



**COMUNE DI URBINO**  
**SETTORE MANUTENZIONE PATRIMONIO – PROGETTAZIONE OPERE PUBBLICHE**

---

**BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOCALITA' SASSO/**

Si rende noto che il Comune di Urbino, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 30.11.2016, esecutiva, e della Determinazione Dirigenziale n. 219 del 02.08.2017, intende procedere alla assegnazione in diritto di superficie di un'area di sua proprietà in località Sasso di Urbino ad un soggetto da individuare mediante procedura a evidenza pubblica, che progetti e realizzi su di essa a propria cura e spese un immobile nel rispetto dei principi di efficacia ed economicità, trasparenza, pubblicità, correttezza amministrativa, secondo le modalità che sono definite nel presente Bando .

**1. ENTE PROCEDENTE E RUP**

Comune di Urbino con sede in Via Francesco Puccinotti, 3 61029 Urbino (PU) P.IVA 00654690411/C.F. 82004510416 – Tel (+39) 0722 3093091 – PEC: comune.urbino@emarche.it

Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Settore Manutenzione Patrimonio-Progettazione opere pubbliche

Arch. Mara Mandolini Tel. (+39) 0722 309705, FAX (+39) 0722 309720 email mmandolini@comune.urbino.ps.it

PEC: lavoripubblici.comune.urbino@emarche.it

Il Comune di Urbino si riserva in ogni momento di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro.

La presente procedura è esclusa dall'ambito di applicazione del D.Lgs n° 50/2016 (Codice degli Appalti), se non per le parti espressamente richiamate e compatibili, in quanto trattasi di concessione di diritto di superficie.

**2. OGGETTO, INTERVENTI E DURATA**

Oggetto del presente Bando è l'assegnazione in diritto di superficie dell'area di proprietà comunale di seguito meglio specificata al punto 3.

Il concessionario dovrà progettare e realizzare sull'area medesima, a propria cura e spese un immobile in attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti sull'area, nonché secondo le seguenti prescrizioni minime ritenute essenziali:

- l'immobile costruendo dovrà avere una superficie utile minima di 2600 mq e un costo di costruzione di almeno € 1.560.000,00, come ricavabile dalla stima sommaria dei costi di cui all'art.11 del Progetto di Fattibilità approvato con delibera consiliare n.92 del 30.11.2016 e dovrà essere destinato a magazzini e uffici in 3 unità distinte, di cui 2 unità immobiliari aventi una superficie utile minima di 1.000 mq ciascuna e una ulteriore di 600 mq, da realizzare nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie

relative all'area in oggetto nonché del Progetto di fattibilità approvato con l'atto consiliare suddetto;

- l'immobile dovrà inoltre garantire l'accessibilità a soggetti diversamente abili e ottenere tutti i nulla osta e certificazioni in materia di sicurezza igiene e ambiente (es. collaudo statico antisismico, certificato prevenzione incendi per la struttura, le pareti, le porte di separazione delle attività REI con indice previsto dalla normativa vigente in base all'attività, certificato impianti tecnologici, ecc.)

- nelle aree esterne di pertinenza dell'edificio dovrà essere prevista la dotazione di strutture per stoccaggio di materiali;

- all'interno del costruendo immobile l'unità immobiliare di 600 mq di cui sopra, una volta ultimata, dovrà essere riservata al Comune di Urbino, che la adibirà a Magazzino Comunale, a fronte di un canone di locazione annuale massimo di € 25.000,00 per tutta la durata del contratto di locazione che si andrà a stipulare tra le parti, costituente l'importo a base d'asta sul quale dovrà essere effettuato il ribasso percentuale che formerà l'offerta economica, come più avanti meglio indicato al punto 9.

- al concessionario sarà trasferita l'obbligazione economica assunta da Marche Multiservizi con atto notaio Luisa Rossi di Pesaro rep. 25862 fascicolo n° 10138 in data 23.12.2014 definita in euro 130.000,00, oltre IVA se dovuta, annui per anni sei rinnovabile di ulteriori 6 anni (Allegato O);

Il progetto dovrà essere realizzato nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati e della normativa edilizia in materia.

Tutte le opere dovranno essere realizzate secondo quanto indicato nel cronoprogramma allegato all'offerta e comunque **max entro 14 mesi** dalla data di inizio lavori, salvo specifica proroga da autorizzarsi a cura del Comune di Urbino e comunque nel rispetto del capitolato tecnico descrittivo caratteristiche costruttive minime (allegato N).

Tutti gli obblighi spettanti al concessionario anche in relazione alla gestione, all'uso e all'accesso all'area e alle strutture che verranno realizzate sono disciplinati dallo schema di convenzione allegato al presente Bando (Allegato N).

