



COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

AVVISO PUBBLICO PER AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE , IN DIRITTO DI SUPERFICIE, EX SCUOLA MATERNA DI RIMIGLIANO PER RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO EDIFICIO .

IL DIRIGENTE DEL SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n° 144 del 13.06.2017 con la quale si forniscono gli atti di indirizzo per la concessione del diritto di superficie della ex Scuola di Rimigliano ai fini del suo recupero per attività ricettive e di servizio al parco di Rimigliano ;

Richiamata la deliberazione Consiliare n° 104 del 28.11.2017 con la quale si approva il Piano delle alienazioni dei beni comunali per l'anno 2018 e tra le altre si prevede la cessione del diritto di superficie della ex-scuola di Rimigliano con la scheda allegato n° 1 ;

Dato atto che l'amministrazione comunale in attuazione delle proprie linee programmatiche in tema di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio pubblico di sua proprietà in abbandono totale o parziale ha disposto, con gli atti richiamati, di procedere con l'assegnazione in diritto di superficie mediante procedura a evidenza pubblica

Richiamata pertanto, in attuazione di quanto sopra, la Determinazione Dirigenziale n° ____ del _____ con la quale è stato approvato il presente avviso nonché indetta una gara per la concessione del diritto di superficie dell'area su cui insiste l'ex scuola di Rimigliano ed approvato lo schema di convenzione ;

Dato atto che la pubblicazione del presente bando ha finalità di ottenere la riqualificazione complessiva della ex-scuola di Rimigliano con le aree di pertinenza e la conseguente manutenzione ordinaria e straordinaria per tutta la durata della concessione senza oneri a carico del Comune

RENDE NOTO

a) Che è indetta una gara per la cessione in diritto di superficie, per anni 50, di circa 1.080 di superficie catastale individuata al foglio 2 mappale 83 su cui insiste un'immobile già destinato a scuola materna, in pessime condizioni di manutenzione al quale è attribuito dal vigente regolamento urbanistico una SUL di 303,23 mq in via del Lago nel Comune di San Vincenzo, per la realizzazione, tramite approvazione di progetto definitivo da presentarsi a cura dei concessionari, di interventi di ristrutturazione/sostituzione edilizia, di struttura turistico ricettiva e di servizio al parco naturale di Rimigliano ed al sistema dei parchi della Val di Cornia . E' esclusa la destinazione residenziale

b) Che il progetto di cui al punto a) dovrà essere presentato entro mesi 3 dalla data di aggiudicazione definitiva e sarà approvato come progetto di opera pubblica, assunti i pareri e nulla-osta di rito, ai sensi della LRT 65/2014 a seguito dell'approvazione del progetto definitivo verrà stipulata la convenzione allegata . Dalla data di stipula della convenzione decorreranno i termini del diritto di superficie .

c) Che entro 3 mesi dalla data di approvazione del progetto definitivo deve essere presentato il progetto esecutivo e l'esecuzione dell'opera dovrà comunque avvenire entro 360 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo .

d) Che il progetto esecutivo per la realizzazione dell'intervento dovrà contenere tutte le specifiche tecniche, compreso computo metrico ed elenco prezzi unitari, dai quali si evinca l'esatta realizzazione delle opere di finitura del fabbricato che al termine della concessione del diritto di superficie deve essere riconsegnato giusto progetto approvato .

Il progetto dovrà contenere un piano economico-finanziario con indicazione dei tempi e le modalità di verifica dello stato di attuazione.

e) Che entro 5 anni antecedenti alla data di scadenza del diritto di superficie potrà essere esercitato il diritto di prelazione richiedendo il rinnovo di tale diritto per un periodo non superiore a 49 anni previa corresponsione di un valore che verrà stimato al momento della richiesta ed approvato dall'amministrazione comunale che si riserverà di modificare le eventuali condizioni di concessione con apposita convenzione.

f) Possono partecipare alla gara :

A) tutti gli operatori economici singoli o anche associati (o associandi) in **Raggruppamenti Temporanei di Imprese (RTI)**;

B) i soggetti appartenenti al terzo settore così come definiti nella legge n. 328/2000 (*Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali*), quali:

- Cooperative sociali senza scopo di lucro e loro consorzi;
- Associazioni ambientaliste e di promozione sociale disciplinate dalla legge n.383/2000 ed Organizzazioni di volontariato disciplinate dalla legge n. 266/1991 (*Legge quadro sul volontariato*);
- Fondazioni con finalità sociali, formative ed educative determinate esplicitamente nello Statuto;
- Consorzi o Raggruppamenti Temporanei di Scopo (RTS), costituiti anche in maniera mista, da associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, cooperative sociali e loro consorzi, fondazioni, aziende agricole e soggetti no profit.

