



CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

AVVISO DI CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER 99 ANNI DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN PIAZZA ATZEI (DISTINTA AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 34 PARTICELLE N.RI 61, 62, 187, 188, 513, 517, 529, 530, 531, 532), DI CIRCA MQ. 4267,00.

IL DIRIGENTE SETTORE RISORSE ECONOMICHE E FINANZIARIE

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 21/01/2009 avente ad oggetto "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della Legge 133 del 21/08/2008 di conversione del D.L. 25/06/2008 n. 112", Allegato A elenco 7 "Altri Beni" rigo n. 20 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 10/06/2009, con cui veniva autorizzata la concessione del diritto di superficie per la realizzazione di edificio scolastico di formazione professionale, box interrati e riqualificazione urbana della Piazza Atzei.

RENDE NOTO

che alle ore 10,00 del giorno 01/10/2009 presso il Palazzo Comunale in Venaria Reale (TO) - P.zza Martiri della Libertà n. 1, sala consiliare - 1° piano, avrà luogo un esperimento di asta pubblica col sistema di cui alla lettera c) dell'art. 73 del R.D. n. 827/1924 per la **CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER 99 ANNI DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN PIAZZA ATZEI (DISTINTA AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 34 PARTICELLE N.RI 61, 62, 187, 188, 513, 517, 529, 530, 531, 532), DI CIRCA MQ. 4267,00**, a corpo, prescindendo da qualsiasi misurazione, finalizzata alla realizzazione di edificio scolastico, box interrati e riqualificazione urbana dell'area soprastante.

Per la cessione del diritto di superficie di cui trattasi si rimanda specificatamente all'allegato tecnico individuato con la lettera (A), facente parte integrante del presente documento.

La cessione del diritto di superficie avrà luogo a corpo, secondo l'esatta consistenza che verrà individuata a seguito di possibile e/o necessario di Tipo di Frazionamento, la cui redazione sarà a totale cura e spese del soggetto aggiudicatario, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti - entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

1) ENTE APPALTANTE

Comune di Venaria Reale, Piazza Martiri della Libertà n. 1, 10078 Venaria Reale (TO)

2) VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è pari ad Euro 415.720,00 (quattrocentoquindicimila settecentoventi/00); l'importo a base d'asta è stato determinato considerando la S.U.L. massima realizzabile in superficie pari a mq. 1700 per il costo unitario di circa €/mq. 1.600.

Al valore a base d'asta dovrà essere aggiunto, nel caso in cui si realizzassero, per scelta degli Offerenti e nel rispetto delle Leggi vigenti, dei parcheggi pertinenziali nel sottosuolo, l'importo corrispondente alla sola superficie delle aree adibite a box pertinenziali per il valore a mc di Euro 25,00.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE ED UBICAZIONE

Il terreno di cui si intende cedere il diritto di superficie ha una superficie catastale stimata di circa mq. 4.267,00, come meglio individuato nell'allegato tecnico di cui alla lettera A):

	FG.	P.LLA	SUPERFICIE
P.ZZA ATZEI	34	61	57
		62	72
		187	60
		188	75
		513	65
		517	41
		529	3259
		530	120
		531	443
		532	75
TOTALE			4267

4) OFFERTA E CONDIZIONI DI AGGIUDICAZIONE

Criterio di aggiudicazione: asta pubblica con il metodo di cui all'art.73 lett. "c" R.D. 827/1924, secondo le modalità previste dall'art.76, e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'aggiudicazione avverrà esclusivamente in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale valutata sulla base dei criteri di valutazione di cui al successivo art. 7.

Le condizioni di pagamento risultano così normate:

Il pagamento del prezzo offerto in sede di gara dovrà essere effettuato con bonifico bancario mediante versamento in due soluzioni, e più precisamente:

- entro 15 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva dovrà essere versato il 10% dell'importo netto di aggiudicazione.
- il saldo dovrà essere integralmente versato prima della firma dell'atto di acquisto, che dovrà riportare gli estremi della quietanza di avvenuto pagamento rilasciata dalla Tesoreria Comunale.