La durata del diritto di superficie **viene stabilita per un periodo massimo di 15 anni** con decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto pubblico di concessione della stessa, e comunque dovrà essere tale da consentire l'ammortamento economico dell'investimento, da realizzare a totale carico del concessionario, fatta salva la possibilità di consegna anticipata del costruendo immobile.

Al termine della durata prevista il diritto di superficie si estinguerà e le aree e quanto ivi costruito passeranno in piena ed esclusiva proprietà del Comune di Urbino, senza oneri per quest'ultimo, secondo quanto previsto dall'art. 953 codice civile; l'area e i manufatti ivi realizzati dovranno essere riconsegnati al Comune in buone condizioni di manutenzione.

Alla scadenza del diritto di superficie cesseranno tutti i rapporti instaurati con terzi dall'aggiudicatario, suoi successori o aventi causa sulla base di quanto previsto dall'art. 954 commi 1 e 2, codice civile.

Il corrispettivo per la cessione e costituzione del diritto di superficie è stabilito in € 68.600,00 + Iva ad aliquota ordinaria (22%) per complessivi € 83.692,00 ed è determinato come da Relazione di stima allegata alla Determinazione Dirigenziale n° 219 del 02.08.2017 (allegato M).

Tale importo dovrà essere versato al Comune come segue:

- il 20% all'atto di stipula del contratto di concessione del diritto di superficie e il restante 80% sarà corrisposto in tante rate annuali di uguale importo oltre interessi legali decorrenti dalla data di stipula del suddetto contratto fino a ciascun saldo, per tutta la durata del diritto di superficie che risulterà dall'offerta aggiudicata.

### 3. DESCRIZIONE DELL'AREA E DESTINAZIONE

L'area di proprietà comunale oggetto del diritto di superficie è situata in località Sasso ed identificata catastalmente al NCU al foglio 116 , particella 323 e 534 di mq. totale 6.758 su cui attualmente insiste un capannone adibito a sede del magazzino comunale. All'interno della sopraindicata area è individuata una superficie presunta di circa mq 4600 che costituirà oggetto di nuova costruzione per mq 2.600, oltre mq 2.000 circa di scoperto esclusivo da destinare a movimentazione materiale e automezzi su cui graverà il diritto di superficie. La suddetta area è individuata nello schema di planimetria allegata al "capitolato tecnico descrittivo caratteristiche costruttive minime (Allegato N)". L'area così individuata sarà frazionata a cure e spese del comune preliminarmente alla stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie.

L'area ha destinazione produttiva così disciplinata *"201.III-A2-Norme tecniche di attuazione All.1: Specifiche urbanistiche: criteri quantitativi e qualitativi Specifica Area B9 - Tavola 5 Casino Noci è area urbanizzata a specifica destinazione produttiva, e tale caratterizzazione va mantenuta. Sono vietate pertanto modifiche alle attuali destinazioni d'uso che comportino aumenti nelle destinazioni residenziali; sono invece consentite quelle che comportano una diversificazione produttiva anche nel campo terziario (commerciale, direzionale).*

L'area è concessa in diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù di fatto esistenti e pertinenti, ed è libera da pesi, ipoteche, privilegi, trascrizioni di pregiudizio.

### 4. PROCEDURA DI SELEZIONE DEL CONCESSIONARIO

L'affidamento al concessionario del diritto di superficie avverrà sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i criteri meglio precisati nei punti successivi.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione della concessione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

### 5. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA

Possono presentare istanza per la partecipazione alla presente procedura:

1. operatori economici di cui all'art. 3 comma 1 lettera p del D.Lgs. 50/2016 e come definiti anche dall'art.45 dello stesso decreto
2. raggruppamenti di soggetti che si impegnano in caso di aggiudicazione a costituire tra loro un nuovo soggetto giuridico nelle forme previste dalla normativa , con le modalità indicate nel presente avviso.

Non è ammessa la partecipazione di concorrenti per i quali sussistano ove applicabili le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs n° 50/2016 e in ogni caso tutte quelle condizioni di incapacità che non consentono di contrarre con la Pubblica Amministrazione (art.120 e seguenti della L. 689/1981).

Non è ammessa la partecipazione di soggetti, anche nel caso di singoli all'interno di un raggruppamento, che siano stati inadempienti e/o debitori in precedenti rapporti contrattuali con il Comune di Urbino e non abbiano sanato la propria posizione debitoria alla data del presente Avviso.

Agli operatori economici è vietato partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero partecipare alla gara anche in forma individuale, qualora gli stessi abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti o aggregazione di imprese aderenti al contratto di rete (nel prosieguo, aggregazione di imprese di rete);

Ai consorziati indicati per l'esecuzione di un consorzio è vietato partecipare in qualsiasi altra forma alla medesima gara .

## **6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

I soggetti partecipanti devono possedere i requisiti generali e speciali di seguito indicati.

