



COMUNE DI PONTINIA

Provincia di Latina

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio

“Bando per l’assegnazione in diritto di superficie per 99 (novantanove) anni di un’area di mq 2.589,00 destinata a servizi collettivi. Zona C – Sottozona C4 di PRG, ai fini della realizzazione da parte del concessionario individuato di chiese ed altri edifici religiosi, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, impianti sportivi di quartiere”

Premesso:

- che nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari dell’anno 2020, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19/2020 del 30/06/2020, è inserito anche un ulteriore lotto di terreno ricadente nel Piano di Lottizzazione denominato “*Pasubio*” di mq 2.589,00, facente parte dell’appezzamento di maggior consistenza censito al Catasto Terreni al Foglio 60, mappale 1196, mq 4089;
- che il predetto lotto di terreno di mq 2.589,00 ha una destinazione urbanistica “*Servizi collettivi*” come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di lottizzazione “*Pasubio*” Zona C – sottozona C4 di PRG;
- che le stesse NTA, prevedono che nelle zone con Destinazione Servizi Collettivi è consentito “*...l’insediamento di strutture pubbliche, scolastiche, ricreative, collettive, attrezzature religiose, culturali, sociali ed assistenziali, sanitarie ed amministrative etc..;*” e ancora “*La realizzazione degli edifici avverrà con le procedure previste per gli interventi finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche, come previsto dalle vigenti normative. Per la realizzazione e la gestione di detti interventi, la Pubblica Amministrazione potrà convenzionarsi con Enti, Associazioni, Privati, in forma singola o associata.*”;
- che nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari dell’anno 2020, già citato, il suddetto lotto di mq 2.589,00 è previsto venga concesso in diritto di superficie, diritto il cui valore economico è stato stimato, in analogia a quanto già avvenuto per la cessione del diritto di superficie di un’altra porzione del predetto lotto e per aree a servizi nella Zona 167, pari ad € 209.320,65 (€/mq 80,25);

Ritenuto:

- che, per l’assegnazione in diritto di superficie dell’area di che trattasi, sia necessario procedere alla pubblicazione di un bando nel quale, oltre alla individuazione del bene da assegnare e alla durata della assegnazione, siano anche riportati i criteri e le condizioni da soddisfare;
- di dover precisare che non sono previste valutazioni di tipo economico atteso che la concessione del diritto di superficie rimane fissata nell’importo di € 209.320,65 (€/mq 80,25);
- di dover specificare la porzione di 2.589,00 mq del lotto di maggior consistenza, allegando alla documentazione di gara una planimetria ove viene evidenziata con colore rosa detta porzione di forma rettangolare, posta alla minor distanza da Via Don Luigi Sturzo, che nel bando dovranno essere specificati i seguenti limiti dimensionali, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione della Zona C4 e della normativa sovraordinata in merito alle distanze:
 - ✓ superficie massima coperta esprimibile: 850 mq;

- ✓ cubatura massima esprimibile: 3.000 mc;
- necessario dotare la documentazione di gara dello schema di convenzione che sarà sottoscritto dal soggetto concessionario, al fine della generale conoscenza delle clausole contrattuali che regoleranno il rapporto con l'Amministrazione;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 119 del 23/07/2019 con cui si è tra l'altro stabilito:

- ✓ **Di procedere** alla attivazione del procedimento finalizzato alla assegnazione in diritto di superficie dell'area di che trattasi, per una durata della relativa concessione pari ad anni 99;
- ✓ **Di prendere atto** che alla suddetta assegnazione si provvederà mediante pubblicazione di un bando i cui contenuti sono riportati nell'allegato schema "Bando per l'assegnazione in diritto di superficie dell'area di mq 2.589,00 destinata a servizi collettivi. Zona C – Sottozona C4 di P.R.G.";
- ✓ **Di approvare** lo schema del bando con allegata planimetria e lo schema di convenzione per l'assegnazione in diritto di superficie dell'area di mq 2.589,00 destinata a servizi collettivi. Zona C – Sottozona C4 di PRG;

Ciò premesso

SI RENDE NOTO

che l'Amministrazione comunale intende assegnare in diritto di superficie un'area di **mq 2.589,00**, facente parte del lotto di terreno ricadente nel Piano di Lottizzazione denominato "Pasubio", che rappresenta una porzione dell'appezzamento di maggior consistenza censito al Catasto Terreni al Foglio 60, mappale 1196, di mq 4.089,00.

