



Regione Puglia

**Area Finanza e Controlli
Servizio Demanio e Patrimonio**

AVVISO DI GARA

per la locazione di valorizzazione del compendio immobiliare della Regione Puglia denominato *“Centro pilota per lo sviluppo integrato del turismo in Puglia”*, sito in Vieste (FG), alla località *“Baia dei Campi”*.

IL SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

- **vista la Legge regionale 26 aprile 1995, n. 27 di “Disciplina del Demanio e Patrimonio”;**
- **visto il Regolamento regionale 2 novembre 2011, n. 23 “Regolamento per l’uso dei beni immobili regionali”;**
- **vista la delibera di Giunta regionale n. 1728 dell’1 AGOSTO 2014;**

RENDE NOTO

che in attuazione del provvedimento amministrativo innanzi richiamato, deve procedere alla locazione di valorizzazione del bene immobile descritto nel successivo paragrafo 3 del presente Avviso.

La locazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche al privato locatario; pertanto, il compendio immobiliare rimane di proprietà regionale.

Le finalità principale della locazione sono il completo recupero strutturale e impiantistico del compendio immobiliare e la gestione per lo svolgimento di attività economiche compatibili con l’attuale destinazione d’uso degli immobili fissata dagli strumenti urbanistici/edilizi vigenti comunali.

Il rapporto che verrà a instaurarsi ai sensi e per gli effetti delle richiamate disposizioni regionali, sarà disciplinato dal contratto di locazione.

Alla presente procedura a evidenza pubblica non si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.”.

1. ENTE CONCEDENTE

Regione Puglia – Servizio Demanio e Patrimonio – Ufficio Patrimonio e Archivi – via Gentile n. 52 – 70126 BARI – tel. 0805404043 – Casella di posta elettronica certificata: patrimonioarchivi.bari@pec.rupar.puglia.it - e-mail: c.moreo@regione.puglia.it.

2. DOCUMENTAZIONE

La documentazione integrale di gara è disponibile per presa visione sul sito www.regione.puglia.it e sul sito www.empulia.it alle rispettive sezioni “Bandi di gara” e dal sito web del Servizio Demanio e Patrimonio a cui si accede tramite il link “Strutture regionali” presente nel sito telematico istituzionale della Regione Puglia cliccando sul *banner* “Demanio e Patrimonio”.

3. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

3.1. DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato nell’agro del comune di Vieste (FG) alla località “Baia dei Campi”, in zona caratterizzata dalla presenza di strutture ad uso turistico, dista circa Km. 10 dal centro abitato e ha accesso direttamente dalla Strada provinciale n. 53 Mattinata – Vieste.

Inoltre, trova luogo in adiacenza alla diramazione della strada provinciale n. 54 Campi – Pugnochiuso – Coppa S. Tecla, a breve distanza dalla omonima spiaggia che forma una pittoresca baia protetta dallo Scoglio di campi e da una scogliera.

Il complesso immobiliare, di forma ottagonale con corte interna, si compone di diversi corpi di fabbrica, differenziati funzionalmente, come di seguito descritti:

- **corpo principale**, a forma ottagonale, comprende, a est, la zona albergo, su tre piani fuori terra più seminterrato, dotata di n. 171 camere doppie con bagno e, a ovest, la zona scuola alberghiera e i servizi, su tre piani fuori terra con piano terra a portico, costituita da 25 camere singole e 35 camere doppie;
- **corpo hall – ristorante – cucina e sala congressi**, articolato in un unico piano fuori terra, collegato al corpo principale; la sala ristorante e la sala congressi hanno un’ampiezza per ospitare fino a 400 posti a sedere;
- **corpo discoteca**, posizionato al centro della corte interna e a snodo di un sistema di scalinate esterne,

ha anch'essa una forma ottagonale e si sviluppa su un unico piano fuori terra;

- **corpo piastra aziendale**, si sviluppa su un unico livello parzialmente interrato e comprende la zona lavanderia, la zona cottura e preparazione cibi, la zona magazzini e celle frigo, la zona garage e la zona servizi vari;

- **attrezzature sportive**, costituite da due piscine scoperte, di cui una olimpionica (m. 50 x 21) e l'altra per bambini (m. 12 x 6) e da due campi da tennis posizionati sulla piastra aziendale;

- **Area esterna**, interamente recintata e gran parte pavimentata con masselli autobloccanti di calcestruzzo, comprende la zona parcheggi e le sistemazioni a verde;

- **Impianto di depurazione**, ubicato a circa 250 m. dal compendio stesso, lungo la strada provinciale n. 54 "Campi – Pugnochiuso – S. Tecla", composto da locale macchine, locale tecnico e vasche.

