



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 134 del 13/09/2012

REGIONE PUGLIA SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

Avviso pubblico per l'acquisto di un'area edificabile, sita nella Città di Taranto, sulla quale costruire un edificio da destinare alla sede degli uffici regionali.

L'Amministrazione regionale, in esecuzione del provvedimento deliberativo di Giunta regionale n. 1551 del 27/07/2012, rende noto che intende procedere all'acquisto di un suolo da destinare alla realizzazione della sede degli uffici regionali in Taranto.

In merito a tale acquisizione, che sarà valutata alla luce di quanto appresso indicato, la Regione ha assicurato la copertura finanziaria con stanziamento su apposito capitolo di Bilancio dell'esercizio 2012.

Al fine di rendere trasparente il percorso di individuazione dell'area SI INVITANO tutti i proprietari di aree a manifestare il proprio interesse alla vendita.

L'offerta di cessione potrà essere presentata da proprietari, pubblici e privati, singoli e associati (di terreni confinanti), di aree che siano in grado di rispondere alle necessità regionali.

Si precisa che - pur vertendosi nell'ambito di una procedura non soggetta alle regole degli appalti pubblici (secondo quanto previsto dall'art. 19, co. 1°, lett. a) del d.lgs. n. 163/2006) - l'Amministrazione garantisce la trasparenza di tutte le operazioni, oltre che il rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, proporzionalità.

QUADRO DELLE ESIGENZE

1. L'area deve essere ubicata nel centro urbano della città di Taranto;
2. L'area deve avere specifica destinazione urbanistica secondo le previsioni del vigente P.R.G. e deve essere idonea, sulla base delle previsioni urbanistiche vigenti, dei relativi standard, della superficie complessiva e dei vincoli e interferenze di qualsiasi natura esistenti nel contesto territoriale, paesaggistico e ambientale in cui si colloca l'intervento, all'immediata realizzazione di un edificio con destinazione specifica a "sede di uffici pubblici", le cui caratteristiche plano - volumetriche principali sono:
 - Superficie coperta di mq. 1.350,00 - 1.400,00;
 - Volumetria lorda di mc. 14.200,00 - 15.000,00;
 - Altezza tale da garantire almeno la costruzione di tre piani fuori terra;
3. L'estensione dell'area deve consentire il rispetto di tutti gli standard, quali i parcheggi, il verde e le ulteriori eventuali funzioni accessorie (zone di rispetto, distanze, distacchi, allineamenti, ecc.), nonché gli spazi per i parcheggi pertinenziali;
4. L'area deve avere l'affaccio su strada pubblica, essere facilmente accessibile dalla viabilità principale già esistente e ben collegata con i servizi di trasporto urbano;
5. L'area deve essere servita dalle urbanizzazioni primarie per i necessari allacciamenti ai pubblici

servizi;

6. L'area deve essere prevalentemente pianeggiante, di forma regolare e avere caratteristiche idrologiche, geologiche e sismiche compatibili con la tipologia dell'opera da realizzare.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente l'offerta e la documentazione deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale ovvero a mano con foglio di ricevuta in duplice copia da far sottoscrivere al ricevente, entro e non oltre le ore 13,00 del quarantacinquesimo giorno dalla pubblicazione sul B.U.R.P. alla Regione Puglia - Servizio Demanio e Patrimonio - via Caduti di Tutte le Guerre n. 15 - 70126 - Bari. Non saranno presi in considerazione plichi che, per qualsiasi motivo, pervengano oltre il termine indicato.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio della Ditta concorrente, nel caso, per qualsiasi motivo, non venga effettuato in tempo utile all'indirizzo indicato.

Il plico deve essere idoneamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo del destinatario - la dicitura "OFFERTA PER LA VENDITA DI AREA DA DESTINARE ALLA REALIZZAZIONE DELLE SEDE DEGLI UFFICI REGIONALI IN TARANTO - NON APRIRE".

Il plico deve contenere tre buste, a loro volta sigillate con ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

"A - Documentazione";

"B - Offerta tecnica";

"C - Offerta economica".