### **1. Requisiti generali:**

- a) iscrizione al registro delle imprese presso le competenti Camere di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato (solo se pertinente)
- b) iscrizione all'Albo delle società cooperative (per le cooperative e i loro Consorzi)
- c) inesistenza delle cause di esclusione ai sensi dell'art.80, commi 1,2,4, e 5 del D. Lgs. 50/2016
- d) ottemperanza alla normativa in materia di diritto al lavoro dei disabili ai sensi della L.68/1999
- e) inesistenza di alcun rapporto di controllo di cui all'art. 2359 del C.C con altri concorrenti
- f) regolarità contributiva per quanto riguarda le posizioni INPS e INAIL, e Cassa di previdenza di riferimento

### **2. Requisiti speciali:**

- g) avere realizzato nell'ultimo quinquennio, almeno un intervento edilizio di importo come minimo pari a quello oggetto della presente procedura o in alternativa strutture simili per caratteristiche tecniche e dimensionali
- h) essere in possesso di attestazione SOA OG1 "Edifici civili e industriali" classifica III
- i) essere in grado di fornire almeno una referenza bancaria;

**I requisiti generali e speciali devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta stabilito nel presente Bando, dichiarati dai partecipanti utilizzando il modulo Allegato B al presente Bando.**

**Nel caso di raggruppamento:**

- i requisiti generali devono essere posseduti da tutti i soggetti che partecipano;
- il requisito speciale di cui alla lett.h) non è frazionabile e deve essere posseduto per intero da almeno uno dei soggetti;
- il requisito speciale di cui alla lett.i) deve essere presentato da ognuno dei soggetti.

## **7. DOCUMENTAZIONE DI GARA E SOPRALLUOGO**

Sarà possibile prendere visione della documentazione ed estrarre la documentazione di gara per la formulazione dell'offerta presso il sito <http://www.comune.urbino.pu.it>- Sezione Bandi e concorsi

E' obbligatorio il sopralluogo dell'immobile in oggetto.

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di gara. Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo, i concorrenti devono inoltrare entro il 30/08/2017 all'indirizzo PEC [comune.urbino@emarche.it](mailto:comune.urbino@emarche.it), con anticipo via email a [mmandolini@comune.urbino.ps.it](mailto:mmandolini@comune.urbino.ps.it) una richiesta di sopralluogo indicando nome e cognome, con i relativi dati anagrafici delle persone fisiche incaricate di effettuarlo ed i riferimenti telefonici.

Il sopralluogo avverrà, nel giorno concordato, previo appuntamento, alla presenza di un incaricato del Settore entro il 05.09.2017.

Data e luogo del sopralluogo saranno comunicati con almeno 1 giorno di anticipo.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato da persona munita dei poteri di rappresentanza del concorrente stesso (è richiesto un documento di identità in corso di validità) e nel caso di persona incaricata dovrà essere consegnata apposita delega scritta, firmata dal Legale Rappresentante del concorrente, accompagnata da fotocopia di un valido documento di

identità del firmatario. All'atto del sopralluogo ciascun incaricato deve sottoscrivere il relativo verbale, di cui viene rilasciata copia originale a conferma dell'effettuato .

## **8. GARANZIE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA**

I partecipanti alla gara dovranno costituire una cauzione provvisoria per un importo pari ad €. 500,00 (cinquecento) (2% dell'importo a base di gara), a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la partecipazione alla procedura e del risarcimento dei danni che possono derivare all'amministrazione dall'inadempimento.

Fermo restando il limite all'utilizzo del contante di cui all'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, la cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, in contanti, con bonifico mediante versamento della somma di denaro presso la Tesoreria Comunale Unicredit SPA, agenzia di Urbino Via Puccinotti 1 , codice IBAN IT 25 N 02008 68703 000104048491 , riportando l'indicazione della causale, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice oppure mediante fidejussione bancaria o fidejussione assicurativa.

La garanzia fideiussoria può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La garanzia dovrà avere efficacia per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta e contenere comunque l'impegno del garante a rinnovare la garanzia per uguale periodo, su richiesta della stazione appaltante nel corso della procedura, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159; la garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto.

L'importo della garanzia, e del suo eventuale rinnovo, è ridotto del 50 per cento per gli operatori economici qualora ricorrano le condizioni di cui all'art.93 del D.Lgs.50/2016. Per fruire delle riduzioni suddette l'operatore economico segnala, in sede di offerta, il possesso dei relativi requisiti e lo documenta nei modi prescritti dalle norme vigenti.

L'offerta è altresì corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, di cui agli articoli 103 e 104, del D.Lgs.50/2016 qualora l'offerente risultasse affidatario. Tale previsione non si applica alle microimprese, piccole e medie imprese e ai raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da microimprese, piccole e medie imprese.