La porzione di 2.589,00 mq del lotto di maggior consistenza, di forma rettangolare, è evidenziata in rosa nella planimetria allegata sub A, ed è posta alla minor distanza da Via Don Luigi Sturzo.

Art.1

OGGETTO DEL BANDO

Di seguito si specificano gli elementi fondamentali della concessione:

- Durata della concessione del diritto di superficie: anni 99 (novantanove);
- Valore del diritto di superficie, e quindi della concessione, da corrispondere in un'unica soluzione prima della stipula dell'Atto di Concessione: **€ 209.320,65** (€/mq 80,25);
- La concessione è finalizzata alla realizzazione (a cura e spese del concessionario) di edifici e strutture destinate a:
 - chiese ed altri edifici religiosi;
 - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
 - impianti sportivi di quartiere;

La progettazione dovrà prevedere:

- L'esecuzione o l'adeguamento con oneri a carico dei richiedenti delle opere necessarie a garantire una adeguata accessibilità al lotto,
- La realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di persone con disabilità;
- La congruità architettonica e dimensionale delle strutture con i seguenti valori dimensionali massimi, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione della Zona C4 e della normativa sovraordinata in merito alle distanze:
 - ✓ **superficie massima coperta esprimibile**, determinata nel rispetto delle distanze di 5 m dai confini del lotto e 30 m. dal limite della Migliara 47, intendendo per quest'ultimo il confine del tratto asfaltato: 850 mq;
 - ✓ **cubatura massima esprimibile**: 3.000 mc;

✓ **altezza massima esprimibile:** 7,50 ml.;

- La sistemazione dell'area con la creazione di aree e fasce vegetate;
- Il frazionamento dell'area, a cura e carico del concessionario, che dovrà provvedervi prima della sottoscrizione della convenzione approvata dalla Amministrazione Comunale.

Si precisa che ai fini della procedura ad evidenza pubblica di cui al presente bando, si intende per **CONCESSIONARIO** il soggetto, da individuare con la presente procedura, che costituirà l'interlocutore e la controparte del Comune. Con tale soggetto verrà stipulato il contratto di costituzione del diritto di superficie ovvero la convenzione riguardante l'iniziativa per la realizzazione della struttura e la cessione in diritto di superficie del terreno di che trattasi. L'intera operazione sarà condotta a rischio e spese del concessionario medesimo.

L'intervento nelle aree di proprietà comunale è subordinato alla concessione del diritto di superficie, la cui costituzione avverrà con stipulazione di apposita convenzione il cui schema è allegato al presente bando (allegato B).

La concessione del diritto di superficie, che avrà durata di 99 anni dalla sottoscrizione della convenzione, è onerosa.

Alla cessazione del diritto di superficie, tutte le opere insistenti sull'area concessa dal Comune, entreranno di diritto e senza alcun onere, né indennizzo, né corrispettivo, nella piena proprietà del Comune di Pontinia, in conformità a quanto previsto dall'art. 953 del Codice Civile.

Con la deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 26/02/2020 è stato approvato il presente bando contestualmente allo schema di convenzione.

Art. 2

SOGGETTI AVENTI TITOLO ALLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

Possono presentare istanza di assegnazione in diritto di superficie:

1. I soggetti costituiti in forma associativa, in data non successiva alla deliberazione di adozione della procedura, senza scopo di lucro, con finalità religiose;
2. I soggetti dotati di personalità giuridica riconosciuti dal Ministero dell'Interno;
3. I soggetti la cui costituzione in associazione risulti da atto notarile e sia assistita da idoneo Statuto;
4. I soggetti il cui Statuto e le cui forme associative e di relazione fra i soci operino espresso rinvio ai principi di ordinamento dello Stato italiano

NB: i requisiti di cui ai punti 1, 3 e 4 sono da intendersi cumulativi fra loro, con la sola eccezione dei soggetti di cui al punto 2, vale a dire le confessioni religiose dotate di personalità giuridica e riconosciute dal Ministero dell'interno, per le quali non viene richiesta la forma associativa, né gli altri elementi di contenuto dello Statuto indicati.