In sintesi la superficie complessiva del compendio immobiliare è così indicativamente distinta:

DESTINAZIONE D'USO		SUPERFICIE (mq.)
SALA CONGRESSI		900,00
HALL RECEPTION		350,00
SALA RISTORANTE – CUCINA – SERVIZI ANNESSI		1.800,00
ALBERGO		6.900,00
SCUOLA ALBERGHIERA E ALLOGGI PERSONALE		1.500,00
DISCOTECA		460,00
LOCALI PIANO INTERRATO		3.000,00
AREA SCOPERTA + COPERTURA PIASTRA INTERAZIENDALE		36.100,00 + 4.600,00
PISCINE	mq. 1.120,00	
CAMPI DA TENNIS	mq. 1.340,00	
IMPIANTO DI DEPURAZIONE		

L'attuale stato di conservazione dell'intero compendio immobiliare è da considerarsi piuttosto "scadente", tenuto conto che dalla data di ultimazione dei lavori, avvenuta nell'anno 1995, non è stato mai utilizzato e che nel tempo è stato oggetto di ripetuti e numerosi atti vandalici, nonché di furti e di asportazione di parti innanzitutto impiantistiche.

3.2. DATI CATASTALI E CONSISTENZE

Agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Vieste, i beni sono riportati in ditta "Regione Puglia con sede in Bari", con i dati identificativi di seguito riportati:

Foglio	P.IIa	Sub.	Categoria	Piani	Consistenza	R.C.
43	171 e 292	1	F/3	T - 1 - 2	----	
43	293		D/1	----	----	€. 1.624,30

Agli atti del Catasto Terreni sono così identificati:

Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie (ha)	Reddito	
					Domenicale	Agrario
43	171	ENTE URBANO	---	4.62.58	----	----
43	292	ENTE URBANO	---	0.02.80	----	----
43	293	ENTE URBANO	---	0.08.30	----	----

3.3. DESCRIZIONE URBANISTICA/EDILIZIA

Il Piano Regolatore Generale del comune di Vieste è stato approvato con delibera di C.C. del 16705/2000, n. 51, e presa d'atto della Giunta regionale n. 1242 del 3/10/1242.

Il compendio immobiliare ricade in "Zona Territoriale Omogenea – TE – Zone Turistiche Esistenti".

Le concessioni edilizie rilasciate dall'Ente comunale per la realizzazione del complesso immobiliare sono le seguenti:

- concessioni edilizia n. 9 del 17/06/1987 (prot. n. 9243/86);
- concessione edilizia per variante del complesso n. 13321 del 20/10/1989;
- concessione edilizia per ridimensionamento piastra aziendale n. 5308 del 20/06/1990;
- concessione edilizia per sistemazione del verde n. 2065 del 4/11/1994;
- concessione edilizia per allacciamento rete idrica n. 490 del 1/2/1994;
- concessione edilizia per impianto di depurazione n. 13168 del 30/09/1994;
- concessione edilizia per locale centrale olio diatermico e deposito gas metano n. 134 del 25/11/1994.

Le prescrizioni e i vincoli urbanistici risultano:

- PUTT/P ATE B;
- S.I.C. (sito di interesse comunitario);
- I.B.A. (oasi per la tutela ornitologica);
- Parco Nazionale del Gargano – Zona 2;
- Vincolo ex Legge 1497/39;
- Decreto Galasso;

Misure di salvaguardia del Piano di bacino per l'assetto idrogeologico.

4. DURATA DELLA CONCESSIONE

La locazione oggetto del presente Avviso avrà la durata proposta dall'aggiudicatario.

La durata, desunta da un piano economico – finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di recupero e di manutenzione e per la connessa gestione delle attività, comunque non potrà essere superiore ad anni 30 (anni trenta), con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione.

Il piano economico-finanziario dovrà essere asseverato, a pena di esclusione del concorrente, da primario istituto di credito.

Alla scadenza del termine previsto, la locazione s'intende cessata di pieno diritto, senza necessità di diffida o costituzione in mora da parte della Regione, con obbligo del locatario di riconsegna del compendio immobiliare, compresi i miglioramenti realizzati, che non danno diritto a rimborsi o indennizzi.

5. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuo a base di gara è di €. 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00); sono ammesse solo offerte in aumento.

Il canone offerto sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Per un periodo esclusivamente di natura convenzionale di due anni (24 mesi) dalla sottoscrizione del contratto di locazione, il canone annuo sarà pari al 10% del canone offerto (fase di start up: di realizzazione dei lavori e di avvio attività); per tutta la residua durata della locazione (fase di regime), il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale.

Il canone annuale dovrà essere corrisposto in forma anticipata, a iniziare dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione.

6. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

6.1. Il locatario sarà individuato con procedura di evidenza pubblica, espletata mediante offerte segrete, libere, incondizionate e vincolanti per l'offerente fino all'eventuale designazione del beneficiario della locazione.

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa e, pertanto, il locatario sarà individuato sulla base della migliore offerta pervenuta e cioè dell'offerta che a insindacabile giudizio dell'apposita Commissione giudicatrice risulterà tecnicamente ed economicamente sostenibile e più conveniente per l'amministrazione.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

La Regione Puglia - Servizio Demanio e Patrimonio si riserva comunque di non procedere

all'aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del presente Avviso.