Le garanzie fideiussorie devono essere conformi allo schema tipo di cui all'articolo 103, comma 9. del D.Lgs.50/2016 .

In caso di raggruppamento la garanzia deve essere intestata a tutti i soggetti indicati all'art.4 facenti parte del raggruppamento e può essere sottoscritta anche da uno solo dei soggetti.

Inoltre il concessionario dovrà impegnarsi a stipulare apposite polizze a tutela degli impianti e fabbricati e per Responsabilità Civile verso terzi come previsto nell'allegato schema di convenzione.

## 9. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La scelta del soggetto cui affidare la concessione dell'area in diritto di superficie avverrà sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata mediante la sommatoria del punteggio complessivo attribuito all'offerta tecnico-qualitativa e del punteggio attribuito all'offerta economica con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta che otterrà il punteggio più elevato su un totale di 100 punti complessivamente da attribuire, così suddivisi:

OFFERTA TECNICO-QUALITATIVA		MAX 90 punti
1. CARATTERISTICHE TECNICHE ED ARCHITETTONICHE DELLA STRUTTURA RISPETTO A QUELLE CONTENUTE NELLE TAVOLE DI PROGETTO E NELLA RELAZIONE DESCRITTIVA ALLEGATA AL BANDO/CAPITOLATO		MAX 58 punti
1.1	Aumento della superficie utile lorda	Punti 20
1.2	Tipologia e distribuzione degli elementi strutturali Tipologia dei materiali utilizzati (qualità, aspetto estetico, eco-compatibilità, solidità ecc.);	Punti 38
	Impiego soluzioni orientate al risparmio energetico, alla riduzione dell'impatto ambientale e all'abbattimento dei costi gestionali: saranno valutate le strategie che migliorino la gestione economica degli impianti, in particolare attraverso un'analisi tipologica e gestionale delle finiture (ad esempio infissi, isolamenti e tamponamenti.) e dell'impiantistica proposta ( elettrica, di sicurezza, raffrescamento e riscaldamento)	
2. VALORE DELL'INVESTIMENTO CHE IL CONCESSIONARIO SI IMPEGNA A REALIZZARE E CHE DIVENTERA' DI PROPRIETA' DEL COMUNE ALLO SCADERE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE		Punti 5
3. RIDUZIONE DEI TEMPI DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE RISPETTO A QUELLI PREVISTI		Punti 15
4. RIDUZIONE DEL PERIODO DI DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PREVISTO DAL BANDO		Punti 12

La Commissione in seduta non pubblica esaminerà le offerte tecnico-qualitative e provvederà all'attribuzione dei punteggi utilizzando gli elementi di valutazione sopra indicati come segue:

1.1	Aumento della superficie utile lorda	Punti 20
-----	--------------------------------------	----------

Da 0 a 10% punti           0  
 Da 11% a 20% punti       5  
 Da 21% a 25% punti       10  
 Maggiore del 25% punti   20

1.2	Tipologia e distribuzione degli elementi strutturali	Punti 38
	Tipologia dei materiali utilizzati (qualità, aspetto estetico, eco-compatibilità, solidità ecc.);	
	Impiego soluzioni orientate al risparmio energetico, alla riduzione dell'impatto ambientale e all'abbattimento dei costi gestionali: saranno valutate le strategie che migliorino la gestione economica degli impianti, in particolare attraverso un'analisi tipologica e gestionale delle finiture (ad esempio infissi, isolamenti e tamponamenti.) e dell'impiantistica proposta ( elettrica, di sicurezza, raffrescamento e riscaldamento)	

In sede di valutazione delle offerte verrà assegnato il coefficiente da 0 a 1 corrispondente alla media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari della Commissione a ciascuna offerta in base ad una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizio:

Valutazione discrezionale della proposta	Coefficiente
gravemente insufficiente	0
insufficiente	0,1
sufficiente	0,2
più che sufficiente	0,3
discreta	0,4
più che discreta	0,5
buona	0,6
molto buona	0,7
ottima	0,8
eccellente	0,9
eccellente con aspetti migliorativi	1

2. VALORE DELL'INVESTIMENTO CHE IL CONCESSIONARIO SI IMPEGNA A REALIZZARE E CHE DIVENTERA' DI PROPRIETA' DEL COMUNE ALLO SCADERE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	Punti 5
---	---------

Secondo la seguente formula:

metodo  $C_j = R_j / R_{max}$

dove:

$C_j$ : è il coefficiente per l'assegnazione del punteggio

$R_j$ : è il valore al rialzo offerto dal concorrente *i*esimo

$R_{max}$ : è il valore al rialzo massimo formulato dal concorrente

3 RIDUZIONE DEI TEMPI DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE RISPETTO A QUELLI PREVISTI	Punti 15
--	----------

Secondo la seguente formula:

Punteggio massimo (15) alla migliore offerta

Punteggio minimo (zero) alla peggiore offerta

Interpolazione intermedia alle altre offerte

4.RIDUZIONE DEL PERIODO DI DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PREVISTO DAL BANDO	Max punti 12
---	--------------

Secondo la seguente formula:

1,5 punti per ogni semestre di riduzione fino a un massimo di 12 punti

Non sarà ritenuta valida e quindi sarà esclusa l'offerta tecnico- qualitativa il cui punteggio complessivo (PC) risultante dalla sommatoria di quelli di tutte le voci non sia superiore a punti 41.

