

COMUNE DI VICENZA

AVVISO DI CESSIONE E RIQUALIFICAZIONE DI AREA

Il Comune di Vicenza intende riqualificare l'area denominata "ex Centrale del Latte". A tale fine intende individuare un soggetto con cui addivenire alla stipula di un accordo di programma che preveda la cessione di aree edificabili e la realizzazione di opere da destinare alla collettività. Gli interessati dovranno presentare una proposta complessiva per tutta l'area oggetto di riqualificazione, sulla base della documentazione tecnica fornita dal Comune.

1) DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto di riqualificazione è della superficie di circa 13.230 mq, meglio identificata con contorno rosso nell'allegata planimetria "Individuazione catastale" (allegato A), sita nel quartiere di San Bortolo tra Via Medici, Viale Grappa e Via Mentana, e identificata al Catasto Terreni al fg.73, mappali 181, 501, 1883/parte, 2098, 2099 e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al fg.73, particelle 181, 476, 2098 e 2099.

Gli immobili ricompresi nell'ambito dell'ex Centrale del Latte erano destinati a uffici amministrativi della società, stabilimenti per la trasformazione, confezionamento e distribuzione del latte, a depositi (es.tettoie). Si allega il rilievo dell'area e degli immobili, eseguito per conto del Comune di Vicenza (gennaio 2014) in formato PDF (allegato B).

Per quanto riguarda gli interventi di bonifica del sito ex D.Lgs. n.152/2006, a carico dell'Aggiudicatario, si rinvia al "Piano di caratterizzazione ambientale" approvato in data 26/10/2012 (allegato C).

2) DISCIPLINA URBANISTICA

Attualmente l'area è classificata dal vigente strumento urbanistico zona B/15, disciplinata dall'art.37 delle vigenti NTO con specifico riferimento alla scheda puntuale contenuta nell'elaborato 5 – fascicolo Schede Urbanistiche del P.I. (allegato D)

3) MONETIZZAZIONE E PAGAMENTO DEL PREZZO

L'offerta economica a base di gara riguarderà solamente la cessione dell'area edificabile.

Il valore posto a base di gara dell'area oggetto di cessione è quantificato in € 3.300.000,00 (tremilionitrecentomila/00).

Le opere di interesse pubblico previste dalla scheda puntuale del P.I. che rimarranno di proprietà comunale, da realizzare a titolo di parziale corrispettivo, sulla base della documentazione tecnica allegata al presente avviso, sono stimate in complessivi € 2.300.000,00 (duemilionitrecentomila/00) I.V.A. esclusa.

I prezzi e le qualità degli interventi per la parte pubblica dovranno essere conformi alle specifiche indicate dal vigente prezzario regionale.

Inoltre dovranno essere eseguite a carico del soggetto proponente le opere di bonifica ex D.Lgs. n.152/2006, comprese le spese tecniche e MISE della falda superficiale, quantificate in €



950.000,00 I.V.A. esclusa, come risultante dal “piano di caratterizzazione ambientale” allegato C) al presente bando.

Per quanto riguarda la realizzazione dei dodici box auto, si dovrà prevedere una struttura chiusa, in muratura e con la predisposizione per l'impianto elettrico

L'importo delle opere di cui sopra verrà decurtato dal prezzo complessivo offerto per la cessione dell'intera area.

Il pagamento del prezzo offerto per l'acquisto dell'area, detratto l'importo previsto per le opere di cui sopra (opere pubbliche e bonifica), dovrà avvenire all'atto della sottoscrizione della convenzione .

Nel caso in cui l'importo delle opere di bonifica dovesse discostarsi in aumento o diminuzione rispetto all'importo stimato, lo stesso sarà oggetto di compensazione tra l'Amministrazione comunale e l'aggiudicatario, previa presentazione di apposita rendicontazione.

Il computo metrico relativo al progetto di bonifica ambientale ex D.Lgs 152/2006 sarà sottoposto a valutazione di congruità da parte del Comune sia in funzione dei singoli prezzi applicati sia in funzione degli obiettivi di bonifica del progetto stesso.

Tale valutazione sarà effettuata in sede di approvazione del progetto di bonifica e, successivamente, in fase di rendicontazione prima del collaudo dalla bonifica stessa.

4) MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

L'aggiudicatario dovrà impegnarsi a presentare distinti progetti per quanto attiene gli interventi privati e gli interventi pubblici.

