

# **COMUNE DI MARACALAGONIS**

*Provincia di Cagliari*

Via Nazionale n. 49 – 09040 – Maracalagonis (CA) – Tel. 070-7850219-224 – Telefax 070-7850248

## **SERVIZIO LAVORI PUBBLICI**

### **BANDO DI GARA**

*Mediante PROCEDURA APERTA per :*

### **CONCESSIONE DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE VINCOLATA ALLA COSTRUZIONE DELLA SEDE DELLA STAZIONE DEI CARABINIERI**

\*\*\*\*\*

E' indetta per il giorno giovedì 18 giugno 2010 alle ore 12.00, nella sede municipale del Comune di Maracalagonis, una gara per la vendita di un lotto di superficie pari a circa mq 2.460 facente parte della lottizzazione denominata "Carroi" individuato catastalmente al Foglio 7, mappale 2299, 2165 (parte) e 2168 (parte), ricadente in zona urbanistica C di espansione nel vigente P.U.C. del Comune di Maracalagonis.

Il prezzo della cessione a base d'asta è fissato in € 5,00 al mq., oltre all' IVA di legge.

Il rilascio del titolo abilitativo per la costruzione della Caserma non è soggetto al pagamento di oneri concessori di qualsiasi natura.

L'aggiudicatario, è impegnato ed obbligato a costruire su tale lotto ed a gestire, in conformità all'uso al quale il lotto stesso è destinato, un edificio sede della Caserma della stazione dei Carabinieri di Maracalagonis alle condizioni riportate nello schema di atto di concessione del diritto di superficie approvato con deliberazione di C.C. n. 49 del 23.12.2009.

La destinazione d'uso dell'immobile sarà vincolata a sede della Stazione Carabinieri con contratto di locazione da stipularsi a termini di legge tra la Prefettura e il proprietario sulla base del canone annuo definito dall'Ufficio Tecnico Erariale territorialmente competente. A tale scopo restano a totale carico del proprietario tutti gli oneri relativi alla conduzione dei rapporti con gli organi competenti sia in relazione alle autorizzazioni/visti propedeutici alla realizzazione dell'immobile che in relazione alla definizione delle condizioni contrattuali per la sua locazione.

L'edificio dovrà essere realizzato a regola d'arte, in conformità alle norme di legge e regolamentari, previa approvazione degli Enti competenti, in modo tale da richiedere il certificato di agibilità per l'uso al quale è destinato entro 18 mesi dal rilascio del titolo abilitativo.

Il Concessionario si impegna a presentare il progetto esecutivo entro tre mesi dalla data di aggiudicazione della gara.

Contestualmente al rilascio del titolo abilitativo l'aggiudicatario dovrà produrre e depositare una fidejussione bancaria per un importo di € 1.100.000,00 a titolo di cauzione e costituirà la garanzia sulla quale il Comune potrà rivalersi qualora il soggetto aggiudicatario non dovesse ultimare la costruzione dell'immobile o non dovesse realizzarlo in conformità al progetto, la stessa potrà essere ridotta al 75%, 50 % e 25%, previa autorizzazione comunale qualora siano stati eseguiti i lavori rispettivamente corrispondenti al 25%, 50% e 75% della spesa dell'opera. La cauzione verrà svincolata solo dopo il rilascio sia del certificato di agibilità che del certificato di collaudo tecnico-amministrativo dell'immobile.

Il concessionario dovrà sostenere in proprio tutte le spese relative:

- alla progettazione esecutiva, direzione lavori nonché tutti gli oneri inerenti e conseguenti al permesso di costruire. La progettazione esecutiva e la direzione lavori potranno essere affidate ad uno o più tecnici di fiducia della ditta assegnataria, tempestivamente comunicati all'Amministrazione comunale;

L'eventuale mancanza di tale gradimento costituirà un onere ad esclusivo carico dell'impresa assegnataria che dovrà adeguare l'immobile all'indicazione degli organi competenti;

- alla realizzazione completa del fabbricato e suoi accessori, nell'intesa che comunque l'opera finita dovrà ricevere il gradimento tecnico dell'Amministrazione conduttrice (Ministero dell'Interno).
- all'esecuzione delle opere di allacciamento alla rete elettrica, alla rete idrica e del metano, d'intesa con le aziende erogatrici dei servizi, compresi i ripristini stradali da eseguirsi sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- all'allacciamento della rete telefonica, da realizzare d'intesa con la Telecom S.p.a., compresi gli eventuali ripristini stradali;
- all'allacciamento degli scarichi delle acque bianche e nere alla rete fognaria comunale e rete gas le cui opere dovranno essere preventivamente autorizzate dai competenti organi comunali.
- alla costruzione, su area rimasta di proprietà pubblica, di un marciapiede di larghezza minima di ml. 1.50;
- alle spese notarili per il trasferimento della proprietà, nonché di tutte le operazioni inerenti l'iscrizione ai registri catastali.

