di Contratto, ad essi allegati.

11.2. Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Massimo Inverso, Tel. 0974 831102;

11.3. Per informazioni di carattere tecnico, il rilascio di copia dello Schema di Contratto e delle Linee di Indirizzo, chiarimenti sulla procedura di gara e sul bando di gara gli

interessati potranno rivolgersi al seguente indirizzo di posta elettronica (comuneditorchiara@virgilio.it), entro sette giorni dal termine di presentazione delle offerte.

11.4. Gli interessati potranno richiedere di effettuare un sopralluogo dell'area da cedere in permuta previo appuntamento telefonico (dalle ore 9,00 alle ore 13,00 - 0974/831102).

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Massimo Inverso