



Prot. n. 5996 del 21/02/2013

**BANDO DI SELEZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA TECNICO-ECONOMICA RELATIVA ALL'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DENOMINATI "MERCATO COPERTO COMUNALE E LOCALI EX CINEMA CONCERTO" E "EX CAMPETTO DEI FRATI" – II° ESPERIMENTO DI ASTA PUBBLICA.**

**IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Premesso che:

1. Questo Ente, intende dare attuazione alle previsioni del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dei beni immobili per l'anno 2012 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 27/06/2012 ed integrato con delibere di Consiglio Comunale n°64 del 29/08/2012 e n.78 del 9/11/2012;

2. Necessita dare urgente avvio alle procedure di alienazione ai beni di cui alla citato atto C.C. n. 64/2012 che sono costituiti da :

**-Bene A )** TERRENO sito in Osimo, nei pressi di via Fontemagna, denominato "Ex campetto dei Frati" distinto al Catasto Terreni del Comune di Osimo al Fg. 42 mapp. 524, 622, 830, 831, 832, 1222 .

**-Bene B)** FABBRICATI costituenti il Mercato Coperto Comunale (compresi i locali già sede di attività ricreative) e locali ex Cinema Concerto individuati a seguito di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo al Fg. 41 mapp. 42 Sub 4, mapp. 43 sub 17, mapp. 49 sub 13, mapp. 43 sub 18, mapp. 43 sub 7-9.

- In esecuzione dell'atto G.C. n. 256 del 21/11/2012;
- In esecuzione dell'atto G.C. n. 31 del 06/02/2013;
- In esecuzione della determinazione dirigenziale n. 03/209 del 11/02/2013;

**RENDE NOTO**

**Articolo 1 - Amministrazione Aggiudicatrice**

COMUNE DI OSIMO, Piazza del Comune n. 1, 60027 Osimo (AN) tel. 071-7249263 — fax 071-7249306

[email-ermannof@comune.osimo.an.it](mailto:email-ermannof@comune.osimo.an.it);

**Articolo 2 - Finalità**

Il Comune di Osimo, in qualità di Ente proprietario degli immobili di cui in premessa, si propone :  
Bene A)Di promuovere la realizzazione di un parcheggio pubblico custodito in posizione strategica a servizio del Centro Storico cittadino, servito da ascensore e rampe per autoveicoli su Fonte Magna, ed anche con annessi box privati quest'ultimi in misura non superiore al 50% di quelli pubblici. La localizzazione di detto nuovo impianto viene individuata nel terreno di proprietà comunale usualmente denominato "Campetto dei Frati".

Bene B)Di promuovere il recupero di un complesso parzialmente degradato sito nel Centro Storico ed individuato dai fabbricati che costituiscono il Mercato Coperto Comunale (compresi i locali già sede di attività ricreative) e locali ex Cinema Concerto censiti al catasto fabbricati al fg. 41 mapp.

42 Sub 4, mapp. 43 sub 17, mapp. 49 sub 13, mapp. 43 sub 18, mapp. 43 sub 7-9.  
Mantenendo la destinazione commerciale ed eventualmente quella mercatale.

### **Articolo 3 – Oggetto e condizioni di vendita**

Le condizioni di alienazione di cui al presente bando verranno effettuate con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa ed attengono a:

BENE A)

-Acquisto delle aree condizionato alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva nonché alla realizzazione di un parcheggio coperto Pubblico/privato con il relativo collegamento con ascensore e rampe carrabili su via Fonte Magna;

Le condizioni particolari da rispettare sono quelle stabilite e qui integralmente richiamate previste dalla D.C.C. n.64 del 29/08/2012

Elementi di valutazione:

-Il miglior aumento sul prezzo di stima dell'area oggetto di alienazione 50 punti;

-La miglior qualità delle progettazioni (inserimento ambientale e numero posti auto pubblici) 50 punti.

BENE B)

-Acquisto degli immobili posti a base di gara condizionato alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva nonché la realizzazione dei lavori di recupero degli immobili posti in vendita;

Le condizioni particolari da rispettare sono quelle stabilite e qui integralmente richiamate previste dalla D.C.C. n.64 del 29/08/2012. In particolare il punto 5 della D.C.C. n.64/2012, ultimo capoverso, va inteso che la mancata previsione progettuale di quanto in esso previsto inciderà sull'attribuzione dei punteggi in sede di gara ma non sarà motivo di esclusione.