6.2. Le offerte saranno valutate complessivamente tenuto conto dei seguenti elementi di giudizio quali - quantitativi:

- **offerta economica**, definita: a) dalla misura del canone annuo che l'offerente s'impegna a corrispondere per tutta la durata della locazione proposta, salvo che per il periodo di start up; b) dalla durata della locazione, espressa in anni;
- **offerta tecnica**, definita dalla qualità del progetto di recupero strutturale e impiantistico, con particolare riferimento: a) al piano delle manutenzioni edilizie e impiantistiche, ordinarie programmate e straordinarie di cui all'art. 38 del DPR 207/2010 (*efficacia della manutenzione finalizzata a mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico del bene regionale*); b) alla *sostenibilità ambientale* valutata in relazione: b1) alla riduzione del consumo di acqua potabile indoor; b2) al riciclo delle acque reflue; b3) alla qualità delle componenti strutturali e impiantistiche finalizzata al contenimento dei consumi energetici (*riqualificazione energetica*); b4) alla produzione di energia da fonti rinnovabili (*autosostenibilità energetica*).

7. ONERI DEL LOCATARIO

7.1. La stipula del contratto di locazione avverrà sulla scorta dello schema approvato con l'Atto dirigenziale di assegnazione della locazione, previa verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario provvisorio.

7.2. In caso di rinuncia o qualora il locatario designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato dalla Regione per la stipula del contratto di locazione ovvero in caso di mancato possesso e/o falsa dichiarazione dei requisiti richiesti, decadrà da ogni diritto e la Regione procederà all'incameramento della cauzione provvisoria e alla richiesta del risarcimento dell'eventuale maggior danno causato all'Amministrazione regionale. In tale evenienza la Regione si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la successiva migliore offerta in graduatoria o di attivare una nuova procedura a evidenza pubblica.

7.3. Il concessionario accetta che la locazione del compendio immobiliare avvenga **nello stato di fatto e di diritto** in cui lo stesso si trova attualmente, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato obbligatoriamente per la partecipazione alla procedura, senza nulla a pretendere dalla Regione.

7.4. Il locatario s'impegna a realizzare gli interventi di recupero strutturale e impiantistico, a eseguire la

manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria, e a svolgere la gestione produttiva del compendio immobiliare in conformità rispettivamente al progetto tecnico, al piano delle manutenzioni e al piano economico-finanziario, così come presentati in sede di offerta, a propria esclusiva cura e spese, e assumendosi ogni alea e responsabilità economica e giuridica al riguardo.

7.5. Il locatario, inoltre, già con la partecipazione alla procedura di gara s'impegna:

- a sostenere gli oneri fiscali, contributivi e di qualsiasi altra natura gravanti sull'immobile;
- ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento di ogni autorizzazione, nulla osta, permesso, licenza, concessione e certificazione occorrenti per la realizzazione degli interventi edilizi e per l'esercizio dell'attività di gestione, restando inibita al contraente la possibilità di iniziare i lavori e/o la gestione delle attività economiche, prima del loro ottenimento;
- a completare gli interventi edilizi e impiantistici di recupero del complesso immobiliare entro e non oltre due anni dalla sottoscrizione della locazione;
- a consegnare all'Amministrazione regionale l'us – built delle opere realizzate e il corredo fotografico dello stato finale in formato digitale, tutte le certificazioni e collaudi previsti per legge ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità, nonché l'aggiornamento catastale del cespite (*i cui atti tecnici dovranno essere sottoposti preventivamente alla Regione per la relativa sottoscrizione*);
- a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, la gestione delle attività economiche previste in sede di offerta, assumendosi ogni e qualsiasi alea al riguardo;
- a pagare il canone di locazione nella misura offerta in sede di gara, adeguata come al precedente punto 5, e con le modalità indicate nel contratto di locazione;
- a manlevare l'Amministrazione regionale rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'edificio, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., e da ogni responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della locazione;
- a esonerare l'amministrazione regionale da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possono derivare a persone, animali e cose in dipendenza della locazione;
- a esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'Immobile per tutta la durata della concessione in conformità alle destinazioni d'uso urbanistico/edilizie del compendio immobiliare e nel rispetto delle prescrizioni di cui al contratto di locazione;
- ad avvalersi per la progettazione degli interventi costruttivi e manutentivi di idonei professionisti, regolarmente iscritti ai rispettivi Albi professionali;
- ad avvalersi per la realizzazione dei lavori di imprese esecutrici in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia di contratti di lavori pubblici.

7.6. Al termine della locazione, le migliorie e le addizioni eseguite dal locatario resteranno acquisite alla

Regione Puglia senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c., conseguentemente, il locatario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente proprietario.

8. SOPRALLUOGO

8.1. Il sopralluogo presso il compendio immobiliare è obbligatorio, **pena l'esclusione dalla gara**.

8.2. Il sopralluogo potrà essere effettuato entro e non oltre il ventesimo giorno precedente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, previa richiesta da inoltrare al Responsabile del procedimento, che assicurerà la presenza di funzionario regionale.