C) **Soggetti privati non ricompresi nei precedenti punti A) e B) che intendono intraprendere un'attività turistico ricettiva e di servizio** ;

Nella documentazione da esibire per la partecipazione e nel progetto presentato, occorrerà dichiarare l'eventuale intenzione a costituirsi in RTS o RTI specificando i ruoli, le competenze e la suddivisione finanziaria tra i singoli soggetti nell'ambito della realizzazione del progetto presentato. Il Raggruppamento Temporaneo, eventualmente aggiudicatario, dovrà essere costituito tramite scrittura privata fra gli associati, con autentica delle firme da parte di un notaio, entro il termine indicato nella comunicazione di aggiudicazione definitiva. E' fatto divieto di presentare domanda in più di un raggruppamento temporaneo di scopo o di imprese, ovvero di proporre domanda in forma individuale, laddove si sia aderito ad un raggruppamento temporaneo di scopo o di imprese che ha presentato domanda di partecipazione in esito al presente bando.

g) l'area e l'edificio sono negoziabili nel rispetto del trasferimento degli obblighi convenzionali e la conseguente presentazione delle richieste garanzie fidejussorie

h) che il rapporto tra il Comune di San Vincenzo ed il concessionario/i sarà disciplinato da apposita convenzione la cui bozza è allegata al presente bando e dovrà essere sottoscritta per accettazione integrale in via preliminare ed allegata all'offerta e stipulata ufficialmente nei termini indicati nel presente bando previa presentazione delle garanzie fidejussorie e dell'assicurazione incendio a favore del Comune per una somma pari al valore dell'immobile in ogni caso non inferiore ad €. 1.000.000 (un milione) e Responsabilità civile verso terzi avente un massimale minimo di € 2.500.000 (duemilionicinquecentomila) per sinistro a garanzia dei danni che il concessionario potrà involontariamente cagionare a terzi (cose e/o persone) svolgendo le proprie attività con inclusione della garanzia Ricorso Terzi da incendio con esonero di responsabilità dell'amministrazione comunale per tutta la durata della concessione.

Termine della presentazione delle offerte: Entro le ore 13,00 del _____ ;

Prezzo di base d'asta: €. 291.000,00 (duecentonovantunomila)

Criterio di aggiudicazione:

La commissione aggiudicatrice, esaminata la documentazione presentata ed escluse le eventuali offerte prive di quanto richiesto dal presente bando, compilerà la graduatoria delle offerte pervenute sulla base dell'offerta con maggiore rialzo rispetto al prezzo a base di gara.

In caso di parità si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio.

Qualora dall'esame di quanto contenuto nei plichi inviati emergessero necessità di chiarimenti o precisazioni, sarà facoltà della commissione richiedere chiarimenti e precisazioni ai soggetti interessati ed aggiornarsi eventualmente ad altra seduta.

Modalità di presentazione dell'offerta :

Il plico chiuso e sigillato (sufficiente firma sui lembi di chiusura) dovrà giungere a mezzo posta, agenzia autorizzata o recapito diretto all'Ufficio Protocollo di questo Comune entro e non oltre il termine ultimo di presentazione

L'offerta in carta semplice, redatta in numeri e lettere deve riportare l'intestazione della ditta, associazione o del privato richiedente ed essere sottoscritta dal richiedente o dal titolare o legale rappresentante per le ditte ed associazioni;

Unitamente all'offerta dovrà essere costituita una cauzione provvisoria di €. 5000 (cinquemila), mediante versamento presso la Tesoreria Comunale - Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci filiale di San Vincenzo.

La cauzione provvisoria sarà svincolata ai concorrenti non aggiudicatari dopo l'aggiudicazione definitiva della gara, mentre quella dell'aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula della convenzione, sicché la sua durata dovrà potersi automaticamente prorogare fino alla data della stipula. I concorrenti non aggiudicatari saranno chiamati a depositare nuovamente la cauzione in caso di scorrimento della graduatoria

All'offerta deve essere allegato :

- Dichiarazione di presa visione dello stato dei luoghi (che verrà rilasciata al momento del sopralluogo dall'ufficio tecnico comunale) ;
- bozza di convenzione sottoscritta per accettazione ;
- fotocopia del documento d'identità del/i sottoscrittore/i della domanda di partecipazione. Nel caso di RTI o RTS (sia costituiti, sia costituendi) consegnare copia delle carte di identità riferite a tutti i soggetti partecipanti;
- **iscrizione alla camera di commercio per le imprese ;**
- quietanza versamento cauzione provvisoria

La domanda si intende irrevocabile per un termine non inferiore a 240 giorni a partire dalla data prevista dal presente bando per la presentazione delle offerte.

