



**BANDO DI GARA PER L'ACQUISTO DI AREE NON EDIFICATE IDONEE ALLA
REALIZZAZIONE DI N. 20 (VENTI) ALLOGGI NEL COMUNE DI BRUNICO**

La Giunta Provinciale della Provincia Autonoma di Bolzano con delibera n. 78/2012 di ha formalmente autorizzato l'Istituto per l'Edilizia Sociale della Provincia Autonoma di Bolzano (IPES) ad indire sul territorio del Comune di Brunico una gara ai sensi dell'art. 22-ter della legge provinciale 17 dicembre 1998 n. 13 per l'acquisto di alloggi sociali e per il ceto medio, previsti dai programmi di costruzione di cui agli articoli 22 e 90 legge provinciale 13/1998;

l'IPES con propria deliberazione ha dato inizio alla procedura per l'acquisto di alloggi sociali e per il ceto medio sul territorio del Comune di Brunico, autorizzando l'indizione di una gara così come previsto dalla deliberazione stessa della Giunta Provinciale n. 78/2012;

Pertanto l'Istituto per l'Edilizia Sociale provvede alla pubblicazione del presente bando di gara.

ART. 1 ENTE BANDITORE

Il concorso è bandito ed organizzato dall'Istituto per l'Edilizia Sociale della Provincia Autonoma di Bolzano (IPES).

Segreteria del concorso: Istituto per l'Edilizia Sociale della Provincia Autonoma di Bolzano, via Orazio 14, 39100 Bolzano, Tel. 0471/906748, Fax. 0471/906750, richieste e comunicazioni tramite il sito www.ip.es.bz.it.

ART. 2 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della legge provinciale n. 17 del 1993 n.t.v., il Responsabile del procedimento è il Direttore della Ripartizione dei Servizi Tecnici, arch. ing. Bruno Gotter.

ART. 3 PROCEDURA

L'acquisto verrà effettuato ai sensi dell'art. 55 D.lgs. n. 163/2006 tramite procedura aperta con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Le offerte sono da redarre in lingua italiana o tedesca.

ART. 4 OGGETTO

Compravendita di aree non edificate idonee alla realizzazione di complessivamente 20 (venti) alloggi nel Comune di Brunico.

L'importo a base d'asta stimato per venti alloggi ammonta a Euro 1.320.000,00 €.

Verranno prese in considerazione solamente aree idonee alla realizzazione di min. 8 e max. 20 alloggi.

L'IPES si riserva in ogni caso di scegliere le aree più idonee al soddisfacimento delle esigenze e richieste dell'edilizia sociale.

L'immobile dovrà essere libero da diritti di superficie, usufrutto o uso a favore di terzi. Inoltre non devono sussistere contratti preliminari, contratti di opzione o promesse di vendita irrevocabili con altri soggetti anche se non iscritti e/o annotati nel Libro Fondiario nonché dovranno essere liberi da servitù o altri diritti reali, che ne limitano l'uso o la gestione, nonché da vincoli ritenuti non compatibili con l'edilizia residenziale agevolata e/o sociale. In caso di iscrizione di un diritto di ipoteca a carico dell'immobile il soggetto offerente dovrà presentare separata dichiarazione contenente l'accollo dell'obbligo di liberare l'immobile dall'ipoteca entro e non oltre la data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 5 REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI OFFERENTI

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente dal proprietario dell'immobile; se l'immobile è di comproprietà tra più soggetti, le offerte dovranno essere presentate da tutti i comproprietari congiuntamente.

Qualora l'offerta venisse presentata da un società e/o impresa, essa dovrà possedere i requisiti generali prescritti dall'art. 38 D.lgs. 163/2006. Nel caso in cui l'offerta dovesse pervenire da un altro soggetto, questo dovrà in ogni caso non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla contrattazione con la pubblica amministrazione. In caso di comproprietari, tutti dovranno possedere i rispettivi requisiti richiesti ex lege.

Non sono ammesse in nessun caso intermediazioni immobiliari di qualsiasi tipo e pertanto l'amministrazione non riconoscerà e/o corrisponderà alcun importo aggiuntivo al prezzo offerto per oneri a tale titolo.

La pubblica amministrazione si riserva la facoltà di verificare le dichiarazioni riguardo l'esistenza dei requisiti soggettivi in capo agli offerenti rilasciate ai sensi del D.P.R. 445/2000.