-La concessione del diritto di opzione da esercitarsi da parte del Comune di Osimo ad ultimazione dei lavori per l'acquisto a prezzo determinato dell'area mercatale riservata agli attuali operatori.

Elementi di valutazione:

-Il miglior aumento sul prezzo di stima degli immobili oggetto di alienazione 40 punti;

-Il miglior ribasso sul prezzo per l'esercizio di opzione da parte del Comune di Osimo sull'acquisto dell'area mercatale 20 punti.

-La miglior qualità delle progettazioni 40 punti.

### **Art.4.Norme Comuni**

Ove siano presenti vincoli di ogni ordine e grado, che possano essere inficiati dalla specificità dell'intervento, l'acquirente dovrà, preventivamente alla realizzazione dell'intervento stesso ed a pena di esclusione o inammissibilità, acquisire apposita autorizzazione.

Tutti i costi riferibili alla prestazione saranno a carico dell'Acquirente. Saranno, altresì, a carico dell'acquirente, tutte le spese per la progettazione, per la direzione lavori e di cantiere, per la misura e la contabilità, per i coordinatori per la progettazione e di esecuzione, per il responsabile unico del procedimento ivi compresa la copertura assicurativa relativa all'attività di verifica, per i collaudatori tecnico-amministrativi e statici, per la pubblicità di gara, nonché per le eventuali competenze spettanti alla commissione esaminatrice.

### **Articolo 5 - Luogo di esecuzione**

Le attività di cui all'art. 3 saranno svolte nel territorio del Comune di Osimo e saranno riferite alle previsioni delle progettazioni esecutive che dovranno essere approvate dal Comune stesso.

### **Articolo 6 - Requisiti di ammissione alla gara**

Saranno ammessi a partecipare alla gara i soggetti, persone fisiche e giuridiche, che non incorrono nelle cause di divieto a contrattare con la P.A. A tal fine dovranno essere effettuate le dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, contenute nell'allegato "A" del presente bando, le quali potranno essere successivamente verificate.

### **Articolo 7 - Aggiudicazione della gara**

La gara sarà svolta ad unico e definitivo incanto suddivisa per lotti A e B, a seguito di valutazione comparativa delle offerte pervenute da compararsi con i prezzi posti a base di gara, è tesa ad accertare in primo luogo le capacità dei concorrenti a svolgere le attività richieste e successivamente ad individuare l'offerta economicamente più vantaggiosa

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuata con l'applicazione dei punteggi di cui all'art. 3.

La Commissione, sulla base dei criteri di valutazione indicati di seguito, provvederà alla formazione di graduatorie generali di merito di cui verrà data comunicazione a tutti i partecipanti.

Con la pubblicazione del presente avviso non è posta in essere alcuna procedura concorsuale e pertanto l'acquisizione delle candidature non comporta l'assunzione di alcun obbligo specifico a carico dell'Ente né l'attribuzione di alcun diritto al candidato. L'amministrazione si riserva, quindi, la facoltà insindacabile di:

a) non dar corso alla procedura, prorogarla o revocarla senza che i concorrenti possano vantare nessuna pretesa al riguardo;

b) dar corso alla procedura anche in presenza di una sola candidatura.

### **Articolo 8 – Ammontare dell' incanto:**

-BENE A): Valore di stima a base d'asta: € 225.000,00 (+IVA se dovuta);

Offerta minima in aumento: € 1.000,00

-BENE B): Valore di stima a base d'asta: € 1.710.000 (+IVA se dovuta)+ €\* 162.000 (+IVA se dovuta)

Sommano complessivi euro 1.872.000,00;

Offerta minima in aumento: € 5.000,00

Valore di stima per Cessione opzionale area mercatale € /mq 1.500,00 (+IVA se dovuta);

Offerta minima in diminuzione: € / mq 20,00

(\*)n.b. importo relativo alle superfici in diritto di opzione.

Si precisa che per gli incanti in questione sono consentite offerte relative anche ad un solo lotto fermo restando che gli stessi non sono frazionabili.

### **Articolo 9 – Termini per gli adempimenti agli obblighi di fare**

L'attività oggetto di gara, a partire dalla data della stipula del contratto di affidamento, dovrà essere espletata entro anni quattro.