OFFERTA ECONOMICA	Max 10 punti
-------------------	-----------------

Ribasso del \_\_\_\_\_% ( \_\_\_\_\_per cento) sul canone di locazione di euro 25.000,00 annui che il Comune di Urbino dovrà corrispondere annualmente per un locale di superficie di almeno 600 mq da adibire a Magazzino Comunale all'interno del costruendo immobile per tutta la durata del contratto di locazione che si andrà a stipulare tra le parti .

La Commissione in seduta pubblica provvederà ad assegnare il punteggio all'offerta economica secondo la seguente formula:

Punteggio massimo (10) alla migliore offerta

Punteggio minimo (zero) alla peggiore offerta

Interpolazione intermedia alle altre offerta

La Commissione giudicatrice ha la facoltà, nel corso dell'esame della documentazione e/o delle offerte, di richiedere ai concorrenti ulteriori chiarimenti e delucidazioni sulle stesse, allo scopo di formulare giudizi meglio approfonditi e documentati.

#### 10. TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti che intendono partecipare alla gara dovranno presentare apposita istanza di partecipazione corredata dalla documentazione indicata nel presente articolo, attenendosi al modello di cui all'**Allegato A** del presente Bando, con le seguenti modalità:

a) pluralità di soggetti :

- l'istanza deve essere sottoscritta da tutti i soggetti, ovvero da uno munito di procura speciale per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da allegarsi nella busta contenente i documenti:

- a1) l'affidamento avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari,

- a2) l'istanza succitata dovrà contenere l'impegno a costituire esclusivamente tra i medesimi, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico distinto che otterrà l'affido ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente avviso. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti dell'Amministrazione concedente. In tale ipotesi, l'eventuale società acquirente dell'immobile dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese almeno 20 giorni prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

**b) persona giuridica privata (impresa):**

- l'istanza deve essere sottoscritta dal legale rappresentante che comprova detto suo diritto allegando copia conforme all'originale della delibera del competente organo o altro documento comprovante la volontà del rappresentato di voler acquisire il diritto di superficie dell'immobile in oggetto per cui è indetta la gara e il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell'offerta;

**c) ente/associazione privato/a:**

- l'istanza deve essere sottoscritta dal legale rappresentante che comprova detto suo diritto allegando copia conforme dell'atto costitutivo, dei patti sociali ed eventuali modifiche nonché copia conforme all'originale dell'atto recante il conferimento dei poteri di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta;

**d) persona giuridica pubblica:**

- l'istanza deve essere sottoscritta dal legale rappresentante che comprova detto suo diritto allegando copia conforme all'originale dell'atto recante l'autorizzazione a rappresentare l'ente nella presentazione dell'offerta.

**e) soggetto in nome e per conto di altre persone fisiche :**

- l'istanza deve essere sottoscritta da detto soggetto allegando relativa procura speciale per atto pubblico o per scrittura privata autenticata che comprovi questo suo diritto .

Tutte le dichiarazioni sostitutive richieste ai fini della partecipazione alla presente procedura di gara devono:

- essere rilasciate ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii. in carta semplice, con la sottoscrizione del dichiarante (rappresentante legale del candidato o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente il concorrente);

- essere corredate dalla copia fotostatica di un documento di riconoscimento del dichiarante, in corso di validità;

Per ciascun dichiarante è sufficiente una sola copia del documento di riconoscimento anche in presenza di più dichiarazioni su più fogli distinti.

La documentazione da produrre, ove non richiesta specificatamente in originale, potrà essere prodotta in copia ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

In caso di concorrenti non stabiliti in Italia, la documentazione dovrà essere prodotta in modalità idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del concorrente assicurare la fedeltà della traduzione .

Le dichiarazioni ed i documenti possono essere oggetto di richieste di chiarimenti da parte del Comune di Urbino.

L'Ente si riserva la facoltà di verificare la veridicità delle dichiarazioni e la conformità alla normativa di riferimento dei documenti presentati dai concorrenti alla procedura.

L'aggiudicatario sarà tenuto a comprovare le condizioni dichiarate in sede di istanza di ammissione alla gara, presentando la relativa documentazione ove questa non sia già stata presentata.