Il progetto definitivo per la realizzazione della parte pubblica e il progetto di bonifica ambientale dovranno essere presentati entro 90 (novanta) giorni dalla messa a disposizione dell'area e dovranno essere approvati dall'Amministrazione comunale.

Per quanto riguarda gli interventi di bonifica del sito ex D.Lgs 152/2006 con riferimento al piano di caratterizzazione ambientale allegato C) al presente bando, dovranno essere rispettate le procedure ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs.152/2002.

Per la realizzazione degli edifici privati il permesso di costruire sarà rilasciato dai competenti uffici comunali solo dopo l'approvazione del progetto definitivo delle opere pubbliche.

Gli interventi della parte pubblica, quali la demolizione dei box auto, il recupero dei fabbricati ad uso pubblico, la realizzazione dei parcheggi e della viabilità, della piazza degli eventi e del parco urbano dovranno essere conclusi e collaudati entro 720 (settecentoventi) giorni dall'approvazione del relativo progetto, fatta eccezione per la costruzione dei box auto che dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale.

L'agibilità degli interventi privati verrà rilasciata solo dopo l'esito positivo del collaudo delle opere pubbliche.

L'atto per il trasferimento della proprietà dell'area su cui realizzare gli edifici privati sarà rogato dopo l'approvazione dei frazionamenti che identifica esattamente l'area da cedere.

5) CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La cessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri di valutazione.

N.	CRITERI	PESO
1	Valore tecnico, architettonico e ambientale della riqualificazione dell'area, illustrata nel progetto preliminare presentato in gara, ivi comprese eventuali proposte aggiuntive migliorative rispetto ai contenuti previsti dalla schede puntuale anche fuori ambito dell'area di riqualificazione	50
2	Qualità della proposta metodologica partecipativa dei portatori di interesse del quartiere nella fase di progettazione definitiva	20
3	Riduzione del tempo di realizzazione delle opere pubbliche espressa in percentuale sul tempo posto a base di gara previsto dal punto 4)	10
4	Prezzo offerto in aumento per l'acquisto dell'area espresso in percentuale sul valore posto a base di gara	20
totale		100

Il calcolo dell'offerta più vantaggiosa sarà effettuato con la seguente formula:

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

Dove

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

n = numero totale dei criteri di valutazione;

W_i = peso o punteggio attribuito al criterio di valutazione (i);

V(a)_i = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al criterio (i) variabile tra zero ed uno;

Σn = sommatoria.

I coefficienti V(a) sono determinati:

a) per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa (1 - 2), i coefficienti sono determinati mediante il metodo del "confronto a coppie", seguendo le linee guida riportate nell'Allegato G del DPR 207/2010. Una volta terminati i confronti a coppie, si sommano i punti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari. Tali somme provvisorie vengono trasformate in coefficienti definitivi, riportando ad uno la somma più alta e proporzionando a tale somma massima le somme provvisorie prima calcolate.

Nel caso in cui le offerte da valutare siano inferiori a tre, i coefficienti sono attribuiti mediante la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

b) per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura quantitativa (3 - 4) attraverso la seguente formula:

$$V(a)_i = R_a / R_{max}$$

Dove

R_a = valore offerto dal concorrente a;

R_{max} = valore dell'offerta più conveniente.

6) MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI E CRITERI MOTIVAZIONALI

Per l'attribuzione del punteggio relativo al criterio n. 1, "Valore tecnico, architettonico e ambientale della riqualificazione dell'area", i concorrenti dovranno presentare un progetto preliminare contenente almeno gli elaborati indicati al successivo punto 9.

La commissione valuterà il progetto preliminare in relazione al grado di coerenza con le previsioni del Piano degli Interventi – scheda puntuale ZTO B15 "ex Centrale del Latte" e relativa disciplina urbanistico-edilizia.

Gli elaborati progettuali, sia grafici che descrittivi, dovranno descrivere ed evidenziare le proposte di riqualificazione dell'area, sia relativamente agli edifici privati che alle opere pubbliche, con particolare riferimento:

- alle scelte architettoniche, dei materiali e delle finiture e all'inserimento nel contesto;
- completezza delle funzioni pubbliche che si prevede di collocare negli edifici pubblici e nelle aree pubbliche e loro coerente distribuzione negli spazi previsti;
- modalità e qualità dei collegamenti sia all'interno dell'area da riqualificare, sia con le strutture di quartiere esistenti, con riferimento alla creazione di parcheggi e al miglioramento della dotazione esistente.