L'atto notarile di acquisizione dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione con un rogito da perfezionare a cura e spese dell'aggiudicatario, previa redazione di Tipo di Frazionamento per l'individuazione dell'esatta consistenza della superficie di cui si intende cedere il diritto di superficie, sempre a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

La mancata sottoscrizione dell'atto di acquisto entro i termini di cui sopra equivarrà a rinuncia dell'assegnazione e la cauzione verrà incamerata dall'Amministrazione Comunale senza necessità di diffida o di provvedimento giudiziale e senza alcuno diritto di rivalsa.

L'atto notarile di acquisizione potrà essere procrastinato di ulteriori 30 giorni, su insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale per comprovate difficoltà tecniche purché l'aggiudicatario provveda a saldare quanto dovuto.

Tutte le spese di atto, notarili, tributarie, di registrazione e diritti di segreteria, spese tecniche e comunque inerenti e conseguenti all'atto di compravendita verranno sostenute dall'aggiudicatario.

5) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA A PENA DI ESCLUSIONE

L'offerta dovrà pervenire in plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura a mezzo di raccomandata A.R. oppure mediante consegna a mani all'Ufficio Protocollo - P.zza Martiri della Libertà n. 1, 10078 Venaria Reale (TO), entro le ore **12.00** del giorno **30/09/2009** (orario Ufficio: dal lunedì al giovedì ore 9 - 12 e 14.30 - 15.30 ed il venerdì ore 9 - 12), pena l'esclusione. Su tale plico dovrà essere riportata la seguente dicitura: "**CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER 99 ANNI DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN PIAZZA ATZEI- Offerta**".

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, per cui l'Ente appaltante non assumerà responsabilità alcuna qualora, per qualsiasi motivo, il plico medesimo non venisse recapitato in tempo utile dall'Amministrazione postale. Si precisa che faranno fede la data e l'orario di arrivo all'Ufficio Protocollo del Comune e non quella del timbro postale di spedizione.

Nel plico dovranno essere incluse tre buste ciascuna recante l'indicazione del mittente e l'oggetto della gara, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura e contenente le seguenti indicazioni, in relazione al rispettivo contenuto:

5.1) BUSTA A) "DOCUMENTAZIONE" (da includere nel plico):

La busta **A)** dovrà riportare nella parte esterna la seguente dicitura "**DOCUMENTAZIONE**" e dovrà contenere:

1) Istanza di ammissione alla gara con l'indicazione del cognome e nome, il luogo e la data di nascita, la residenza, il codice fiscale, n.ro telefono, fax e indirizzo e-mail, e gli estremi di identificazione del concorrente stesso (per le imprese individuali, società o enti di qualsiasi tipo, indicare la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il n.ro telefono, fax e indirizzo e-mail).

Detta istanza dovrà contenere, **a pena di esclusione**, un'unica dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, sottoscritta con firma leggibile dalla persona fisica o titolare o rappresentante legale del concorrente, ed essere presentata unitamente a copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità, del firmatario, attestante:

a) (Solo per le persone fisiche)

lo Stato Civile e, se coniugato, il regime patrimoniale. Nel caso di soggetto in regime di comunione dei beni, troveranno applicazione le disposizioni di cui alla Legge 19/05/1975 n. 151 e s.m.i.

b) (Solo per Impresa Individuale, Società o Ente iscritti nel Registro Imprese)

che il concorrente è iscritto nel registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura o analogo registro professionale dello Stato di appartenenza, con l'indicazione del n. di iscrizione, della forma giuridica e dell'oggetto sociale o attività; ovvero in alternativa, è possibile presentare il certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A. in originale o copia conforme, di data non anteriore a sei mesi rispetto a quella di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

c) (Solo per Società o Ente non iscritti nel Registro Imprese)

l'indicazione del cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, della/e persona/e designata/e a rappresentare ed impegnare legalmente l'impresa;

d) di avere, in qualità di firmatario dell'istanza di ammissione, la piena capacità legale, di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;

e) che non è stata pronunciata a carico del concorrente una condanna passata in giudicato per un reato relativo alla condotta professionale o per delitti finanziari o altri reati che comunque determinano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e che tali situazioni non si sono verificate per gli eventuali amministratori e soci muniti di poteri di rappresentanza;