8.3. Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentante/mandatario o da incaricato munito di delega.

8.4. Al termine del sopralluogo sarà rilasciato il certificato attestante l'avvenuta constatazione dei luoghi, che dovrà essere, **a pena di esclusione**, allegato alla domanda di partecipazione da presentarsi in sede di offerta.

8.5. Con l'effettuazione del sopralluogo l'operatore nulla potrà eccepire circa la non conoscenza dello stato dei luoghi.

9. SOGGETTI E REQUISITI PER L'AMMISSIONE

9.1. Soggetti ammessi

Possono partecipare alla presente procedura tutti gli operatori economici (persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, consorzi, associazioni riconosciute e fondazioni che svolgono, senza fini di lucro, attività economiche), nonché, in analogia al disposto di cui all'art. 34 comma 1 lettere d) ed e) del D.lgs. n. 163/2006, i raggruppamenti temporanei di impresa, costituiti o costituendi, e i soggetti che abbiano stipulato il contratto di Gruppo Europeo di Interesse Economico (GEIE).

Non è consentito a un medesimo soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento formale o sostanziale con altri operatori che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, **a pena di esclusione** di tutte le diverse domande presentate.

I consorzi stabili sono tenuti a indicare per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla gara; in caso di violazione sono esclusi sia il consorzio

che il consorziato.

In analogia a quanto disposto dall'art. 37 del D.lgs. n. 163/2006 e salvo quanto disposto dai commi 18 e 19 del medesimo, è vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta.

Nel corso della durata della concessione è ammesso il recesso di uno o più operatori dal raggruppamento temporaneo, dal consorzio ordinario e dal GEIE a condizione che gli operatori che sono risultati aggiudicatari mantengano una partecipazione non inferiore al 50% della quota di partecipazione al RTI/Consorzio/GEIE indicata in sede di gara.

9.2. Requisiti generali

Per partecipare alla procedura di gara i soggetti interessati, **a pena di esclusione**, dovranno dichiarare, in conformità alle disposizioni di cui al DPR 445/2000, di non trovarsi in alcuna delle circostanze ostative di cui all'articolo 38 del D.lgs. n.163/2006, richiamato per analogia, e di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti di cui all'art. 32 bis, ter e quater codice penale, dai quali consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Tali condizioni devono permanere per tutto lo svolgimento della procedura di gara e fino alla sottoscrizione del contratto di locazione.

Per i concorrenti non stabiliti in Italia si applicano per analogia i commi 4 e 5 dell'art. 38 del D.lgs. n. 163/2006.

Il concorrente dovrà inoltre fornire le informazioni utili ai fini dell'acquisizione d'ufficio del DURC e della certificazione antimafia.

9.3. Requisiti speciali – capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa

Per partecipare alla procedura di gara i soggetti interessati, **a pena di esclusione**, dovranno:

- a) aver conseguito, dell'ultimo triennio (2011 – 2013), un fatturato medio annuo, in settori di attività similari a quello previsto per la gestione economica da esercitarsi nel compendio immobiliare di cui al presente Avviso, pari ad almeno €. 1.000.000,00 (euro un milione/00);
- b) avere un'esperienza significativa ultratriennale in settori di attività similari a quello specifico oggetto della gestione da esercitarsi nel compendio immobiliare di cui al presente Avviso, comprovata da un elenco delle principali attività utilmente svolte dal concorrente in tale periodo. L'elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda riportante una sintetica descrizione delle iniziative svolte, la localizzazione e il fatturato medio annuo;
- c) essere in possesso di idonee referenze bancarie rilasciate da almeno due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D.lgs. n. 385/1993, attestanti la capacità economica e finanziaria per

far fronte a un investimento minimo di € 10.000.000,00 (euro diecimilioni/00) da destinare all'attuazione dell'attività di cui al presente Avviso.

I requisiti di cui lettere a) e b) sono attestati dal Legale Rappresentante con dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000, mentre le referenze bancarie sono esibite in originale o copia autentica.

10. TERMINE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

10.1. Il plico contenente i documenti indicati al successivo paragrafo 13 dovrà pervenire, **a pena di esclusione**, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12 DEL GIORNO 30 OTTOBRE 2014**, alla **Regione Puglia – Servizio Demanio e Patrimonio – via Gentile 52 – 70126 Bari**.