### **Articolo 10 - Oneri per l'Amministrazione e l'Aggiudicatario**

Istruttoria e svolgimento sino alla conclusione con esito negativo del procedimento di verifica previsto dall'art.12 del D.Lgs 42/2004 conformemente a quanto stabilito da successivo art. 54. In esito positivo di detto procedimento ovvero l'apposizione di vincolo monumentale da parte del Ministero dei Beni Culturali l'alienazione non sarà perfezionata con rogito notarile e la cauzione di cui all'art. 12 verrà restituita al soggetto risultato provvisoriamente aggiudicatario senza riconoscimento di spese interessi od oneri vari.

L'aggiudicatario provvisorio potrà sciogliere il proprio impegno ed avere la sola restituzione della cauzione versata qualora siano decorsi quattro mesi dalla data di aggiudicazione provvisoria senza che il procedimento di cui sopra sia portato a compimento.

La stazione alienante dovrà esercitare il suo diritto di opzione sulle aree mercatali progettualmente previste, in occasione dell'approvazione del progetto esecutivo, in caso contrario l'acquirente si ritiene sciolto dall'impegno di cessione oggetto di gara.

In sede di gara l'Amm/ne Comunale stabilirà la congruità delle servitù da istituire sulle restanti aree comunali contermini all'intervento proposto o detterà l'eventuali alternative e soluzioni per il passaggio dei sottoservizi o utenze varie.

L'Affidatario ha l'obbligo di:

- garantire l'esecuzione delle attività previste dal Bando nel rispetto della normativa in materia

fiscale, previdenziale e in materia di sicurezza dei lavoratori impegnati nell'attività che nasceranno sugli immobili oggetto di cessione;

- assicurare la conformità dello sviluppo delle attività al progetto approvato;
- predisporre tutta la documentazione necessaria alle verifiche;

### **Articolo 11 - Soggetti ammessi a partecipare**

Potranno partecipare al Bando le Imprese, le Società e i Raggruppamenti Temporanei di Imprese in possesso dei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi dettati dal presente Bando.

### **Art. 12 - Luogo e data di svolgimento della gara.**

La gara si svolgerà il **giorno 27/03/2013 alle ore 10,00** presso l'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici sito nella sede del Palazzo Comunale. La seduta è pubblica.

### **Articolo 13 - Modalità di partecipazione alla Gara e Documentazione richiesta**

Entro le **ore 12,00 del giorno 26/03/2013** dovrà, pena esclusione, essere recapitato, a mezzo raccomandata A/R od a mano, al protocollo generale del Comune di Osimo, Piazza del Comune, n. 1 - C.a.p. 60027 - Osimo (AN) un plico per ogni lotto, sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura, integro, recante, oltre alle generalità del concorrente anche l'indicazione "CONTIENE OFFERTA PER LA GARA IN DATA \_\_\_\_\_ PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DENOMINATI "MERCATO COPERTO COMUNALE E LOCALI EX CINEMA CONCERTO-BENE B- 2° esperimento" (ovvero) "CONTIENE OFFERTA PER LA GARA IN DATA \_\_\_\_\_ PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DENOMINATI "EX CAMPETTO DEI FRATI-BENE A- 2° esperimento"

L'Amministrazione Comunale non avrà responsabilità alcuna qualora, per qualsiasi motivo, il plico medesimo non venisse recapitato in tempo utile.

Si precisa che oltre il termine predetto non sarà valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a precedente offerta già depositata. Il plico dovrà contenere al suo interno, pena l'esclusione dalla procedura di selezione, tre buste contraddistinte dalle lettere "A", "B", e "C" sigillate e controfirmate sui lembi, contenenti :

#### **LA BUSTA A**

**1)** istanza di partecipazione sottoscritta dall'interessato con allegata, pena esclusione, fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità, come da fac-simile (Allegato A), contenente tra l'altro la dichiarazione relativa alla capacità di impegnarsi per contratto con la pubblica amministrazione nonché:

- a) se partecipa per proprio conto: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale;
- b) se partecipa per conto di altra persona fisica: le condizioni di cui al precedente punto a) riferite al partecipante all'asta, nonché l'originale procura speciale, redatta nella forma dell'atto pubblico, relativa all'asta in oggetto;
- c) se partecipa per conto di società o ente: il legale rappresentante, la ragione sociale, la sede legale, la partita I.V.A. o Codice Fiscale, l'iscrizione alla C.C.I.A.A. e i relativi organi sociali della società o ente interessato;
- d) se partecipa per conto di persona da nominare, il possesso da parte dell'offerente dei requisiti necessari per essere ammesso agli incanti con depositi a garanzia dell'offerta a lui intestati. Ad avvenuta aggiudicazione, l'offerente per persona da nominare, dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito (art. 10 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare). Tutti i partecipanti dovranno, nelle rispettive istanze, indicare il domicilio presso il quale desiderano che siano loro indirizzate eventuali comunicazioni con l'esatta indicazione del recapito telefonico;