Eventuali proposte aggiuntive migliorative rispetto ai contenuti previsti dalle schede puntuali, anche fuori ambito dell'area di riqualificazione, dovranno essere illustrate in apposita specifica relazione allegata al progetto preliminare, corredata da opportuni elaborati grafici.

La commissione valuterà le proposte aggiuntive migliorative rispetto ai contenuti previsti dalle schede puntuali anche fuori ambito, attribuendo particolare favore a:

- continuità dei percorsi ciclabili e pedonali e al servizio delle fermate del TPL;
- soluzioni nei collegamenti che comprendano le zone circostanti l'area di intervento ed eventuali proposte di moderazione del traffico;
- eventuali proposte di custodia, gestione e manutenzione degli spazi pubblici in carico al privato e senza oneri per il Comune;
- quota residenziale destinata a edilizia sociale (social housing), ecc.;
- ulteriore superficie privata che verrà vincolata a uso pubblico.

Per l'attribuzione del punteggio relativo al criterio 2 "Qualità della proposta metodologica partecipativa dei portatori di interesse del quartiere nella fase di progettazione definitiva" i concorrenti dovranno presentare una Relazione illustrativa della proposta di processo di coinvolgimento dei portatori di interessi del quartiere, da attuarsi nella fase preventiva alla progettazione definitiva delle opere pubbliche, con l'obiettivo di coinvolgere il quartiere nel processo di progettazione.

La commissione valuterà tale proposta in relazione al grado di coinvolgimento di cittadini, associazioni, categorie economiche e in relazione all'impegno di recepimento nella progettazione definitiva delle istanze dei portatori di interesse, da valutarsi alla luce delle previsioni contenute nella scheda puntuale ZTO B15 "ex Centrale del Latte".

7) SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Potranno partecipare alla gara soggetti, anche in forma associata, in possesso di capacità finanziarie pari almeno al valore economico dell'offerta presentata ai quali non sia stata applicata la pena accessoria di incapacità di contrattare con la P.A., in regola con i dettati dell'art.38 del D.Lgs 163/2006.

I soggetti associati dovranno conferire procura speciale ad uno di essi nella quale dovrà essere specificata anche la percentuale di investimento che ognuno avrà all'interno del programma. Sono ammesse offerte per persone da nominare. In tale caso l'offerente dovrà possedere i requisiti necessari per essere ammessi alla gara e costituire a suo nome il deposito cauzionale. L'offerente, entro i tre giorni successivi alla comunicazione di aggiudicazione provvisoria, dovrà dichiarare il soggetto per il quale ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale del medesimo; tale dichiarazione dovrà essere resa per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o modi previsti ovvero dichiari persona non in regola con i requisiti richiesti, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti aggiudicatario.

8) CAUZIONI

In sede di offerta dovrà essere presentata una cauzione di € 66.000,00 con validità 360 giorni dalla data della gara, con l'impegno del fideiussore di prorogare ulteriormente la validità della garanzia fino all'esecutività del provvedimento di aggiudicazione definitiva. La cauzione potrà essere sostituita da fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa purchè nell'atto sia espressamente scritto la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Alla stipula dell'atto relativo all'accordo conseguente il presente avviso, unitamente al pagamento del prezzo per l'acquisizione dell'area come indicato al punto 3, l'aggiudicatario dovrà presentare una cauzione per la puntuale realizzazione delle opere pubbliche pari al 10% dell'importo delle opere pubbliche da realizzare, che verrà svincolata progressivamente come previsto dall'art.113 dal D.Lgs.163/2006 e s.m.i.

9) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La documentazione richiesta deve essere contenuta in tre distinte buste, con le seguenti diciture:

Busta n.1 "documentazione amministrativa". Sarà da produrre in originale:

- istanza di ammissione alla gara in lingua italiana, redatta su carta regolarizzata ai fini dell'imposta di bollo e dovrà contenere gli estremi di identificazione del soggetto concorrente - compreso il numero di partita IVA e/o codice fiscale, numero di telefono, fax ed indirizzo mail - nonché le generalità complete del firmatario dell'offerta - titolare, legale rappresentante o procuratore; inoltre, dovrà contenere, rese dallo stesso con sottoscrizione non autenticata, ma con allegata copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore, ai sensi del D.P.R. 445/2000, le seguenti dichiarazioni:
- tutte le generalità dell'offerente/degli offerenti
- di essere in possesso di capacità finanziarie adeguate per l'operazione oggetto del presente avviso da dimostrare con mezzi idonei su richiesta dell'Amministrazione comunale;
- che non è stata applicata la pena accessoria di incapacità di contrattare con la P.A.,
- di essere in regola con i dettati dell'art.38 del D.Lgs 163/2006;
- di mantenere valida l'offerta per almeno 360 giorni dalla data della gara.
- di aver tenuto conto di tutti i rischi connessi con l'operazione di cui all'avviso, rinunciando fin d'ora a qualsiasi azione od eccezione di sorta;



- di autorizzare (o di non autorizzare) l'Amministrazione all'eventuale diritto di accesso di altri candidati ai documenti di gara (in caso di diniego specificare i motivi di natura tecnico e/o commerciale che impediscano l'effettuazione dell'operazione);
- di autorizzare (o di non autorizzare) l'utilizzo del telefax come strumento di comunicazione inerente la corrispondenza relativa alla gara.

Dovrà inoltre contenere:

- la ricevuta comprovante il versamento alla Tesoreria comunale della cauzione provvisoria stabilita in € 66.000,00. La cauzione potrà essere costituita in contanti, assegno circolare non trasferibile, oppure polizza fideiussoria assicurativa o fideiussione bancaria e non potrà avere una durata inferiore a 360 giorni dalla data della gara;
- l'impegno di un fideiussore a rilasciare la garanzia fideiussoria definitiva per l'esecuzione delle opere pubbliche previste al punto 3, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario;
- il presente avviso firmato in ogni foglio per accettazione.

Busta n. 2 "proposta tecnica". Dovrà essere sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura con l'indicazione all'esterno dell'oggetto della gara e gli estremi dell'offerente.

Tale busta dovrà contenere:

a) - la proposta tecnica di riqualificazione redatta sulla base degli allegati tecnici al presente bando e costituita da un progetto preliminare dell'intera area oggetto di intervento contenente almeno i seguenti elaborati:

- relazione illustrativa;
- relazione tecnica;
- planimetria generale e elaborati grafici dell'area di intervento;
- calcolo sommario della spesa;
- quadro economico di progetto;
- relazione illustrativa delle eventuali proposte aggiuntive migliorative rispetto ai contenuti previsti dalle schede puntuali, anche fuori ambito dell'area di riqualificazione.

Il progetto preliminare e la relazione illustrativa delle eventuali proposte aggiuntive migliorative rispetto ai contenuti previsti dalle schede puntuali, anche fuori ambito dell'area di riqualificazione dovranno consentire alla Commissione valutatrice di attribuire il punteggio di cui al criterio n. 1 del punto 5) del presente bando;

b) - una relazione illustrativa della proposta di processo di coinvolgimento dei portatori di interessi del quartiere, da attuarsi nella fase preventiva alla progettazione definitiva delle opere pubbliche, con l'obiettivo di coinvolgere il quartiere nel processo di progettazione, al fine dell'attribuzione del punteggio di cui al criterio n. 2 del punto 5) del presente bando.

Busta n.3 "Offerta economica". Dovrà essere sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura con l'indicazione all'esterno dell'oggetto della gara e gli estremi dell'offerente.

Tale busta dovrà contenere:

- offerta di riduzione del tempo di realizzazione delle opere pubbliche, espressa in percentuale di riduzione rispetto a quanto previsto dal punto 4;
- offerta del prezzo in aumento per l'acquisto dell'area espressa in percentuale sul valore posto a base di gara.

In caso di raggruppamento ancora da costituire, tutti i documenti costituenti l'offerta economica dovranno essere sottoscritti da tutti i soggetti facenti parte il raggruppamento.

Non saranno ammesse offerte in diminuzione rispetto al prezzo posto a base di gara, né subordinate, anche indirettamente, a riserve e/o condizioni.

Le buste come sopradescritte (documentazione amministrativa, proposta tecnica e offerta economica) devono essere contenute in un unico plico sigillato e controfirmato ove, a pena di esclusione, dovrà inoltre essere indicato l'oggetto della gara ed il nominativo dell'offerente. Il recapito in tempo utile rimane a rischio del mittente.