10.2. Il suddetto plico dovrà essere inviato mediante servizio postale, per mezzo di raccomandata con a/r, o mediante corrieri privati o agenzie di recapito autorizzati, ovvero consegnato a mano da un incaricato dal concorrente. Ai fini dell'accertamento del rispetto dei termini di presentazione farà fede unicamente l'indicazione dell'ora e della data di arrivo apposte sul plico dal Protocollo del Servizio Demanio e Patrimonio. Soltanto nel caso di consegna a mano verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

10.3. Il plico dovrà recare esternamente la denominazione del concorrente, l'indirizzo, la posta elettronica certificata cui inviare la corrispondenza relativa alla presente procedura e la seguente dicitura: **NON APRIRE – PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE “CENTRO PILOTA PER LO SVILUPPO INTEGRATO DEL TURISMO IN PUGLIA”, SITO IN VIESTE (FG), ALLA LOCALITÀ “BAIA DEI CAMPI”, SCADENZA 30 OTTOBRE 2014.**

L'Ufficio di protocollo del Servizio Demanio e Patrimonio è accessibile ai seguenti orari:

dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00; il martedì e il giovedì anche dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

10.4. L'invio dei plichi avverrà comunque a esclusivo rischio e pericolo del mittente ove per qualsiasi motivo non dovesse giungere in tempo utile. In caso di buste inviate successivamente dallo stesso concorrente purché entro il termine di scadenza (30 OTTOBRE 2014) sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Oltre il termine sopraindicato non sarà valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente ancorché spedita in data anteriore al termine sopra indicato.

Le offerte dichiarate “fuori termine” non saranno ammesse alla gara e con la comunicazione di non ammissione si procederà alla restituzione del plico.

10.5. La documentazione dovrà essere redatta o comunque tradotta in lingua italiana. Allo stesso modo anche la domanda di partecipazione e le dichiarazioni dovranno essere redatte in lingua italiana e debitamente sottoscritte con firma leggibile, dal rappresentante legale o dal titolare in caso di concorrente singolo o dal rappresentante legale del soggetto mandatario, in caso di RTI o Consorzi costituiti, ovvero dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che si impegnano a costituirsi in RTI o Consorzio ordinario di concorrenti o Società o altro soggetto giuridico, successivamente all'aggiudicazione.

11. INDIVIDUAZIONE DEL CONCESSIONARIO

11.1 Nella seduta pubblica del giorno 18 NOVEMBRE 2014 alle ore 10:00 presso la Regione Puglia – Servizio Demanio e Patrimonio - via Gentile n. 52 - Bari, un'apposita Commissione giudicatrice, nominata dalla Regione e composta da un numero dispari di componenti, procederà all'apertura dei plichi presentati dai concorrenti, all'esame e alla verifica della correttezza formale e dei requisiti per l'ammissione alla gara dei partecipanti (con apertura della busta "Documentazione amministrativa") e, per i soli concorrenti per i quali sia stata riscontrata la correttezza formale e verificata la sussistenza dei requisiti di partecipazione alla gara, all'apertura delle buste delle offerte tecniche, al solo fine di procedere alla verifica della presenza dei documenti prodotti.

Alle sedute pubbliche potrà essere presente un rappresentante per ciascun concorrente, munito di delega.

11.2. In seguito, la Commissione giudicatrice, nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, in seduta riservata, valuterà le offerte tecniche e assegnerà ai singoli concorrenti il punteggio secondo i criteri previsti nel presente Avviso.

11.3. In successiva seduta pubblica saranno resi noti i punteggi assegnati alle offerte tecniche, si procederà all'apertura delle offerte economiche dei soggetti ammessi, si assegneranno i punteggi per l'offerta economica, si stilerà la graduatoria delle offerte e si dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria.

Con avviso sui siti web www.regione.puglia.it e www.empulia.it, nelle rispettive sezioni "bandi di gara" e sul sito del Servizio Demanio e Patrimonio (accesso tramite il link "Strutture regionali" presente nel sito telematico istituzionale della Regione Puglia cliccando sul banner "**Demanio e Patrimonio**") si comunicherà la data di convocazione delle sedute pubbliche di gara. Tale metodo di comunicazione sarà adottato anche nel caso di nuova aggiudicazione a seguito di decadenza o annullamento della precedente.

12 CAUZIONE PROVVISORIA

Contestualmente alla presentazione dell'offerta, **a pena di esclusione**, il concorrente dovrà prestare una

cauzione provvisoria pari a €. 50.000,00 (euro cinquantamila/00) per mezzo di polizza fideiussoria bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da primario istituto di credito o assicurativo in possesso dei requisiti previsti dalla legge in materia, con validità non inferiore a 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta. Non trovando applicazione alla presente procedura il D.lgs n. 163/2006, non è ammessa alcuna riduzione della cauzione, nemmeno per l'ipotesi in cui il concorrente sia in possesso della certificazione di qualità.

Qualora la procedura dovesse avere durata superiore a 180 giorni sarà richiesta ai concorrenti un'appendice di proroga della validità del deposito cauzionale provvisorio. La mancata presentazione comporterà l'esclusione dalla procedura di gara.

La fideiussione bancaria e la polizza assicurativa dovranno prevedere espressamente, **pena l'esclusione**, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché l'espressa rinuncia dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile, l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Regione, l'impegno al rilascio della cauzione definitiva nel caso il concorrente risultasse aggiudicatario della locazione ed essere sottoscritta dal garante con firma autentica.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce la Regione sia per la mancata o ritardata sottoscrizione della locazione per fatto dell'aggiudicatario. Essa è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

Ai non aggiudicatari la cauzione sarà restituita entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione.