- f) (Solo per Impresa Individuale, Società o Ente) che il concorrente non si trova, e che non si è trovato nell'ultimo quinquennio, in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, cessazione di attività o di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui è stabilito, ovvero non versare in stato di sospensione dell'attività commerciale;
- g) di essersi recato sui luoghi oggetto del bando;
- h) di aver preso conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova nel suo complesso e valore, nonché di ogni altra condizione locale, delle circostanze generali relative al sito e di accettarle senza condizioni od eccezione e di giudicare l'offerta presentata pienamente equa e remunerativa;
- i) di accettare le condizioni riportate nel presente avviso d'asta liberando questa Amministrazione da ogni onere e responsabilità anche future;
- j) di aver piena conoscenza dell'attuale destinazione urbanistica dell'area;
- k) di essere un'Agenzia Formativa di cui alla L.R. 63/95, in regola con le disposizioni nazionali (D.M. n. 166 del 25/05/2001) e regionali in materia di accreditamento delle sedi formative per attività di orientamento e formazione professionale, con indicazione delle macrotipologie e macroaree di accreditamento in possesso e degli estremi del relativo provvedimento regionale di rilascio.

Il possesso del requisito da almeno cinque anni è condizione necessaria per l'ammissione alla presentazione dell'istanza.

- l) di concedere al titolare del chiosco bar attualmente in esercizio la possibilità di essere contattato per primo nel caso di gestione di un eventuale bar/punto di ristoro all'interno delle costruende strutture

2) Cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta, dell'importo di Euro €. 83.144 (euro ottantatremilacentotrentaquattro/00) - prestata nei modi indicati al successivo art. 10.

5.2) BUSTA B) "OFFERTA TECNICA" (da includere nel plico):

La busta **B)** dovrà riportare nella parte esterna la seguente dicitura **"OFFERTA TECNICA"** e dovrà contenere:

- Le Tavole tecniche e la relazione dettagliata del progetto che si intende proporre all'Amministrazione con precisa indicazione dei costi da sostenere, dei tempi di realizzazione (cronoprogramma dell'intervento), dei volumi da realizzare ed in generale ogni informazione tecnica che si rendesse necessaria per dettagliare al meglio la propria offerta. *La Commissione Tecnica non terrà conto dei formati degli elaborati grafici presentati, lasciando la più ampia libertà grafica agli offerenti.*

Tali elaborati, debitamente firmati da Tecnico Abilitato ed iscritto all'Ordine Professionale, dovranno essere ovviamente conformi alle Leggi e Normative Vigenti con particolare riferimento al P.R.G.C.

- Un atto unilaterale d'obbligo, su carta semplice, in cui l'offerente si impegna effettivamente alla realizzazione di quanto previsto nella relazione tecnica

5.3) BUSTA C) "OFFERTA ECONOMICA" (da includere nel plico):

La busta **C)** dovrà riportare nella parte esterna la seguente dicitura **"OFFERTA ECONOMICA"** e dovrà contenere:

L'offerta redatta in bollo ed in lingua italiana, sottoscritta con firma leggibile e per esteso del soggetto offerente, e contenente l'indicazione del prezzo offerto espresso sia in cifre che in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta. In caso di discordanza tra la cifra offerta e quella specificata in lettere sarà ritenuta valida quella più conveniente per l'Amministrazione.

Saranno prese in considerazione solo le offerte con l'indicazione di un prezzo superiore o pari a quello stabilito come base d'asta. Non saranno ammesse le offerte condizionate o quelle espresse in modo indeterminato o incompleto.

In caso di offerte uguali si applicherà l'art. 77 del R.D. b. 827/1924. Ove nessuno dei concorrenti che hanno presentato offerte uguali sia presente ovvero nessuno dei presenti

aderisca all'invito della Commissione di formulare un'offerta migliorativa, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida ammessa e ritenuta conveniente a giudizio insindacabile dell'Amministrazione.

6) COMMISSIONE TECNICA

Un'apposita Commissione Tecnica del Comune esaminerà i requisiti di partecipazione sopra descritti, nonché le offerte presentate, valutando i singoli elementi indicati ai successivi articoli attribuendo, mediante insindacabile giudizio, in forma decrescente i relativi punteggi.