Non saranno ammessi:

- I soggetti che non risultino in possesso, per quanto applicabili, dei requisiti generali di partecipazione di cui all'art. 80 del D Lgs 50/2016, riferiti a tutti i rappresentanti di cariche e qualifiche;
- I soggetti i cui rappresentanti e titolari di cariche abbiano riportato condanne o abbiano procedimenti penali in corso per fattispecie rilevanti ai fini della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- I soggetti i cui rappresentanti e titolari di cariche comunque, e a qualunque titolo, siano o siano stati sottoposti a misure di sicurezza e/o prevenzione per atti contrari all'ordine e alla sicurezza pubblica.

Art. 3

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

I soggetti interessati dovranno inviare la propria richiesta di assegnazione dell'area entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 16/11/2020, facendo pervenire un plico sigillato, a mano o tramite raccomandata A.R. presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Pontinia, sito in Piazza Indipendenza n. 1.

Oltre tale data non sarà valida alcuna domanda presentata. Il recapito della domanda e della documentazione allegata rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile.

Non saranno ammessi alla selezione i soggetti i cui plichi perverranno all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a cause di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi.

Non saranno prese in considerazione le proposte, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopraindicato. Si precisa che sull'esterno di detto plico, oltre all'intestazione del soggetto concorrente e l'indirizzo dello stesso, deve essere chiaramente apposta la seguente dicitura: ***“Bando per l'assegnazione in diritto di superficie per 99 (novantanove) anni di un'area di mq 2.589,00 destinata a servizi collettivi. Zona C – Sottozona C4 di PRG, ai fini della realizzazione da parte del concessionario individuato di chiese ed altri edifici religiosi, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, impianti sportivi di quartiere”***.

Il plico deve, sotto pena di non accettazione, essere adeguatamente sigillato mediante l'apposizione di timbri e controfirma sul lembo di chiusura.

Del giorno e ora di arrivo del plico faranno fede esclusivamente il timbro apposto dall'ufficio protocollo.

Costituisce **causa di esclusione** dalla presente procedura selettiva:

- 1) la mancata indicazione sul plico sopra descritto del riferimento della presente procedura cui la domanda è rivolta o l'apposizione sul plico stesso di un'indicazione totalmente errata o generica, nel caso in cui ciò comporti l'impossibilità per l'Amministrazione di individuare il plico pervenuto come contenente una proposta per una determinata procedura;
- 2) la mancata chiusura del plico sopra descritto con modalità di chiusura che ne assicurino l'integrità e ne impediscano l'apertura e/o la manomissione.

Nel plico dovranno essere contenute, a pena di esclusione, due buste, sigillate con strumenti idonei a garantirne l'integrità e recanti la dicitura riportata nel paragrafo precedente; le due buste saranno così definite:

- A) Documentazione Amministrativa
- B) Proposta tecnica progettuale

Comporta l'esclusione dalla procedura la mancanza delle diciture sopra indicate sulle buste A e B, in ragione dell'impossibilità per la Commissione di individuare i plichi contenenti la documentazione amministrativa e la proposta tecnica progettuale.

Busta “A - Documentazione Amministrativa” sigillata e contenente a pena di inammissibilità:

- la domanda di ammissione alla selezione, redatta in bollo e in lingua italiana, indirizzata al Sindaco del Comune di Pontinia sottoscritta e presentata, a pena di inammissibilità, dal legale rappresentante del soggetto avente titolo.

La domanda deve essere corredata di copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del D.P.R.445/2000.