13. OFFERTA - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

13.1. Il concorrente deve presentare, nei termini e con le modalità così come precisati al precedente paragrafo 10, un unico plico che dovrà contenere numero tre buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura:

- **BUSTA N.1** – all'esterno deve riportare la dicitura "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**" e il nome del concorrente, e, **a pena di esclusione**, contenere al suo interno: a) la domanda di partecipazione sottoscritta, in conformità alle disposizioni di cui al DPR 445/2000, dal Legale Rappresentante o dal Legale Rappresentante di ciascuno dei componenti il raggruppamento, nella quale specificare la forma di partecipazione, le principali attività da svolgere con l'uso del compendio immobiliare, l'indirizzo di posta elettronica certificata cui ricevere le comunicazioni ai sensi della Legge 241/90; b) le dichiarazioni del possesso dei requisiti generali; c) le informazioni utili ai fini dell'acquisizione d'ufficio del DURC e della certificazione antimafia; d) le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti speciali - capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa, e le referenze bancarie; e) la cauzione provvisoria; f) il certificato attestante l'avvenuta constatazione dei luoghi.

BUSTA N. 2 – all'esterno deve riportare la dicitura "**OFFERTA TECNICA**" e il nome del concorrente, e, **a pena di esclusione**, contenere al suo interno: a) il progetto tecnico, con approfondimento a livello non meno dello studio di fattibilità di cui al DPR 207/2010, relativo agli interventi che l'offerente intende realizzare in caso di aggiudicazione; b) il piano delle manutenzioni ordinarie, programmate e straordinarie che saranno effettuate per tutta la durata della locazione, *finalizzate a mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico del bene regionale*, con l'indicazione dell'ammontare degli investimenti complessivamente previsti.

Dal progetto tecnico devono risultare distintamente descritti i seguenti aspetti: a) gli usi previsti per il compendio immobiliare oggetto della locazione; b) i lavori di recupero strutturale e impiantistico; rispetto a questi ultimi, con particolare riferimento agli elementi progettuali qualificanti o innovativi che verranno posti in essere dal punto di vista tecnologico: **b1) per il risparmio idrico e riciclo delle acque reflue; b2) per il risparmio energetico; b3) per la produzione di energia da fonti rinnovabili**; c) il crono programma riportante la tempistica per la progettazione, per l'esecuzione dei lavori, nonché per l'effettivo avvio delle attività di gestione; d) la stima sommaria degli interventi di recupero.

Tutti i documenti che costituiscono l'OFFERTA TECNICA dovranno essere forniti su supporto cartaceo e digitale. In caso di discordanza tra la documentazione digitale e quella cartacea farà fede esclusivamente quest'ultima.

L'offerta tecnica, **a pena di esclusione**, deve essere firmata da un progettista iscritto all'albo professionale e sottoscritta dal Legale Rappresentante o dal Legale Rappresentante di ciascuno dei componenti il raggruppamento.

E' vietato, **a pena di esclusione**, inserire nei documenti che compongono l'offerta tecnica qualsiasi riferimento diretto o indiretto all'offerta economica presentata, che sarà aperta e valutata in seduta pubblica. Non dovranno pertanto essere indicati nell'offerta tecnica né la durata della concessione né l'importo del canone.

- **BUSTA N. 3** – all'esterno deve riportare la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**" e il nome del concorrente, e, **a pena di esclusione**, contenere separatamente al suo interno: a) l'ammontare del canone di locazione annuale offerto, in cifre e lettere; b) la durata della locazione, in cifre e lettere; c) il piano economico – finanziario di copertura degli investimenti previsti, asseverato da parte di primario istituto di credito.

In caso di discordanza tra i dati in cifre e in lettere sarà considerata valida l'offerta espressa in lettere.

Tutti i documenti dell'offerta economica non devono contenere riserve e/o condizioni alcuna e devono essere sottoscritti, a pena di esclusione, dal Legale Rappresentante o dal Legale Rappresentante di ciascuno dei componenti il raggruppamento.

13.2. E' consentito agli offerenti di svincolarsi dalla propria offerta dopo 180 giorni dalla presentazione della stessa in caso di mancata aggiudicazione entro detto termine.

14. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La Commissione giudicatrice potrà assegnare alle offerte fino a un massimo di 100 punti, così distinti:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PESI	SUBPESI
1. elementi qualitativi	60	
1.1. riqualificazione edilizia proposta		10
1.2. grado di autosufficienza energetica per energia prodotta da fonti rinnovabili		10
1.3. soluzioni impiantistiche per il risparmio dei consumi di acqua potabile indoor e per il riciclo delle acque reflue		10
1.4. soluzioni impiantistiche per il risparmio dei consumi energetici		10
1.5. manutenzione edilizia e impiantistica ordinaria, programmata e straordinaria		20
2. elementi quantitativi	40	
2.1. durata della concessione		10
2.2. canone annuo offerto		30

Per la valutazione degli elementi qualitativi, il punteggio conseguito dai concorrenti è dato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti da ciascun Commissario.