Nella busta "A - Documentazione" devono essere contenuti i seguenti documenti:

1. Istanza di ammissione (compilata secondo il modello allegato - ALL. 1) completa delle generalità di identificazione del proponente (proprietario privato/legale rappresentante) residenza/sede legale/domicilio, numero di codice fiscale/partita IVA, (eventuale) iscrizione nel registro delle imprese e codice di attività, telefono, fax e e-mail, p.e.c. (eventuale);

2. Dichiarazione resa dal proponente (compilata secondo il modello allegato - ALL. 2) con sottoscrizione non autenticata, ma con allegata copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore, datata e firmata, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del D.P.R. 445/2000, successivamente verificabile, nella quale, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, attesta e dichiara:

A) Nome, cognome o denominazione sociale dell'offerente, data di nascita e residenza (per le persone fisiche) o sede, capitale sociale e n. di iscrizione al Registro delle Imprese (per le persone giuridiche), codice fiscale e/o partita I.V.A.;

B) il non ricorrere delle condizioni di cui all'art. 38 - comma 1 lettere a), b), c), d), g), h), i), m), m-ter), m-quater) del d.lgs. n. 163/2006.

C) per quanto riguarda l'area:

1) che non è gravata da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento a favore di terzi, vincoli di qualsiasi natura e genere, derivanti da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali e/o obbligatori, da liti o controversie giurisdizionali pendenti;

2) che sarà lasciata libera da persone e cose al momento della sottoscrizione dell'atto di acquisto;

D) di conoscere e accettare integralmente, senza esclusione e riserva alcuna, tutte le condizioni, i criteri e i termini previsti nel presente avviso pubblico;

E) di rinunciare a richiedere qualsiasi indennizzo a qualsiasi titolo, nel caso in cui l'Amministrazione regionale interrompa o annulli il presente avviso, ovvero non proceda al perfezionamento del contratto di compravendita;

F) di impegnarsi a eseguire il frazionamento dell'area a proprie cure e spese, ove necessario;

G) di impegnarsi a mantenere ferma la proposta di acquisto (che si configura come proposta irrevocabile

ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 c.c.), per il termine di 120 gg. da quello di conclusione delle valutazioni delle offerte.

La dichiarazione deve essere sottoscritta: se il proponente sia una persona fisica, dalla stessa persona; se il proponente sia un'impresa individuale, dall'imprenditore; se il proponente sia un'impresa esercitata in forma societaria, dal rappresentante legale.

In caso di offerta presentata da una pluralità di soggetti proprietari di terreni confinanti le dichiarazioni di cui sopra vanno rese disgiuntamente da ciascun soggetto interessato.

Le clausole indicate sub A) - F) costituiscono condizioni sospensive dell'atto traslativo che verrà stipulato.

Nella busta "B - Offerta tecnica" devono essere contenuti i seguenti documenti necessari a esplicitare, in ogni suo aspetto, l'oggetto della cessione:

1. Relazione illustrativa, a firma di tecnico abilitato, delle caratteristiche dell'area dalla quale si possa evincere la fattibilità tecnico-economica dell'opera e la qualità del contesto ambientale e insediativo in cui l'opera si inserisce, sulla base del quadro delle esigenze innanzi descritto, con particolare riferimento: a) alla superficie complessiva; b) alla identificazione catastale; c) alla ubicazione; d) alla viabilità di accesso interna ed esterna al centro urbano, con l'indicazione della relativa toponomastica; e) alla tipizzazione, ai parametri e indici previsti dalla norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente comunale; f) alla morfologia e alla natura geologica, idrogeologica e sismica del terreno; g) ai vincoli territoriali, paesaggistici, ambientali e archeologici esistenti; h) alla presenza di eventuali interferenze nel sottosuolo dell'area che possano limitare la costruzione o renderla più onerosa; i) ai tracciati delle urbanizzazioni primarie e degli allacciamenti ai pubblici servizi; l) a ogni altro aspetto tecnico utile per una valutazione complessiva dell'area, anche in relazione al contesto insediativo circostante;
2. Planimetria del lotto, a firma di un tecnico abilitato, con l'inserimento della sagoma della superficie coperta massima ammissibile, della relativa area pertinenziale, degli standard urbanistici obbligatori (parcheggi e verde pubblico), degli allineamenti, degli eventuali vincoli esistenti e di ogni altra fascia di rispetto previste dalle norme tecniche di attuazione;
3. Certificato di destinazione urbanistica dell'area di data recente;
4. Copia del titolo di proprietà dell'area;
5. Certificato catastale e ipotecario della/e particella/e interessate, rappresentativo della situazione attuale;
6. Estratto di mappa catastale aggiornato della/e particella/e interessate;
7. Estratto dello strumento urbanistico vigente (generale e attuativo) e delle relative norme tecniche di attuazione;
8. Documentazione fotografica dell'area e del contesto insediativo adiacente, con l'indicazione dei diversi con visuali.