ART. 6 PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il prezzo a base d'asta corrisponde all'indennità di esproprio per le zone di espansione per l'edilizia residenziale di cui all'art. 7 quinquies, comma 3 della L.P. 15 aprile 1991, n. 10 e quindi ammonta a **440,00 Euro/mq.**

Per partecipare alla gara gli offerenti dovranno presentare un plico, debitamente chiuso in modo tale che si confermi l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente e riportante il nome dell'offerente e il titolo della presente gara: "ACQUISTO DI AREE NON EDIFICATE IDONEE ALLA REALIZZAZIONE DI N. 20 (VENTI) ALLOGGI NEL COMUNE DI BRUNICO"; contenente 3 (tre) buste, ciascuna debitamente chiusa in modo che si confermi l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, il tutto a pena d'esclusione, contraddistinte dalla seguente dicitura:

Busta A – documentazione amministrativa

Busta B – documentazione tecnica

Busta C – offerta economica

L'offerente dovrà fare pervenire, a pena d'esclusione, il plico contenente le 3 buste **entro il termine perentorio del 10/09/2012, ore 12:00 all'Ufficio Protocollo dell'Istituto per l'edilizia sociale della Provincia Autonoma di Bolzano, via Orazio 14, 39100 Bolzano.**

Ai fini della validità della presentazione dell'offerta, nel termine prefissato, farà fede la data del timbro dell'Ufficio Protocollo dell'Istituto.

Il piego può altresì essere consegnato a mano presso il suddetto Ufficio Protocollo presso la sede dell'Istituto in Bolzano, via Orazio 14 entro le ore 12.00 del termine perentorio su indicato.

L'Amministrazione resta esonerata da ogni responsabilità per gli eventuali ritardi di recapito per quelli inviati per posta o per mezzo di terzi, o per consegna ad indirizzo diverso da quello sopraindicato.

6.1. Busta A – documentazione amministrativa

- a) Il presente bando di gara firmato in segno di accettazione
- b) dichiarazione del proprietario dalla quale risulta la volontà di vendere l'area/il terreno;
- c) dichiarazione ai sensi del DPR 445/2000 di essere in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 5 del presente disciplinare di gara.
- d) copia di un documento di identità;
- e) estratto tavolare, dal quale risulti l'intestazione tavolare del diritto di proprietà dell'immobile a favore del soggetto offerente, con data non anteriore a quella della pubblicazione del presente bando;

- f) dichiarazione del soggetto proprietario dalla quale risulti la disponibilità assoluta dell'area in capo ad esso, l'assenza di diritti di superficie, di usufrutto, ipoteche o altri diritti a favore di terzi e che non sussistono contratti preliminari, contratti di opzione o promesse di vendita irrevocabili con altri soggetti anche se non iscritti e/o annotati nel sistema tavolare nonché dovranno essere liberi da servitù o altri diritti reali, che ne limitano l'uso o la gestione, nonché da vincoli ritenuti non compatibili con l'edilizia residenziale agevolata e/o sociale;
- g) eventuale dichiarazione riguardanti le ipoteche iscritte (vedi art. 4 ultimo comma);
- h) parere positivo e vincolante della Commissione Urbanistica Provinciale ai sensi dell'art. 22ter primo comma punto c) della L.P. 13/1998, da rilasciare entro 60 giorni dalla richiesta dell'offerente, in merito al cambio di destinazione d'uso dell'area offerta in zona residenziale;
oppure:
certificato di destinazione urbanistica emessa dal Comune di BRUNICO con data non anteriore alla data di pubblicazione del bando;
- i) cauzione a corredo dell'offerta mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa, ai sensi degli art. 75 D.lgs. 163/2006, con una durata minima di 180 giorni dal termine ultimo di presentazione dell'offerta: ai fini della partecipazione alla gara di cui in oggetto è richiesta, a pena di esclusione, la presentazione di una cauzione pari al 2% (dueper cento) dell'importo stimato a base d'asta che quindi ammonta a 26.400,00 Euro.