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 19 settembre 2017, all'Ufficio Protocollo del Comune di Urbino, Via F.Puccinotti 3 - 61029 URBINO (PU). Nella parte esterna della busta dovrà essere indicato il seguente riferimento: "OFFERTA PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOCALITA' SASSO".

Il plico dovrà essere recapitato, nel rispetto del termine indicato, in uno dei seguenti modi:

- con raccomandata A.R. o posta celere a mezzo del servizio postale di Stato;
- con consegna a mano o mediante corriere autorizzato.

**Si precisa, ai fini della consegna a mano o tramite corriere, che l'Ufficio Protocollo Comunale osserva i seguenti orari di apertura: dal LUNEDI' al SABATO dalle 8,30 alle 13,30.**

Il termine indicato è perentorio e tassativo. Faranno fede d'arrivo entro i termini esclusivamente il timbro e la data apposti dall'Ufficio ricevente. Non si procederà all'apertura dei plichi che non risultino pervenuti entro il termine fissato anche se sostitutivi o aggiuntivi di offerte già pervenute, e/o sui quali non sia stato chiaramente indicato l'oggetto della presente procedura. Il recapito della busta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile. Non verrà giustificata l'inosservanza del termine, anche se la stessa fosse determinata da disguidi postali.

All'interno del plico stesso dovranno essere inserite **A PENA DI ESCLUSIONE, 3 (tre)** buste separate, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e contenenti precisamente:

#### **BUSTA 1**

Nella **BUSTA N.1**, sulla quale dovrà essere apposta la dicitura "**Documenti di partecipazione**", dovranno essere inseriti:

- 1) istanza di partecipazione con allegata fotocopia del documento di identità, da predisporre utilizzando il modulo allegato A al presente Bando; nel caso di raggruppamento la dichiarazione dovrà essere sottoscritta dai Legali Rappresentanti di tutti i soggetti raggruppati; **N.B.** in caso di raggruppamenti, dovrà essere allegato uno specifico atto di impegno sottoscritto da tutti i soggetti che compongono il raggruppamento, a costituire un nuovo soggetto giuridico che stipulerà il contratto con il Comune e diverrà titolare del diritto di superficie sull'area;
- 2) dichiarazione sostitutiva di possesso dei requisiti sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, con allegata fotocopia del documento di identità, da predisporre utilizzando il modulo **Allegato B** al presente Bando. In caso di raggruppamento la dichiarazione dovrà essere prodotta da ciascun soggetto;
- 3) la cauzione provvisoria pari ad € 500,00, come previsto al n.8 del presente Bando ed eventuali documenti che ne giustificano la presentazione in misura ridotta;
- 4) la referenza sull'affidabilità/solvibilità economica del soggetto partecipante attestata da almeno un istituto bancario. In caso di raggruppamento è necessario allegare almeno una referenza bancaria per ogni soggetto;
- 5) lo schema di convenzione, **Allegato C** del presente Bando, sottoscritto, in ogni sua pagina con timbro e firma leggibile del Legale Rappresentante dell'impresa concorrente,

quale presa visione ed accettazione delle disposizioni in esso contenute. In caso di raggruppamento lo schema di convenzione dovrà essere sottoscritto dai Legali Rappresentanti di tutti i soggetti raggruppati.

6) Ricevuta di avvenuto sopralluogo rilasciata dal Comune (in fotocopia);

## **BUSTA 2**

Nella **BUSTA N.2** sulla quale dovrà essere apposta la dicitura “**Offerta tecnico-qualitativa**”, dovranno essere inseriti tutti i documenti necessari per la valutazione della proposta progettuale utile alla attribuzione del punteggio (max 90 punti) previsto dal Bando e da cui si ricavano le caratteristiche tecniche ed architettoniche della struttura rispetto a quelle contenute nelle tavole di progetto e nella relazione descrittiva allegata al presente Bando di cui ai punti n.1.1,1.2, e 2. dell’art.9 del presente bando come sotto specificati:

**Progetto esecutivo dell’intervento, composto almeno dai seguenti elaborati:**

- a) Relazione tecnico – illustrativa in cui si descriva:
  - l’aumento delle superfici proposto,
  - la tipologia dei materiali utilizzati per qualità, aspetto estetico e eco-compatibilità
  - le soluzioni progettuali e la descrizione estetica e funzionale delle opere, impianti e strutture proposte;
  - l’impiego di soluzioni orientate al risparmio energetico e all’abbattimento dei costi gestionali;
- b) Computo metrico estimativo suddiviso per categorie di lavori
- c) Quadro tecnico-economico generale riassuntivo
- d) Lista delle categorie di lavorazione e delle forniture dei materiali utilizzati ( indicati per caratteristiche tecniche e tipo marca e schede tecniche allegate);
- e) Planimetria generale , Piante, sezioni, prospetti e particolari di dettaglio con indicazione dei materiali costruttivi che si intendono utilizzare a scale adeguate;
- f) Tavole esecutive degli impianti elettrico, termico, idraulico, idrico-sanitario e scarico fognature, impianti di sicurezza e relative relazioni esplicative;
- h) Elaborati strutturali;
- i) Planimetrie sistemazioni esterne
- l) certificazioni energetiche di progetto
- m) piano di sicurezza e coordinamento ai sensi del D.Lgs 81/2008 e tavola di cantieramento indicate le superfici necessarie per l’organizzazione del cantiere;
- n) eventuali integrazione alla relazione geologica allegata al presente (Allegato L)
- o) Cronoprogramma dei tempi di esecuzione dell’immobile per l’attribuzione del punteggio di cui al punto n. 3 dell’articolo 9 del bando
- p) Dichiarazione relativa alla riduzione del periodo di durata del diritto di superficie per l’attribuzione del punteggio di cui al punto n.4 dell’articolo 9 del bando da predisporre utilizzando il modulo Allegato D al presente Bando.

Potranno inoltre essere allegati Rendering di inserimento del progetto nel contesto circostante.

Tutti gli elaborati di cui sopra dovranno essere predisposti, redatti e sottoscritti da uno o più tecnici abilitati, e firmati anche dal legale rappresentante del concorrente (di tutti i concorrenti nel caso di raggruppamento).

**N.B. Tutti i progettisti dovranno essere in possesso di idonea e adeguata esperienza professionale in interventi analoghi per tipologia e consistenza a quello oggetto del presente bando.**

**All'uopo dovrà essere allegata apposita dichiarazione corredata da documenti comprovanti quanto sopra.**

**N.B. La riduzione offerta va espressa esclusivamente in numero di semestri. Non saranno valutate eventuali offerte espresse diversamente**

Tutti i documenti costituenti la Offerta tecnico-qualitativa dovranno essere sottoscritti dal Legale Rappresentante del concorrente. Nei casi di raggruppamento o di consorzio ordinario di imprese non ancora costituiti, dovranno essere sottoscritti da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento temporaneo o il consorzio ordinario di imprese;

A pena di esclusione, l' Offerta tecnico-qualitativa non dovrà contenere l'offerta economica né elementi riconducibili all'offerta economica stessa.

### **BUSTA 3**

Nella **BUSTA N.3** sulla quale dovrà essere apposta la dicitura **"Offerta economica"**, dovrà essere inserita l'offerta economica, in bollo da euro 16,00, contenente il ribasso percentuale offerto espresso in \_\_\_\_\_% ( \_\_\_\_\_per cento) sul canone di locazione da corrispondere annualmente dall'amministrazione per un locale di superficie di almeno 600 mq da adibire a Magazzino Comunale, utilizzando il modulo **Allegato E** al presente Bando.

Il prezzo dovrà essere espresso sia in cifre che in lettere; in caso di discordanza tra le cifre e le lettere, verrà presa in considerazione l'offerta espressa in lettere.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente e, nei casi di raggruppamento, da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento temporaneo.

**N.B. Sono ammesse solo offerte in diminuzione rispetto alla base d'asta.**

**In caso di mancanza, incompletezza o irregolarità degli elementi dell'offerta e dei documenti si procederà in applicazione dell'art.83 comma 9 (Soccorso istruttorio).**

### **11. PROCEDIMENTO DI GARA**

Per l'aggiudicazione della gara si procederà ai sensi dell'art. 77, comma 1, del D.Lgs. 50/2016 e verrà nominata apposita commissione con determinazione dirigenziale dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

La commissione procederà in seduta pubblica all'apertura della busta n.1, alla verifica preliminare della documentazione amministrativa presentata, provvedendo all'eventuale regolarizzazione di quanto prodotto, poi all'apertura della busta n.2, per dare atto della documentazione e procedere alla lettura dei soli titoli dei documenti ivi contenuti, con esclusione di ogni facoltà degli interessati presenti di prendere visione del contenuto.

La prima seduta pubblica è fissata per il giorno 20.09.2017 alle ore 10,00, presso il Comune ,di Urbino, Via F.Puccinotti, 3 Ex Sala Consiliare.In una o più sedute riservate, la Commissione giudicatrice all'uopo nominata valuterà gli elementi diversi dal prezzo e procederà all'assegnazione dei relativi punteggi.

Con successiva comunicazione verrà data informazione della data in cui si terrà la seduta pubblica della Commissione giudicatrice per l'apertura dell'offerta economica.

La Commissione, previa lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche, procederà all'attribuzione del punteggio all'offerta economica, formulando la graduatoria delle offerte e provvedendo conseguentemente all'aggiudicazione provvisoria al migliore offerente.