**2)** deposito cauzionale dell'importo di:

**BENE A) : € 22.500,00 (diconsi ventiduemilacinquecento euro)**

**BENE B) : € 270.000,00 (diconsi duecentosettantamila euro)**

da costituire mediante versamento presso la Tesoreria Comunale – Banca Marche S.p.a. sede di Osimo, sita in via San Filippo n. 2, codice IBAN IT33F06055374920000000000015.

I depositi effettuati dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, saranno restituiti agli aventi titolo, dal Tesoriere comunale, dietro ordine, posto nel retro delle rispettive ricevute e firmato dal Presidente della commissione di gara, mentre quello dell'aggiudicatario sarà trattenuto assumendo la forma giuridica ed il titolo della caparra confirmatoria.

#### LA BUSTA B

Progetto di fattibilità delle opere da eseguire corredato da elaborati grafici (piante sezioni e prospetti e destinazioni).

#### LA BUSTA C

L'offerta dovrà essere contenuta, a pena di esclusione dalla gara, in questa busta chiusa e sigillata, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo o con strumenti equivalenti, idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni, controfirmato sui lembi di chiusura.

L'offerta economica ivi contenuta, espressa in cifre e in lettere, verrà formalizzata utilizzando il modello allegato al presente bando (Allegato B). In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello in lettere, prevale quello più vantaggioso per l'Ente alienante.

L'offerta, redatta in bollo da € 14,62, deve essere sottoscritta con firma leggibile dalla persona fisica o dal procuratore o dal legale rappresentante in caso di persona giuridica. Non sono ammesse le offerte inferiori al prezzo indicato e/o condizionate.

Si precisa che:

Il soggetto risultato miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta, ma non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente qualora il procedimento di vendita non si concluda.

Gli effetti traslativi si produrranno con la stipula del contratto di compravendita.

L'Amministrazione pertanto risulterà obbligata solo dopo la stipula del contratto stesso.

La documentazione relativa alla gara può essere richiesta e ritirata presso il Servizio Patrimonio del Comune di Osimo, via San Filippo n. 6 - Osimo (AN) Tel. 071.7249324-297 ed è disponibile sul sito internet [www.comune.osimo.an.it](http://www.comune.osimo.an.it).

I titoli ed i certificati, possono essere sostituiti da autocertificazioni ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n. 445. I documenti di cui si chiede la valutazione, possono tuttavia, essere presentati in fotocopia con dichiarazione di autenticità autodichiarata ai sensi della normativa sopra richiamata.

#### **Articolo 14 - Criteri di valutazione dei servizi offerti**

Vengono di seguito indicati i criteri di carattere oggettivo di cui si terrà conto al fine di individuare il migliore offerente.

La valutazione delle Offerte Tecniche e delle Offerte Economiche sarà condotta dall'apposita Commissione di gara nominata dall'Amministrazione, che procederà ad analizzare le Offerte attribuendo a ciascuna di quelle ammesse il punteggio risultante sulla base degli elementi di valutazione di seguito riportati:

#### **-BENE A):**

1. all'Offerta Tecnica sarà assegnato un punteggio massimo di 50 sulla base della Qualità Complessiva della soluzione progettuale in termini di qualità, affidabilità e valore tecnico della Progettazione complessiva, dei servizi offerti e delle componenti proposte, con particolare attenzione a:

conformità agli standard di mercato, garanzie sui prodotti e sui servizi, quantità di prodotti che si prevede di utilizzare, certificazioni dei prodotti, nonché conformità a tutte le caratteristiche tecniche specificate nel progetto definitivo.

2. all'Offerta Economica sarà assegnato un punteggio massimo di 50 punti sulla base .

Nella seguente tabella sono indicati i parametri di valutazione che saranno utilizzati dalla Commissione di gara per l'attribuzione dei punteggi.