Nella busta "C - Offerta economica" deve essere inserita l'indicazione, in cifra e lettere, del prezzo complessivo (in euro) dell'area oggetto di cessione.

L'offerta, nonché tutte le dichiarazioni richieste, dovranno essere redatte in lingua italiana.

La proposta/offerta, così compilata e firmata, in modo chiaro e leggibile, dal proponente (dal proprietario, se trattasi di persona fisica, dall'imprenditore, se trattasi di impresa individuale, o dal rappresentante legale, se trattasi di ente o società), è irrevocabile e impegnativa sino al 120° giorno successivo al termine di conclusione delle valutazioni delle offerte.

Non saranno prese in considerazione istanze condizionate, incomplete, espresse in modo indeterminato, non sottoscritte, prive della fotocopia del documento valido di identità, recanti

cancellazioni, abrasioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse siano espressamente approvate con apposita postilla sottoscritta dall'offerente.

ESAME E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Preliminarmente, la Commissione, all'uopo nominata con provvedimento del dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio, in esecuzione della delibera di Giunta regionale n. 1551 del 27/07/2012, valuterà l'ammissibilità delle offerte pervenute, con riferimento alla documentazione presentata e alla rispondenza delle stesse al quadro delle esigenze espresso dall'Amministrazione regionale.

Successivamente, tra quelle ammesse, l'offerta economicamente più vantaggiosa verrà determinata dalla stessa Commissione sulla base dei criteri sotto indicati:

A) ELEMENTI DI VALUTAZIONE QUALITATIVO - FUNZIONALI

1. Caratteristiche dimensionali e urbanistiche del lotto, anche in relazione alle eventuali potenzialità aggiuntive rispetto a quelle indicate nel quadro delle esigenze; A = max 15 punti

2. Ubicazione dell'area, con riferimento alla sua accessibilità rispetto alla viabilità urbana ed extraurbana, alla raggiungibilità con mezzi pubblici, alla presenza nelle immediate adiacenze di parcheggi aggiuntivi e alla qualità del contesto ambientale e insediativo in cui l'area stessa è inserita; C = max 25 punti

3. Facilità di allacciamento agli impianti e pubblici servizi; B = max 10 punti

4. morfologia e caratteristiche geologiche, idrologiche e sismiche del lotto in relazione alla costruzione da realizzare, presenza di vincoli e interferenze interne ed esterne all'area;
D = max 10 punti

B) ELEMENTO PREZZO (punteggio o fattore di ponderazione)

5. offerta economica; E = max 40 punti

La Commissione valuterà le proposte sulla base dei suindicati elementi di valutazione e relativi fattori di ponderazione associati.

Per gli "elementi qualitativo-funzionali" viene stabilito che a ogni fattore di ponderazione (peso) di ogni singolo elemento di valutazione preso in esame, verrà associato un coefficiente compreso tra 0 (zero) e 1 (uno); sarà assegnato un coefficiente pari a 1 (uno) in presenza di caratteristiche tecniche ottimali, negli altri casi il coefficiente sarà determinato in modo decrescente. Il prodotto tra i coefficienti, come sopra definiti, e i relativi fattori di ponderazione determinerà il valore complessivo di "qualità funzionale" di ciascuna offerta tecnica.

Per l'elemento "Prezzo" viene, invece, stabilito che a quello più basso (Cmin) spetti il punteggio massimo pari a 40 e alle restanti offerte, punteggi (Pi) inferiori determinati secondo la seguente formula:

$$P_i = 40 \times C_{\min}/C_i$$

con C_i = al prezzo dell'offerta in esame.

MODALITA' DI APERTURA DELLE OFFERTE

L'apertura delle offerte si svolgerà secondo la procedura di seguito riportata.