La convenzione di cessione dell'area prevederà:

- L'obbligo di mantenere la destinazione d'uso dell'intera struttura a caserma dei Carabinieri.
- Nel caso in cui l'Arma dei Carabinieri decidesse di abbandonare la sede, il Comune avrà il diritto di subentrare allo Stato, per sé o per altri soggetti pubblici, alle medesime condizioni previste dal contratto di locazione statuito per l'uso da parte dei Carabinieri senza che la Società proprietaria possa né obiettare né rivendicare qualunque titolo migliorie contrattuali.
- Il Comune nel caso di cui sopra potrà altresì, a suo insindacabile giudizio, acquisire in proprietà l'immobile dietro il corrispettivo risultante dalla capitalizzazione del canone di locazione al momento in atto che sarà determinato nella percentuale del 5% (cinqueper cento) da esercitarsi nel termine perentorio di gg. 60 dalla data di comunicazione;
- Se si verificasse che l'Arma dei Carabinieri abbandonasse la sede ed il Comune non ravvisasse né per sé né per altra destinazione pubblica alcun uso opportuno, la Società proprietaria avrà diritto di ottenere la piena disponibilità del bene, concordando con il Comune la trasformazione d'uso della Caserma in altre diverse destinazioni, individuando la più idonea mediante specifica variante alla normativa urbanistica con esclusione delle sole destinazioni artigianali, laboratoriali o assimilabili, e dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:  
 if – indice di fabbricabilità fondiaria = 1,00 mc./mq.  
 Indice di copertura pari a 1/3;  
 H = altezza massima di gronda = 9.50 ml  
 In tal caso sarà dovuto il pagamento dei contributi concessori di cui alla Legge 10/77 e degli oneri di urbanizzazione secondo gli importi in quel momento vigenti, per interventi di nuova costruzione.

La gara sarà aggiudicata al miglior offerente sulla base dei seguenti criteri di valutazione:

1. qualità edilizia della proposta da rilevarsi dalla relazione tecnica a descrizione delle opere presentate e qualità della composizione architettonica dell'edificio da rilevarsi dagli elaborati del progetto di fattibilità:	punti 0÷ 12;
2. riduzione del tempo di realizzazione dell'opera (18 mesi) e di presentazione del progetto esecutivo (tre mesi):	punti 0,5 ogni mese di riduzione fino ad un massimo di punti 3;
3. offerta in rialzo del prezzo della cessione del lotto:	punti 0,033 per ogni punto percentuale di rialzo del prezzo fino ad un massimo di punti 5;
4. manifestazione di interesse di massima rispetto all'intervento proposto espresso della Prefettura competente:	punti 3
5. approvazione di massima del progetto da parte del Ministero	punti 5

A parità di punteggio si procederà con sorteggio.

Le offerte dovranno pervenire, con qualsiasi mezzo, al prot. generale del Comune di Maracalagonis entro le ore 11,00 del giorno 17-06-2010, in busta chiusa sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura recante la dicitura **“Bando di gara per la concessione di un’area di proprietà comunale vincolata alla costruzione della sede della Stazione dei Carabinieri”**. Non farà fede il timbro postale.

L’offerta dovrà comprendere i seguenti elementi costitutivi:

1. domanda in bollo di concessione del lotto;
2. offerta in bollo, sottoscritta dal Legale Rappresentante con l’indicazione, in lettere e cifre, del prezzo al mq.;
3. progetto di fattibilità della Caserma proposta in scala 1:100 completo di piante e prospetti; il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una caserma media che rispetti gli “indirizzi per la progettazione di infrastrutture Tipo stazione” legati alla Legge 6/02/1985 n. 16 e ss.mm.ii.;
4. relazione tecnica con la quale si dimostrino il rispetto degli indirizzi di cui al punto 3 e si illustrino le caratteristiche principali dell’immobile;
5. cronoprogramma dei lavori che formulando le diverse fasi impegni l’assegnatario a presentare tutta la documentazione necessaria a richiedere il certificato di abitabilità in un tempo non superiore a 18 mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
6. documentazione comprovante i requisiti necessari alla partecipazione del bando;

La documentazione di cui al punto 2) e 5) dovrà essere posta all’interno di una busta sigillata, denominata “Busta A”, controfirmata su tutti i lembi e posta a sua volta all’interno della busta principale.

Si procederà all’aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta.

Potranno partecipare alla gara sia privati che imprese o società purché in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa antimafia, non fallite o in stato di liquidazione in regola con i requisiti individuali e societari previsti dalla legge per contrarre con la pubblica amministrazione.

Ai partecipanti alla gara è richiesta la seguente documentazione:

1.
  - a) per i privati:
    - certificato generale del casellario giudiziale di data non anteriore a sei mesi a quella fissata per la gara;
    - attestazione di un istituto bancario comprovante le capacità economico – finanziarie;
  - b) per le ditte individuali o società:
    - certificato generale del casellario giudiziale per il titolare ed eventuale direttore tecnico e per tutti i componenti se trattasi di società in nome collettivo; per il direttore tecnico e per tutti gli accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice; per il direttore tecnico e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per gli altri tipi di società;
2. certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio attestante l’assenza di procedure concorsuali. In luogo di tale certificato le ditte possono presentare una dichiarazione – sottoscritta dal loro legale rappresentante – dalla quale risulti che la ditta non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e non ha presentato domanda di concordato.
3. dichiarazione di presa conoscenza ed accettazione senza riserve del contenuto del bando di gara.
4. attestazione di un istituto bancario comprovante le capacità economico – finanziarie.

La mancata presentazione dei suddetti documenti posti a corredo dell’offerta produrrà l’esclusione dalla gara.

L’aggiudicazione definitiva è in ogni caso subordinata alla verifica del possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa antimafia.

Il rifiuto, al momento della stipulazione del contratto, di una sola delle condizioni di gara è considerata rinuncia all’aggiudicazione: in tal caso l’Amministrazione potrà procedere, a suo insindacabile giudizio, con l’aggiudicazione a favore del secondo classificato o con un nuovo bando.

La documentazione relativa alla gara è a disposizione presso gli Uffici comunali.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare o modificare in qualsiasi momento il presente bando o di prorogarlo senza che i concorrenti possano accampare diritti di sorta.

Maracalagonis 31.05.2010

Il responsabile del Servizio Tecnico  
F.to Andrea Masala