A - OFFERTA TECNICA 0-50

A.1 — Numero posti auto privati e pubblici

Max 20

A.2 — Inserimento ambientale

Max 20

A.3 — Gestione prevista

Max 10

B - OFFERTA ECONOMICA 0-50

Max 50

**-BENE B):**

1. all'Offerta Tecnica sarà assegnato un punteggio massimo di 50 sulla base della Qualità Complessiva della soluzione progettuale proposta in termini di qualità, affidabilità e valore tecnico della Progettazione complessiva, dei servizi offerti e delle componenti proposte, con particolare attenzione a:

conformità agli standard di mercato, garanzie sui prodotti e sui servizi, quantità di prodotti che si prevede di utilizzare, certificazioni dei prodotti, nonché conformità a tutte le caratteristiche tecniche specificate nel progetto definitivo.

2. all'Offerta Economica sarà assegnato un punteggio massimo di 50 punti sulla base .

Nella seguente tabella sono indicati i parametri di valutazione che saranno utilizzati dalla Commissione di gara per l'attribuzione dei punteggi.

A - OFFERTA TECNICA 0-40

A.1 — Qualità progettuale

Max 40

B - OFFERTA ECONOMICA 0-60

B.1\_Offerta complessiva

MAX 40

B.2-Offerta sul prezzo di cessione opzionale

MAX 20

All'esito della suddetta procedura, sarà formata una graduatoria sulla base dell'offerta risultata economicamente più vantaggiosa in applicazione degli elementi qualitativi (Offerta Tecnica) quantitativi (Offerta Economica ed Offerta Migliorativa), di cui sopra.

L'Amministrazione procederà, con separato atto, alla stipula del contratto con il soggetto che avrà ottenuto il miglior punteggio.

L'individuazione del miglior offerente non determina per l'Amministrazione il vincolo della stipula del contratto.

Sino alla comunicazione di formale accettazione dell'offerta da parte dell'Amministrazione, nessun Partecipante potrà vantare alcuna aspettativa di diritto in merito alla stipula del contratto.

#### **Art.15.Pagamento del corrispettivo**

Il Comune di Osimo comunicherà a mezzo racc. A/R l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario di ogni singolo lotto entro 15 giorni dall'espletamento della gara. L'aggiudicatario di ogni singolo lotto, all'atto della stipula del contratto, che dovrà avvenire nella data stabilita dal Comune di Osimo e comunque entro 60 giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione, dovrà versare l'importo offerto alla Tesoreria del Comune di Osimo (Banca Marche Spa Agenzia di Osimo), codice IBAN IT51A0605537492000000000010. Il deposito cauzionale concorrerà a formare l'importo di vendita. Nel caso l'aggiudicatario di ogni singolo lotto, per qualsiasi causa o ragione non intenda stipulare il contratto di compravendita, ovvero non si presenti per la stipulazione del contratto stesso nei termini, nella sede e con le modalità comunicate, l'Amministrazione Comunale provvederà ad incamerare il deposito cauzionale e a suo insindacabile giudizio, valuterà se procedere a nuovo avviso di vendita oppure se aggiudicare al concorrente immediatamente successivo nella graduatoria delle offerte.

#### **Art.16-Stipula e spese contrattuali**

Saranno a carico dell'acquirente di ogni singolo lotto la spesa per la pubblicazione del presente avviso e tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula dell'atto di compravendita, compresi gli oneri fiscali e tributari. Il contratto dovrà essere stipulato nella data stabilita dal Comune di Osimo e comunque entro 60 giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione.

#### **Art.17 Il responsabile del procedimento ed informazioni**

Ai sensi della Legge n. 241/1990, art. 5, il Responsabile del Procedimento è il Dirigente

Dipartimento del Territorio ing.Ermanno Frontaloni. Per informazioni e per richieste di sopralluogo contattare il Servizio Patrimonio (tel. 071/7249324 – 7249297 - 7249280)

**Att. 18 Privacy**

I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula del contratto, saranno trattati dall'ente conformemente alle disposizioni del D.Lgs.n.196/2003. I concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs.n.196/2003.

**Art.19 Norme finali**

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando di gara e nella documentazione allegata, si rimanda al “Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 169 del 22.11.2000 e ss.mm.ii.

**Art. 20 Definizione delle controversie**

Per ogni controversia che dovesse insorgere relativamente al presente contratto il Comune si impegna a concordare in buona fede la loro risoluzione mentre in caso contrario sarà competente il Foro di Ancona. Per la risoluzione delle controversie si ricorrerà al giudice ordinario.

IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
F.to Dott. Ing. Ermanno Frontaloni