7) APERTURA DELLE OFFERTE

La Commissione Tecnica, in seduta pubblica, presso il Palazzo Comunale in Venaria Reale (TO) - P.zza Martiri della Libertà n. 1, sala consiliare - 1° piano alle ore **10,00** del giorno **01/10/2009**, controllerà dapprima la regolarità dei plichi pervenuti in tempo utile e poi quella dei sigilli, quindi aprirà i plichi e verificherà che, all'interno, siano contenute la busta A) "DOCUMENTAZIONE", busta B) "OFFERTA TECNICA" e busta C) "OFFERTA ECONOMICA", come specificato nel punto 4) del presente documento.

A seguire verranno aperte le rispettive buste A) "DOCUMENTAZIONE" pervenute da ogni offerente attestandone la rispondenza con quanto previsto al punto 5.1).

Esperita le fase della procedura pubblica, la Commissione Tecnica inizierà le sessioni riservate di valutazione della documentazione contenuta nella busta B) "OFFERTA TECNICA" di cui al punto 5.2) con l'attribuzione dei relativi punteggi. Esperita la procedura di valutazione degli elaborati tecnici presentati da tutti gli Offerenti ammessi e dopo averne dato adeguata informazione ai Concorrenti in via diretta oppure a mezzo fax o email (ai numeri e/o agli indirizzi comunicati dai Concorrenti), la Commissione, in seduta pubblica, procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica di cui al punto 5.3) ed attribuirà i relativi punteggi. Qualora il numero delle offerte pervenute non consentisse la conclusione dei lavori nella medesima giornata, la Commissione si aggiornerà al primo giorno utile successivo, dandone comunicazione ai Concorrenti con le modalità di cui sopra.

Terminata l'attribuzione dei punteggi, la Commissione Tecnica redigerà apposito verbale di aggiudicazione provvisoria in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

8) PROCEDURE E CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

La Commissione Tecnica valuterà le offerte avendo a disposizione 100 punti da attribuire con i seguenti criteri:

- Progetto/Qualità : punteggio massimo 75 punti
- Prezzo offerto: punteggio massimo 25 punti

VALORE PROPOSTA TECNICO PROGETTUALE max 75 punti		
A	Valore tecnico del progetto	P.TI 20
B	Finalità pubbliche	P.TI 30
C	Tempi di esecuzione dell'opera proposta	P.TI 5
D	Valutazione dell'offerta formativa da svolgersi nei costruendi locali	P.TI 20

Ad insindacabile giudizio della Commissione Tecnica non saranno ammesse alla fase successiva di apertura delle offerte economiche gli Offerenti che non avranno ottenuto almeno **45/75**.

PREZZO max 25 punti		
D	Offerta economica per diritto di superficie in rialzo rispetto al solo base d'asta	P.TI 25

La valutazione dell'offerta economica ammessa è effettuata mediante attribuzione di un punteggio massimo all'offerta più alta ed attribuzione di punteggi differenziati alle altre offerte, secondo la seguente formula:

offerta in esame : X = offerta più alta : punteggio massimo per cui

*X = offerta in esame * punteggio massimo / offerta più alta*

9) OBBLIGHI PER L'ASSEGNATARIO PROVVISORIO

E' fatto obbligo per l'assegnatario provvisorio di ottenere, ai sensi del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002, il relativo provvedimento autorizzativo rilasciato dal competente Settore Urbanistica, Edilizia Privata ed Attività Produttive, oltre ad ottemperare a quanto previsto al successivo punto 11.

10) MODALITA' DI VERSAMENTO PER LA CAUZIONE PROVVISORIA

Per la partecipazione alla gara, all'offerta deve essere allegata prova della avvenuta costituzione della cauzione provvisoria fissata in €. 8.314,40 (euro ottomilatrecentoquattordici/40) - pari al 2% dell'importo a base d'asta.