La Commissione, in una prima seduta pubblica, procede:

- all'apertura dei plichi pervenuti entro il termine prescritto dal bando, verificando che al loro interno siano contenute le tre buste di cui al presente avviso;
- all'apertura delle buste contrassegnate dalla dicitura "A - Documentazione" verificando l'ammissibilità dei proponenti sulla base dei documenti e delle dichiarazioni contenute;

c) all'apertura delle buste contrassegnate dalla dicitura "B - Offerta tecnica" contenenti le offerte tecniche al fine di verificare la completezza dei documenti prodotti e la rispondenza delle caratteristiche dell'area al quadro delle esigenze regionali.

Successivamente la Commissione, per i soli proponenti ammessi, con riferimento agli elementi "qualitativo-funzionali" (max punti 60), procede, in una o più sedute riservate, ad attribuire il punteggio con il criterio aggregativo - compensatore (confronto a coppie), come previsto dal Regolamento dei contratti pubblici (D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207). A tal fine, avrà la facoltà anche di eseguire apposite visite sopralluogo.

La Commissione poi, in seduta pubblica, la cui ora e data è comunicata ai proponenti ammessi almeno con tre giorni di anticipo, dà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e procede, con riferimento all'elemento prezzo (max 40 punti), all'apertura delle buste "C - offerta economica", contenenti le offerte relative al prezzo di cessione dell'area. Attribuisce quindi il punteggio relativo a tale elemento quantitativo applicando la formula innanzi indicata.

L'offerta economicamente più vantaggiosa è calcolata con la seguente formula:

$$P_{tot} = A_i + B_i + C_i + D_i + E_i$$

Dove:

P_{tot} = punteggio complessivo conseguito dall'offerta;

A_i, B_i, C_i, D_i = punteggio attribuito agli elementi qualitativo-funzionali;

E_i = punteggio attribuito all'elemento prezzo.

La Commissione formulerà, quindi, una graduatoria delle offerte.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del proponente che avrà ottenuto il maggior punteggio complessivo (P_{tot}), rispondendo meglio agli obiettivi e alle esigenze dell'Amministrazione regionale.

NORME FINALI

Il Servizio Demanio e Patrimonio provvederà a verificare nei confronti del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione il possesso dei requisiti di ammissione e l'insussistenza delle cause di esclusione, acquisendo la relativa documentazione.

Ove, nell'indicato termine il proponente non ottemperi alle richieste che saranno formulate, Il Servizio Demanio e Patrimonio, senza bisogno di ulteriori formalità o di preavvisi di sorta, potrà ritenere decaduta l'offerta, procedendo ai medesimi adempimenti nei confronti dell'offerente collocatosi successivamente in graduatoria.

Qualora le verifiche non confermino le dichiarazioni contenute nell'istanza di ammissione, si applica la sanzione dell'esclusione della relativa offerta.

L'aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta economicamente congrua dalla Commissione giudicatrice.

I proponenti, anche se utilmente collocati in graduatoria, non potranno vantare alcuna pretesa o diritto di sorta nei confronti dell'Amministrazione regionale, in quanto l'autorizzazione all'acquisto dovrà essere deliberata dai competenti organi regionali. La proposta individuata dalla Commissione, quale offerta economicamente più vantaggiosa, sarà, infatti, oggetto di specifico provvedimento di Giunta regionale, ai fini della presa d'atto del prezzo finale, nonché dell'autorizzazione all'acquisto e alla sottoscrizione dell'atto di compravendita.

Si precisa che le proposte/offerte non vincolano l'Amministrazione regionale, la quale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di non dar luogo all'aggiudicazione o non procedere all'attuazione dell'acquisto, esercitando i poteri di autotutela nei casi consentiti dalle norme vigenti; in tal caso i proponenti non avranno nulla da pretendere per l'offerta inviata o per la mancata cessione dell'area.

Il rogito sarà sottoscritto presso Notaio incaricato dalla Regione, nel giorno fissato dalla stessa

Amministrazione, previo concordamento con la parte interessata.

Tutte le controversie eventualmente derivanti dall'applicazione del presente avviso sono attribuite alla competenza esclusiva del Foro di Bari.

I dati personali relativi ai soggetti proponenti saranno oggetto di trattamento, con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara. Titolare del trattamento è la Regione Puglia. Si fa rinvio agli artt. 7 e seguenti del D. Lgs. n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.

Il Responsabile del Procedimento è il dirigente dell'Ufficio Patrimonio e Archivi del Servizio Demanio e Patrimonio, dott.ssa Amalia Carbone

Il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio

Ing. Giovanni Vitofrancesco

Concorsi