10) RICEZIONE DELLE OFFERTE

Il contenitore recante i plichi con la documentazione amministrativa, con la proposta tecnica e con l'offerta economica deve pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Vicenza, sito a Vicenza in Corso Palladio n. 98, entro le ore 12.00 del giorno 30 ottobre 2015.

11) GARA

La gara è fissata per il giorno 3 novembre 2015 alle ore 9.30.

Le offerte saranno aperte alla presenza di una Commissione appositamente nominata.

Sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà ottenuto il punteggio complessivo più alto.

12) FRAZIONAMENTI

Gli aggiornamenti catastali e l'accatastamento dei box auto saranno a carico dei privati. Per quanto riguarda la parte pubblica che resterà al Comune di Vicenza, i frazionamenti dovranno identificare con specifici mappali gli spazi (es.verde, parcheggi, area retrostante cabina elettrica, ecc) e gli edifici destinati alle varie funzioni ivi previste. Tali aggiornamenti dovranno avvenire in accordo con i competenti uffici comunali.

13) VARIE

Sull'area oggetto di intervento insiste una stazione di smistamento energia di proprietà di A.I.M. Vicenza S.p.A. a favore della quale il Comune prevederà una servitù di passaggio sulla proprietà privata del lotto A in corrispondenza dell'accesso carraio.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 42/2004. (allegato E); pertanto l'Amministrazione comunale invierà il progetto, prima dell'approvazione da parte del competente organo comunale, alla Sovrintendenza competente per ottenere il relativo parere positivo.

Si potrà procedere all'aggiudicazione anche in caso di unica offerta valida.

Solo dopo l'aggiudicazione definitiva l'offerente sarà invitato a sottoscrivere l'accordo di programma.

La realizzazione delle opere pubbliche dovrà avvenire nel rispetto del D.Lgs.163/2006 e s.m.i..

Per quanto riguarda le opere pubbliche, comprese quelle di bonifica, le stesse verranno realizzate sotto la supervisione dei competenti uffici comunali ai quali dovrà essere presentata in consuntivo apposita rendicontazione.

Per le stesse opere verranno nominati dal Comune direttore dei lavori e collaudatore.

Il Comune di Vicenza si riserva la facoltà, nel corso dell'attuazione delle opere, di eseguire in qualsiasi momento controlli sullo stato dei lavori e chiedere eventuali collaudi in corso d'opera.



Il Presidente di gara, qualora esigenze tecnico-operative impongano l'aggiornamento delle medesime operazioni, può sospendere le operazioni di gara. In tal caso la Commissione di gara nel motivare siffatta sospensione, aggiornerà la seduta ad altra data della quale verrà data comunicazione alle ditte partecipanti in tempo utile.

Il Presidente di gara si riserva la facoltà insindacabile di non fare luogo alla gara stessa o di prorogare la data, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa a riguardo.

Saranno a carico del soggetto aggiudicatario tutte le spese ed imposte relative alla stipulazione e registrazione del contratto di compravendita dell'area.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente bando, si rinvia a specifici accordi che saranno formalizzati alla stipula degli atti.

Per fissare un appuntamento per effettuare un sopralluogo e per ogni ulteriore informazione e chiarimento gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Patrimonio – Palazzo ex ACI – Piazzetta San Biagio (0444/221399 – 0444/222343).

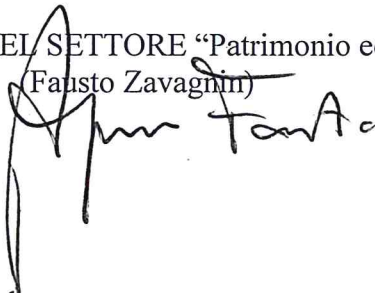
Responsabile del procedimento: dott. Fausto Zavagnin (0444/222344).

Ai sensi del D.Lgs. 30.6.2003 n.196 e successive modificazioni, i dati forniti dai concorrenti sono trattati secondo le norme in materia di appalti pubblici e per l'eventuale successiva stipula e gestione dei contratti.

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Vicenza.

IL DIRETTORE DEL SETTORE "Patrimonio ed Espropri"

(Fausto Zavagnin)



ALLEGATI:

A- Individuazione catastale

B- rilievo dell'area e degli immobili

C- Piano di caratterizzazione ambientale

D- Schede urbanistiche – Piano degli interventi (estratto NTO e scheda urbanistica puntuale)

E- Decreti di vincolo