Ciascun Commissario potrà attribuire un punteggio ottenuto dividendo il punteggio massimo previsto per l'elemento in valutazione per il numero dei Commissari e al punteggio così ottenuto, applicando la percentuale corrispondente al giudizio espresso dal Commissario, come da tabella sottostante:

VALUTAZIONE	% da applicare al punteggio massimo spettante a ogni commissario
Totalmente inadeguato	0%
Insufficiente	30%
Sufficiente	60%

Discreto	70%
Buono	80%
Ottimo	100%

Quanto alla **durata della concessione**, sarà attribuito il punteggio massimo di 10 (dieci) punti all'offerta contenente la minor durata rispetto al massimo di anni 30. Alle altre offerte il punteggio sarà attribuito con criteri di proporzionalità sulla base della seguente formula matematica:

$$P_i = D_{\min} \times p / D_i;$$

dove:

P_i = punteggio attribuibile all'offerta (i);

D_{\min} = minore durata offerta;

p = punteggio massimo attribuibile (subpeso 10 punti);

D_i = durata offerta (i).

Quanto al **canone annuo offerto**, non inferiore a quello base di €. 175.000,00, sarà attribuito il punteggio massimo di 20 (venti) punti all'offerta contenente il canone di importo più elevato, mentre alle altre offerte verranno attribuiti punteggi con criteri di proporzionalità.

Il punteggio sarà assegnato sulla base della seguente formula matematica:

$$P_i = C_i \times p / C_{\max}$$

Dove:

P_i = punteggio attribuibile all'offerta (i);

C_i = importo del canone dell'offerta (i);

p = punteggio massimo attribuibile (subpeso 20);

C_{\max} = importo canone più elevato offerto.

15. AGGIUDICAZIONE

15.1. L'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata a favore del concorrente ammesso che otterrà il punteggio complessivo più elevato.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta adeguata; a tal fine sarà considerata adeguata la proposta che otterrà un punteggio complessivo relativamente agli elementi qualitativi non inferiore al valore soglia di 25 (venticinque) e un punteggio complessivo relativamente agli elementi quantitativi non inferiore al valore soglia di punti 15 (quindici).

15.2. In seduta pubblica, saranno resi noti i punteggi attribuiti alle OFFERTE TECNICHE e si procederà all'apertura delle buste contenenti l'OFFERTA ECONOMICA e all'attribuzione dei relativi punteggi.

Si procederà poi alla redazione della graduatoria sommando per ciascun concorrente il punteggio conseguito per l'offerta tecnica e per l'offerta economica, risultando aggiudicatario provvisorio il

concorrente che avrà conseguito il punteggio più alto.

15.3. In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti, si aggiudicherà al concorrente che ha totalizzato un punteggio più alto per l'OFFERTA TECNICA: in caso di ulteriore parità di punteggio si procederà al sorteggio in seduta pubblica.

15.4. Redatta la graduatoria finale e proclamata l'aggiudicazione provvisoria, il Presidente della Commissione giudicatrice trasmette tutti gli atti di gara al Responsabile del procedimento.

15.5. L'aggiudicazione definitiva resta subordinata alla verifica di attendibilità del piano economico-finanziario e del possesso dei requisiti prescritti e dichiarati dal concorrente. L'aggiudicazione definitiva avverrà con separato atto amministrativo, entro 30 (trenta) giorni dalla effettuazione delle suddette verifiche.

15.6. Il contratto di locazione sarà stipulato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva e comunque non prima di 35 (trentacinque) giorni dall'invio della comunicazione ai concorrenti del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

15.7. La mancata sottoscrizione da parte dell'aggiudicatario definitivo del contratto di locazione determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento del deposito cauzionale provvisorio a titolo di penale per danni precontrattuali, fatto salvo in ogni caso il maggior danno.

15.8. Fino alla stipula del contratto di locazione, l'Amministrazione si riserva di non procedere all'aggiudicazione per motivate ragioni di interesse pubblico.

15.9. Sono a carico del concessionario le spese di contratto e tutti gli oneri connessi alla sua stipulazione compresi quelli tributari.

15.10. Qualsiasi documentazione presentata dai partecipanti, fatta eccezione per i documenti costituenti il deposito cauzionale, non sarà restituita e s'intenderà acquisita agli atti dalla Regione Puglia senza che i concorrenti possano avanzare pretese di risarcimenti, indennizzi o rimborsi di qualsiasi specie e genere.

16. CAUZIONE DEFINITIVA

16.1 Contestualmente alla stipula dell'atto, il locatario è tenuto a prestare a garanzia di tutti gli oneri

derivanti dalla locazione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, una cauzione definitiva costituita da due polizze così determinate:

1) fino alla conclusione dell'intervento di recupero e ristrutturazione del Complesso, nella misura del 20% dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultanti dal piano economico finanziario/progetto di recupero, sommato al valore dei canoni dovuti per il periodo di riferimento;

2) per il periodo successivo, fino alla scadenza del contratto di locazione, nella misura del 20% dell'importo degli investimenti previsti per la manutenzione del complesso immobiliare, come risultano dal piano economico finanziario/piano delle manutenzioni, sommato all'importo del canone offerto moltiplicato per la durata residuale della locazione, con possibilità di progressivo svincolo nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione dei costi di manutenzione e dei canoni già corrisposti.