La domanda deve contenere le seguenti dichiarazioni successivamente verificabili:

- a) Statuto dell'Associazione e relativo n. di registrazione presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate da cui si evinca la natura giuridica, la denominazione, la data di costituzione, la sede legale e l'oggetto dell'attività associative nonché le generalità delle persone autorizzate a rappresentare ed impegnare legalmente l'Associazione;
- b) Per i soggetti di cui al punto 2. dell'art. 2), dimostrazione del riconoscimento della personalità giuridica da parte del Ministero dell'Interno;

- c) Codice fiscale/P.IVA;
- d) l'inesistenza di cause di esclusione di partecipazione alla procedura, di cui all'articolo 80 del D. Lgs. 50/2016;
- e) di essere edotto degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento del Comune di Pontinia, approvato con la Deliberazione di Giunta n. 17 del 31/01/2017 e reperibile presso la Segreteria Generale, e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori, per quanto applicabile, il suddetto codice;

La domanda deve contenere anche le seguenti dichiarazioni:

- 1) di aver preso visione dello stato di fatto dell'area comunale oggetto del presente bando, di tutte le circostanze generali e particolari che possano influire sulla realizzazione delle opere e di avere ritenuto le condizioni tali da consentire la presentazione della proposta;
- 2) che la proposta progettuale allegata è stata redatta da progettisti in possesso dei requisiti di cui agli artt. 24 e 46 del D. Lgs. 50/2016;
- 3) di accettare tutte le condizioni previste nel bando e nello schema di convenzione tipo (allegato B), approvato quest'ultimo con la deliberazione n. 32 del 26/02/2020 e allegati al presente bando.

Tutte le comunicazioni inerenti la procedura in oggetto saranno effettuate dall'Amministrazione via PEC. A tal fine il concorrente nella domanda deve obbligatoriamente indicare l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale acconsente che siano inoltrate le comunicazioni. È fatto obbligo al concorrente di comunicare tempestivamente all'Amministrazione ogni variazione sopravvenuta circa il suddetto indirizzo PEC cui ricevere le comunicazioni.

Alla domanda deve essere allegata la fotocopia non autenticata del documento di identità di coloro che sottoscrivono la domanda.

Alla domanda, inoltre, deve essere allegata una fideiussione bancaria o assicurativa, costituente cauzione provvisoria, pari ad € 4.186,41.

La cauzione potrà essere costituita mediante fidejussione bancaria o assicurativa che dovrà essere prestata, pena l'esclusione, solo da:

- a. istituti di credito o da banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria;
- b. imprese di assicurazione autorizzate alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione;
- c. intermediari finanziari iscritti negli elenchi speciali di cui all'art. 107 del d Lgs 385/1993 che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e della Finanza.

La cauzione dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune di Pontinia. La durata della cauzione dovrà essere non inferiore a giorni 180 dalla data di scadenza di presentazione della richiesta di partecipazione alla procedura di assegnazione e contenere l'impegno del fideiussore a prestare cauzione definitiva con le modalità riconducibili al D. Lgs 50/2016 per un importo pari ad **€ 20.932,07**, nel caso in cui il proponente dovesse essere individuato come concessionario.

Nel caso di inadempimento, parziale o totale, all'obbligo di realizzare le strutture previste dallo stesso soggetto, il Comune potrà escutere la fideiussione per realizzare le opere mancanti in tutto o in parte, oppure per ripristinare lo stato dei luoghi, comunque estromettendo dalla concessione per inadempimento il soggetto che si sia reso responsabile della mancata osservanza delle condizioni convenute.

In quest'ultimo caso e negli altri casi che saranno previsti in Convenzione, si procederà con la risoluzione di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, fatta salva la rifusione del maggior danno

che abbia subito l'Amministrazione.

In analogia a quanto stabilito dal Codice dei Contratti pubblici, in particolare dall'art. 103, comma 7, del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., l'Appaltatore è obbligato a costituire e consegnare alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima della consegna dell'area anche una polizza di assicurazione a copertura di qualunque fattispecie di responsabilità civile verso terzi, per terzi comprendendosi anche i componenti del soggetto concessionario il cui massimale dovrà essere pari a 1.000.000 di euro.

La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dell'area in diritto di superficie e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

Il Comune si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte anche successivamente all'aggiudicazione e comunque prima della stipula della convenzione.

La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione della convenzione per fatto imputabile all'aggiudicatario.

BUSTA "B"- Proposta tecnica progettuale, sigillata e contenente a pena di inammissibilità un progetto di fattibilità dell'opera, redatto in lingua italiana da progettisti qualificati ai sensi della vigente normativa in materia di contratti pubblici.

Gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti, oltre che da professionista abilitato, anche dal committente.