Detta cauzione può essere costituita in contanti, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale - Banca Popolare di Novara - Viale Buridani 30 - Venaria Reale, nonché con fidejussione bancaria o polizza fidejussoria rilasciata da Impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi dell'art. 1 della L. 348/1982 e s.m.i. o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze. Nel caso di garanzia prestata mediante fideiussione, la stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro massimo 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia deve avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta

La cauzione provvisoria sarà svincolata, per tutte le ditte concorrenti non aggiudicatariе, nel termine di gg. 10 dalla data della gara, con esclusione dell'impresa che sarà dichiarata aggiudicataria, alla quale verrà autorizzato lo svincolo ad avvenuta stipula dell'atto.

11) CAUZIONE DEFINITIVA A GARANZIA DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA

L'aggiudicatario è tenuto, ai fini della stipula dell'atto di cessione del diritto di superficie ed entro i termini indicati dall'Amministrazione, a costituire una garanzia fidejussoria del 10% dell'importo progettuale così come indicato nel progetto tecnico dell'aggiudicatario.

La stessa potrà essere costituita mediante versamento in contanti ovvero con gli altri mezzi previsti dalla legge, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula dell'atto, dell'eventuale risarcimento danni, nonché del rimborso delle somme che

l'Amministrazione dovesse, eventualmente sostenere a causa di inadempimento o cattiva esecuzione dei lavori della ditta stessa. Se la cauzione risultasse insufficiente resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra azione.

Detta cauzione dovrà prevedere espressamente che la garanzia operi a prima richiesta, senza che il garante possa sollevare eccezione alcuna e con l'obbligo di versare, nelle casse della stazione appaltante, entro 15 giorni a semplice richiesta scritta, le somme richieste, dovrà prevedere inoltre l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile. Se l'Amministrazione dovesse valersi in tutto o in parte della cauzione la ditta aggiudicataria potrà essere obbligata a reintegrare la cauzione stessa.

La cauzione resterà vincolata fino a completo soddisfacimento degli obblighi tra le Parti.

12) DECADENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Comune potrà procedere a dichiarare la decadenza del diritto di superficie senza che il soggetto aggiudicatario possa pretendere risarcimenti o indennizzi di alcun genere, nei casi di seguito elencati:

- a) Mancato inizio lavori e/o fine lavori entro i termini indicati nell'Offerta di gara, già oggetto di valutazione della Commissione Tecnica;*
- b) Opere in difformità rispetto al progetto licenziato ai sensi D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002 e alle eventuali successive varianti approvate dall'Amministrazione Pubblica;*
- c) Gravi e/o reiterate violazioni degli obblighi sottoscritti, non eliminate a seguito di diffida formale da parte del Comune.*

In caso di decadenza del diritto di superficie per i motivi di cui sopra, al soggetto aggiudicatario non spetterà alcun indennizzo ed il Comune provvederà di incamerare la cauzione definitiva di cui al punto 11) a titolo di penale, oltre alle eventuali somme relative al danno che possa esserne derivato allo stesso.

13) COMUNICAZIONI AI CONCORRENTI

Le comunicazioni ai concorrenti relative alla presente gara potranno essere inviate a mezzo fax o via e-mail al recapito che ciascun concorrente dovrà indicare, restando, in questo caso, sollevata la stazione appaltante da ogni disagio di recapito dovuta ad erronea o falsa indicazione del recapito di fax o e-mail od inefficienza tecnica di ricezione dello stesso.

14) UTILIZZO DEI DATI DEI PARTECIPANTI ALLA GARA

Ai sensi dell'art. 13 D.Lgs 196/2003, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla gara saranno raccolti e pubblicati come previsto dalle norme in materia di appalti pubblici. La partecipazione alla gara d'appalto costituisce implicito assenso all'utilizzo di tali dati da parte della stazione appaltante, per le sole finalità previste dalla normativa vigente.

15) INFORMAZIONI

Per maggiori informazioni è possibile contattare l'Ufficio Patrimonio:

Arch. Bruno SMANIA - Tel. 011/4072478 - e-mail: b.smania@comune.venariareale.to.it

Responsabile del Procedimento: Dirigente Settore Risorse Economiche e Finanziarie Dott.ssa

Elena Brunetto - Tel. 011/4072481 - e-mail: e.brunetto@comune.venariareale.to.it

Venaria Reale (TO), 22/07/2009

IL DIRIGENTE SETTORE
RISORSE ECONOMICHE E FINANZIARIE
(BRUNETTO Dott.ssa Elena)