16.2. Tale cauzione potrà essere costituita per mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da primario istituto di credito o assicurativo in possesso dei requisiti previsti dalla legge in materia, e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta della Regione.

16.3. L'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale della Regione, senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto del locatario di proporre azione innanzi l'autorità giudiziaria ordinaria.

16.4. La garanzia fideiussoria deva essere tempestivamente reintegrata qualora, in corso d'opera, essa sia stata incamerata, parzialmente o totalmente, dalla Regione concedente.

16.5. In caso di risoluzione del contratto di locazione disposta in danno del locatario, prima del completamento dell'intervento, la Regione ha diritto di avvalersi della cauzione definitiva per le maggiori spese sostenute per il completamento dei lavori, nonché per eventuali ulteriori danni conseguenti.

17. POLIZZE ASSICURATIVE

17.1 Il locatario è obbligato a sottoscrivere, a proprie spese, e a trasmettere alla Regione, adeguata polizza assicurativa con primaria compagnia a copertura, durante l'esecuzione degli interventi di recupero, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti,

verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

17.2. Tale polizza assicurativa deve essere stipulata: a) per un massimale pari all'importo degli investimenti del progetto di recupero, esclusi gli oneri di sicurezza, **per rischi di esecuzione**; e b) per un importo pari al 5% dell'importo degli investimenti del progetto di recupero, in analogia all'art.125, comma 2 D.P.R. 207/2010, **per la responsabilità civile** per danni causati a terzi (persone, animali e cose) nel corso dell'esecuzione dei lavori.

Con riferimento al punto a) la polizza deve coprire tra l'altro i rischi d'incendio, scoppio, furto, danneggiamento vandalico e dell'azione di eventi atmosferici per persone, manufatti, materiali, attrezzature e opere provvisorie di cantiere; con riferimento al punto b) la polizza deve specificamente prevedere l'indicazione che tra le "persone" s'intendono compresi i rappresentanti della Regione autorizzati all'accesso al cantiere.

17.3. La polizza di cui al presente articolo deve recare espressamente il vincolo a favore della Regione e deve contenere la previsione del pagamento in favore della stessa anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità su semplice richiesta senza la necessità di ulteriori atti autorizzativi.

17.4. Il locatario è obbligato a trasmettere alla Regione copia della polizza di cui al presente articolo almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori.

17.5. La copertura assicurativa decorre dalla data di inizio dei lavori e cessa alla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

17.6. La polizza assicurativa prestata dal locatario copre anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici e subfornitrici.

17.7. Il locatario è altresì obbligato a sostituire, entro 10 (dieci) giorni dalla ultimazione dei lavori, la predetta polizza assicurativa di cui al precedente punto 17.1. con altra analoga a copertura, per tutta la restante durata della concessione, dei rischi per responsabilità civile verso terzi, nonché dei rischi di perimento totale o parziale, compreso scoppi, fulmini, atti vandalici e incendi, degli immobili, degli impianti e di ogni altra pertinenza.

Il massimale della polizza non deve essere inferiore al valore dell'immobile recuperato, che sarà determinato dal Servizio Demanio e Patrimonio.

18. SPESE

Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto di locazione, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del locatario.

19. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo. n.196/2003 "Codice in materia di protezione di dati personali il Servizio Demanio e Patrimonio, quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente Avviso, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della partecipazione alla gara e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

Con l'invio e la sottoscrizione della domanda di partecipazione, i concorrenti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

20. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Costanza Moreo, dirigente a.i. dell'Ufficio Patrimonio e Archivi del Servizio Demanio e Patrimonio – tel. 0805404043 – Casella di posta elettronica certificata: patrimonioarchivi.bari@pec.rupar.puglia.it - e-mail: c.moreo@regione.puglia.it.

21. ALTRE INFORMAZIONI

21.1. Eventuali chiarimenti circa la procedura e gli atti di gara potranno essere richiesti inviando il quesito tramite e-mail all'indirizzo c.moreo@regione.puglia.it, indicando in oggetto "Avviso di gara Baia Campi", entro e non oltre il quindicesimo giorno precedente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Non saranno prese in considerazione le richieste di chiarimenti pervenute oltre il termine stabilito.

Il Servizio pubblicherà, in forma anonima, le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni in merito alla procedura, sui siti www.regione.puglia.it e www.empulia.it, alle rispettive sezioni "Bandi di gara", entro il settimo giorno precedente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

21.2. Contro l'Avviso pubblico di gara è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Puglia – Bari - entro 30 giorni dalla sua pubblicazione.

Bari , 15 settembre 2014

Il Dirigente del Servizio
- ing. Giovanni Vitofrancesco -