Alle sedute pubbliche sono ammessi a partecipare i legali rappresentanti dei concorrenti, ovvero i soggetti muniti di procura speciale, loro conferita dai legali rappresentanti

Nel caso di identico punteggio, la procedura sarà aggiudicata al soggetto che avrà conseguito il punteggio tecnico più elevato; nel caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio.

Eventuali modifiche delle date per le sedute pubbliche verranno tempestivamente comunicate ai concorrenti via PEC.

Non saranno ritenute valide offerte condizionate, espresse in modo indeterminato, non contenenti le dichiarazioni prescritte e quelle contenenti l'indicazione di un prezzo pari o inferiore a quello base stabilito nel presente bando.

E' facoltà del Comune di Urbino di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto .

In caso di esito infruttuoso della gara o di gara deserta il Comune si riserva la facoltà di procedere all'individuazione di possibile superficiario mediante trattativa privata, previa valutazione degli aspetti di convenienza economica e di qualità del progetto proposto.

L'offerta nel suo complesso dovrà avere validità e vincolerà il concorrente per un periodo minimo di 180 giorni solari consecutivi dalla scadenza del termine fissato per la sua presentazione, salvo congrue proroghe richieste dal Comune di Urbino.

Qualora le operazioni di gara si dovessero protrarre oltre tale termine, il concorrente dovrà confermare la validità dell'offerta, entro i termini che saranno comunicati RUP, per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle stesse.

L'aggiudicazione, che avverrà con atto dirigenziale non determina l'obbligo di procedere alla stipula del contratto, restando comunque salva la possibilità di esercitare, in presenza dei necessari presupposti, i poteri di autotutela di cui è titolare il Comune.

L'aggiudicazione diverrà efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti

L'aggiudicazione sarà comunicata a tutti i concorrenti ammessi alla gara.

## **12. RICHIESTE DI CHIARIMENTI**

E' possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al RUP, all'indirizzo PEC [comune.urbino@emarche.it](mailto:comune.urbino@emarche.it) , ed anticipato via e-mail all'indirizzo [mmandolini@comune.urbino.ps.it](mailto:mmandolini@comune.urbino.ps.it) almeno 5 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte. Non saranno, pertanto, fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.

Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno 2 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, saranno pubblicate in forma anonima all'indirizzo internet del Comune <http://www.comune.urbino.pu.it> – Bandi e Concorsi

## **13. COMUNICAZIONI**

Tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra Comune di Urbino e i soggetti partecipanti si intendono validamente ed efficientemente effettuate qualora rese all'indirizzo PEC indicato dai concorrenti, il cui utilizzo sia stato espressamente autorizzato dal candidato o a mezzo Fax.

Eventuali modifiche all'indirizzo PEC o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate all'ufficio, diversamente l'amministrazione declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di raggruppamenti temporanei ATI, aggregazioni di imprese di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, la comunicazione recapitata al

mandatario si intende validamente resa a tutti i soggetti raggruppati, aggregati o consorziati.

#### 14. FORMA DEL CONTRATTO

Il contratto sarà stipulato mediante atto pubblico, entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla data del provvedimento di aggiudicazione. Le condizioni di contratto sono contenute nello schema di convenzione allegato al presente Bando (**Allegato C**).

Tutte le spese, comprese le spese e imposte di registrazione e di trascrizione per la costituzione del diritto di superficie sono a totale carico del soggetto concessionario.

#### 15. ALTRE INFORMAZIONI

a) Tutela dei dati personali (D.Lgs.196/2003): i dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse alla procedura aperta e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto, saranno trattati dall'ente appaltante conformemente alle disposizioni del D.Lgs.196/2003. I concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del Decreto stesso.

Pubblicazioni: il presente avviso è pubblicato all'albo pretorio del Comune di Urbino e sul sito internet ([www.comune.urbino.pu.it](http://www.comune.urbino.pu.it)) nella sezione "Bandi e concorsi".

Al presente avviso sono allegati:

- Allegato A Modulo per istanza di partecipazione
- Allegato B Modulo per la dichiarazione del possesso dei requisiti
- Allegato C schema di convenzione
- Allegato D Modulo Dichiarazione relativa alla riduzione del periodo di durata del diritto di superficie previsto dal bando
- Allegato E Modulo offerta economica
- Allegato F Relazione tecnico illustrativa del progetto di fattibilità
- Allegato G Tavola 1 Inquadramento
- Allegato H Tavola 2
- Allegato I Tavola 3
- Allegato L Relazione geologica
- Allegato M Relazione di stima diritto di superficie
- Allegato N Capitolato descrittivo delle caratteristiche costruttive minime
- Allegato O Lettera di obbligazione MMS

Urbino, 08.08.2017

Il Responsabile del Settore  
Manutenzione patrimonio Progettazione opere pubbliche  
arch. Mara Mandolini