Art. 4

CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DEL CONCESSIONARIO

La commissione appositamente nominata procederà alla selezione ai fini della individuazione del concessionario anche nel caso in cui pervenisse una sola domanda valida di concessione, sempre che sia ritenuta ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione idonea e conveniente.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non affidare la concessione, se nessuna proposta pervenuta risulti conveniente o idonea.

Il Concessionario è selezionato dalla predetta commissione sulla base del miglior punteggio con riferimento ai seguenti criteri (max 100 punti).

<u>Tipologia della struttura:</u> 1. centri sociali, di formazione e attrezzature culturali e sanitarie; 2. impianti sportivi di quartiere 3. chiese ed altri edifici religiosi;	fino a 40 (quaranta) punti 40 30 20
<u>Rilevanza sociale del progetto proposto</u> con riferimento alla possibilità di molteplice utilizzo degli ambienti e degli spazi	fino a 30 (trenta) punti
<u>Rilevanza dell'interesse pubblico del progetto proposto</u> con riferimento all'usabilità della struttura da parte dei cittadini (valutazione minore qualora la stessa sia a titolo oneroso)	fino a 25 (venticinque) punti
<u>Elementi significativi</u> qualità architettonica e valenza in termini di "servizio collettivo" alla cittadinanza ed ai cittadini	fino a 5 (cinque) punti

ART.5

VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PERVENUTE

La selezione prevede la procedura aperta con aggiudicazione al soggetto che avrà conseguito il miglior punteggio secondo i criteri descritti nel paragrafo precedente.

Alle operazioni di selezione che si svolgeranno in seduta pubblica possono assistere i rappresentanti dei candidati che hanno presentato proposta, rappresentati dall'idoneo delegato nel caso di parte plurisoggettiva.

Il giorno, l'ora ed il luogo di tale seduta pubblica saranno comunicati mediante pubblicazione nel sito internet del Comune di Pontinia.

Nel giorno, nel luogo e nell'ora fissati, il Presidente, accerta la regolare composizione della Commissione e dichiara aperti i lavori.

Subito dopo la Commissione procede alla verifica della regolarità formale dei plichi presentati dagli offerenti entro il termine indicato nel presente bando.

Ciascun plico, risultato conforme a quanto prescritto nel presente bando, viene aperto eseguendo analoghe verifiche di integrità sulle buste A e B.

La Commissione procede a constatare la completezza della documentazione contenuta nelle buste A e B: ciascun documento viene siglato dal Presidente della Commissione.

La Commissione esamina inoltre la documentazione presentata provvedendo all'ammissione alla successiva fase dei soli soggetti che abbiano presentato la documentazione prescritta e all'esclusione degli altri ove ricorrano le cause di esclusione previste dal presente bando.

Il Presidente, quindi, dichiara chiusa la fase pubblica della procedura selettiva.

Successivamente, la Commissione, in una o più sedute riservate, procederà a valutare e attribuire i punteggi alle proposte tecniche progettuali.

Le proposte che non raggiungono almeno la metà del punteggio previsto per la proposta tecnica progettuale sono automaticamente esclusi.

La valutazione della proposta tecnica progettuale è effettuata con la seguente formula:

$C_{(a)} = \sum_n [W_i \times V_{(a)i}]$ dove:

$C_{(a)}$ = indice di valutazione della proposta

(a); n = numero totale dei criteri;

W_i = punteggio attribuito al criterio i_{esimo} ;

$V_{(a)i}$ = coefficiente della prestazione della proposta (a) rispetto al criterio (i) variabile tra zero ed uno;

\sum_n = sommatoria.

Relativamente a ciascun criterio, i coefficienti $V_{(a)i}$ sono determinati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra 0 e 1, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

Al fine dell'attribuzione del coefficiente compreso tra 0,0 e 1,0 la Commissione procede secondo quanto di seguito specificato:

1. Eccellente 1,0;
2. Ottimo 0,9
3. Molto buono 0,8;
4. Buono 0,7
5. Discreto 0,6;
6. Sufficiente 0,5;
7. Accettabile 0,4
8. Mediocre 0,3

9. Scarso 0,2;
10. Insufficiente 0,1
11. Nullo 0,0

Ove ritenuto necessario per una corretta valutazione, i commissari potranno utilizzare anche valori intermedi a quelli sopraindicati.