I plichi privi dei requisiti sopradescritti non saranno ammessi

L'apertura delle buste contenenti le offerte pervenute avrà luogo pubblicamente alle **ore 9.00** _____ presso il Palazzo Comunale , Via Alliata 2 San Vincenzo, Ufficio Dirigente Settore Governo del Territorio .

L'aggiudicatario, nei termini sopra indicati, dovrà presentare, a sua cura e spese, il progetto esecutivo di ristrutturazione/sostituzione dell'edificio e delle aree di pertinenza ed il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula della convenzione previa presentazione della fidejussione definitiva pari ad €. 300.000,00 (trecentomila) a garanzia della realizzazione dell'intervento di ristrutturazione. Al momento della dichiarazione di agibilità la garanzia fidejussoria sarà svincolata

previa presentazione di nuova polizza a garanzia, per tutto il periodo di validità del diritto di superficie, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di ammontare pari al 10% del valore di aggiudicazione . Il termine ultimo per la stipula della convenzione è previsto in 30 giorni dalla comunicazione di conclusione dell'iter necessario al rilascio del titolo abilitativi (fatte salve eventuali modifiche ai tempi di esecuzione stabilite unilateralmente dall'amministrazione comunale) decorso il quale si procederà all'aggiudicazione del secondo classificato facendo proprio il progetto presentato senza nulla dovere per le spese tecniche sostenute.

Le spese di eventuale frazionamento, progettazione, accatastamento, contrattuali, spostamento ed allacciamento ai pubblici servizi e quant'altro necessario per rendere agibile il manufatto e sono a carico dell'aggiudicatario del diritto di superficie.

L'attuazione del progetto è soggetta a pagamento degli oneri di urbanizzazione .

Non sono ammessi scomputi di quanto dovuto per il diritto di superficie mentre l'amministrazione potrà valutare richieste di eventuali scomputi degli oneri di urbanizzazione qualora si preveda la realizzazione di opere di interesse pubblico .

Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio e di manutenzione delle aree esterne pertinenziali sono a totale carico del titolare del diritto di superficie . Sarà cura del personale dell'ufficio tecnico comunale verificare con frequenza biennale le condizioni dell'immobile e delle aree pertinenziali e procedere d'ufficio all'esecuzione di eventuale opere avvalendosi della polizza fidejussoria.

E' prevista l'estinzione automatica, con preavviso a mezzo PEC , del diritto di superficie nel caso di gravi inadempimenti degli obblighi contrattuali convenzionati (tra i quali la chiusura dell'attività per un periodo superiore ad una anno, la mancata esecuzione dei lavori nei termini) nonché nel caso di modifica unilaterale della destinazione d'uso. In tali ipotesi nulla sarà dovuto dall'amministrazione al concessionario a titolo di restituzione di quanto realizzato e/o investito neppure a titolo risarcimento del danno.

L'immobile sarà dato in concessione a corpo e non a misura, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del corrispettivo, per qualunque errore nella descrizione del bene e nell'indicazione delle superfici nel presente Bando, dovendosi intendere come espressamente conosciute ed accettate nel loro complesso dall'aggiudicatario. L'immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova rimanendo a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento d'eventuali permessi, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per le opere previste o l'uso stabilito. L'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione di eventuali materiali in stato di abbandono, fermo restando l'obbligo di comunicare all'Amministrazione la presenza di materiali di interesse storico-culturale, al fine di una loro tutela e valorizzazione.

Ai sensi delle disposizioni vigenti i responsabili del procedimento sono: il Geom. Paolo Cosimi per la parte tecnica, ed il Dirigente del Settore Servizi Finanziari Dr. Nicola Falleni per la parte amministrativa e contabile

Per informazioni e chiarimenti rivolgersi ufficio gestione servizi comunali geom. Cosimi Paolo 0565-707235 nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 10 alle ore 12,00 .

Il presente bando ed i relativi allegati sarà pubblicato sul sito internet ed all'albo pretorio on-line del Comune e ne verrà data notizia con apposito comunicato stampa fino alla data di scadenza che non potrà essere inferiore a giorni quarantacinque.

San Vincenzo, li _____

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
IL DIRIGENTE
(dr. Salvatore De Priamo)