Una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procede a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni proposta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Il punteggio sarà attribuito arrotondando a due decimali per eccesso se la frazione decimale è uguale o superiore a cinque o per difetto se inferiore a detto limite.

Successivamente, in seduta pubblica, di cui sarà data comunicazione ai concorrenti via PEC con un preavviso di almeno 48 ore, la commissione darà lettura della graduatoria definitiva e dei punteggi attribuiti alla proposta tecnica progettuale di ciascun concorrente.

Nel caso in cui ci siano più soggetti che propongano istanza per la stessa tipologia di interventi ed a parità di punteggio, sarà privilegiato il soggetto con maggiore anzianità di costituzione.

Fatte salve le espresse ipotesi di esclusione dalla selezione previste dal presente bando, la Commissione può comunque disporre l'esclusione dalla procedura selettiva dell'offerente nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza della proposta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità del plico contenente la proposta o altre irregolarità riguardanti la chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle proposte.

La Commissione a conclusione dell'esame e della valutazione delle domande formula una graduatoria che dovrà essere approvata con determinazione dirigenziale entro 30 giorni dal deposito del relativo verbale, individuando così il concessionario a cui sarà data formale comunicazione, fatto salvo l'esito positivo dei controlli sui requisiti del soggetto individuato, compresa l'acquisizione dell'informazione antimafia. In caso di esito negativo di tali controlli, si procederà alla revoca in autotutela del provvedimento di approvazione della graduatoria.

L'insussistenza dei requisiti di partecipazione o la sussistenza di cause di esclusione, in contrasto con le dichiarazioni del concorrente, comporta la pronuncia, con atto motivato, di decadenza dall'aggiudicazione e l'aggiudicazione concorrente che segue in graduatoria. Il medesimo effetto consegue dalla mancata produzione della documentazione o dall'inosservanza degli adempimenti richiesti all'aggiudicatario.

In caso di revoca per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, si applicano le disposizioni di cui alla L.241/1990.

Entro 30 giorni dall'esecutività della determinazione di aggiudicazione dovrà essere sottoscritta la convenzione dalle parti.

Il mancato rispetto dei tempi sopra indicati per fatti dipendenti dal concessionario comporta l'automatica esclusione con incameramento della garanzia provvisoria di cui al precedente art. 3 e l'acquisizione gratuita della proposta progettuale presentata. L'Amministrazione Comunale potrà fare subentrare quale concessionario il concorrente che segue nella graduatoria che sarà tenuto agli obblighi sopra riportati, previo deposito della cauzione che gli verrà restituita dopo la sottoscrizione della convenzione.

Entro il termine di mesi 6 (sei) dalla data di stipulazione della convenzione dovrà essere presentata al

Dirigente del Settore Edilizia - Urbanistica del Comune di Pontinia la domanda di permesso a costruire per la realizzazione dell'intervento.

Il termine di cui sopra potrà essere prorogato su istanza del Concessionario a seguito di gravi impedimenti sopravvenuti, valutabili discrezionalmente dall'Amministrazione.

Art. 6

CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La determinazione del corrispettivo per la cessione del diritto di superficie è stata stabilita in € 209.320,65 (€/mq 80,85).

Tale corrispettivo dovrà essere versato in un'unica soluzione prima della formale sottoscrizione per atto pubblico dell'Atto di concessione stesso.

Sono a carico del concessionario tutte le spese relative alla progettazione e tutte le opere inerenti la realizzazione dell'immobile progettato, secondo le disposizioni della vigente normativa in materia di lavori pubblici, le previsioni del progetto approvato, le prescrizioni tecniche eventualmente impartite dagli uffici comunali, nonché le opere necessarie per lo spostamento, mantenimento in esercizio nel corso dei lavori e per la sistemazione definitiva dei sottoservizi, nonché tutte le spese attinenti la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso.

Art. 7

CONSEGNA DELL'AREA E TERMINI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

La realizzazione dell'intervento è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato.

I lavori dovranno essere eseguiti ed ultimati entro un termine non superiore a 3 anni dal rilascio del predetto Permesso di costruire convenzionato.

L'esecuzione dei lavori dovrà essere effettuata da imprese di costruzioni in possesso dei requisiti per importi e categorie corrispondenti ai lavori da realizzare, così come previsto dalla vigente normativa dei lavori pubblici.

Art. 8

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario dovrà provvedere al frazionamento dell'area dopo il provvedimento di assegnazione del diritto di superficie e prima della sottoscrizione della convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale.

È vietata la cessione della concessione al di fuori dei casi previsti dallo schema di convenzione tipo (Allegato B).

Art. 9

SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi richiesti, con esclusione di quelle afferenti alla proposta tecnica progettuale, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9 del D.Lgs. 50/2016.

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo della proposta.

Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio e determina l'esclusione dalla procedura selettiva;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, ivi compreso il difetto di sottoscrizione, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata presentazione di elementi a corredo della proposta (es. garanzia provvisoria e impegno del fideiussore) ovvero di condizioni di partecipazione alla selezione (es. mandato collettivo speciale o impegno a conferire mandato collettivo), entrambi aventi rilevanza in detta fase, sono sanabili, solo se preesistenti e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al termine di presentazione della proposta;
- la mancata presentazione di dichiarazioni e/o elementi a corredo della proposta, che hanno rilevanza in fase esecutiva sono sanabili.

Ai fini della sanatoria l'Amministrazione assegnerà al concorrente un termine massimo di 10 giorni perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio di cinque giorni a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Al di fuori delle ipotesi di cui all'articolo 83, comma 9, del D.Lgs. 50/2016 è facoltà della stazione appaltante invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

Art. 10

AVVERTENZE

Il termine del presente procedimento è di 180 giorni decorrenti dalla pubblicazione del bando. La proposta è vincolante per un periodo di 6 mesi dalla scadenza del termine per la presentazione della stessa. L'Amministrazione può chiedere agli offerenti il differimento del predetto termine. La proposta dell'aggiudicatario è irrevocabile fino alla scadenza del termine predetto. L'aggiudicazione definitiva non equivale ad accettazione della proposta.

L'aggiudicazione e la stipulazione della convenzione di cui al presente bando non sostituiscono gli atti ed i provvedimenti di competenza comunale relativi alle concessioni ad edificare, agli aspetti viabilistici regolamentati dal Codice della Strada e consimili.

I dati acquisiti ai fini della presente procedura saranno trattati secondo le regole di cui secondo le disposizioni dettate dal Regolamento UE n. 2016/679.

Le controversie che dovessero insorgere circa l'interpretazione o l'esecuzione del contratto relativo all'intervento di cui alla presente procedura, sono devolute all'autorità giudiziaria competente.

Del presente procedimento è responsabile il Dirigente dell'Area A Dott. Ing. Corrado Corradi, Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio.

Il presente bando è pubblicato per estratto all'albo pretorio comunale e sul sito internet del comune.

Art. 11

NORME FINALI

Per quanto non disciplinato dal presente avviso pubblico si fa espresso rinvio allo schema di convenzione

tipo per la concessione del diritto di superficie su aree di proprietà comunale (allegato B al presente bando).

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non dare ulteriore corso alla procedura per l'assegnazione in diritto di superficie dell'area in oggetto qualora, a proprio non sindacabile giudizio, ritenga non più rispondente ai propri programmi ed alle proprie esigenze la concessione in argomento. In questo caso non saranno dovuti indennizzi o ristori di sorta ai soggetti che abbiano proposto domanda per l'assegnazione.

È possibile ottenere chiarimenti relativi al presente bando mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrate al Responsabile del procedimento, Dott. Ing. Corrado Corradi, Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio al seguente indirizzo PEC: comune@pec.comune.pontinia.it; entro e non oltre il 15° giorno antecedente la scadenza del termine per la presentazione delle domande.

Le risposte alle richieste di chiarimento saranno pubblicate in forma anonima sul sito internet del Comune di Pontinia nella sezione riservata al presente bando, entro 6 giorni lavorativi dal ricevimento delle richieste stesse che devono essere formulate esclusivamente in lingua italiana.

L'Amministrazione non assume responsabilità di alcun genere per le richieste non formulate per iscritto e non evase, per iscritto dai soggetti sopra richiamati, unici autorizzati a riscontrare le istanze dei candidati.

Pontinia, 13/10/2020