6.2. Busta B – documentazione tecnica

- a) Estratto di mappa con indicazione della superficie dell'area offerta;
- b) Breve relazione tecnico descrittiva dell'area, dalla quale si evincono in particolare caratteristiche geologiche e ambientali;
- c) Planimetria cartografica, dalla quale risulti inequivocabilmente la localizzazione dell'area;
- d) Programma planovolumetrico di fattibilità;
- e) Dichiarazione sulla sussistenza o meno di qualsiasi ostacolo alla realizzazione del futuro edificio, come a titolo esemplificativo rogge, elettrodotti, strade consorziali, infrastrutture nel sottosuolo;

6.3. Busta C – offerta economica

L'offerta economica deve indicare in cifre e in lettere il prezzo di vendita dell'area.
L'offerta economica deve indicare in cifre e in lettere il ribasso offerto sul prezzo posto a

base di gara di 440,00 Euro al metro quadrato nonché l'importo complessivo offerto calcolato sulla superficie offerta.

Il prezzo offerto si intende comprensivo di tutti gli oneri che il soggetto offerente dovrà sostenere per consegnare l'area libera da ogni vincolo giuridico e libero da persone e cose.

L'offerta economica deve essere sottoscritta dal proprietario ovvero da tutti i proprietari e costituisce proposta irrevocabile di vendita ai sensi dell'art. 1329 c.c. per un periodo di tempo di 180 giorni dalla data di presentazione della stessa. Non saranno prese in considerazione offerte condizionate e offerte inoltrate da intermediari.

La stazione appaltante si riserva in ogni caso la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ovvero alla stipula di alcun contratto di compravendita, qualora le offerte inoltrate risultassero, a suo insindacabile giudizio, non convenienti.

ART. 7 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai fini della formazione di una graduatoria e alla determinazione dell'offerta/delle offerte economicamente più vantaggiosa/e la stazione appaltante applica i seguenti criteri di valutazione:

- | | |
|--|-----------------|
| a) Ubicazione, collegamenti, dintorni: | 30 punti |
| b) Dimensioni e tipo di costruzione realizzabile: | 30 punti |
| c) Prezzo: | 40 punti |

Per non essere escluse dall'assegnazione del punteggio "prezzo" le offerte dovranno raggiungere almeno il 50% del punteggio previsto per ogni criterio di valutazione e cioè almeno i seguenti punteggi:

- Ubicazione, collegamenti, dintorni: almeno 15 punti
- Dimensioni e tipo di costruzione realizzabile: almeno 15 punti;

La stazione appaltante si riserva di effettuare dei sopralluoghi durante i lavori di valutazione tecnica.

La commissione tecnica, procede, in una o più sedute riservate, sulla base della documentazione contenuta nella busta "**B – Offerta tecnica**" ed ai sensi del metodo di valutazione aggregativo - compensatore previsto dal punto 4 dell'allegato G del DPR 207/10 alla valutazione della documentazione presentata dai concorrenti sulla base di quanto richiesto negli atti di gara

- I coefficienti sono determinati, per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa attraverso la media degli stessi, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, moltiplicati per il relativo peso;
- All'assegnazione dei relativi punteggi.

Metodo aggregativo-compensatore

La valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa è effettuata con la seguente formula:

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

dove:

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

n = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

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

Σ_n = sommatoria.

Il metodo utilizzato per l'attribuzione del punteggio per l'elemento "prezzo" è quello aggregativo - compensatore previsto dall'allegato G del DPR 207/10. Il punteggio massimo sarà attribuito al prezzo più conveniente, mentre per gli altri il punteggio sarà assegnato proporzionalmente, adottando il sistema dell'interpolazione lineare, tra il coefficiente 1, attribuito al prezzo più conveniente e il coefficiente 0, attribuito all'offerta a ribasso zero. Infine detto punteggio verrà moltiplicato per il relativo peso.

Metodo aggregativo-compensatore

La valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa è effettuata con la seguente formula:

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

dove:

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

n = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

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

Σ_n = sommatoria.

ART. 8 PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà a favore degli offerenti che presentano l'offerta/le offerte economicamente più vantaggiosa/e, determinata/e in base ai criteri di cui all'art. 7 del presente regolamento. La stazione appaltante può provvedere anche a più di un'aggiudicazione e alla stipula di più contratti di compravendita al fine di acquistare un numero di aree/terreni idonei alla realizzazione di 20 (venti) alloggi.

L'autorità di gara nomina la commissione tecnica, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ai sensi del comma 7, dell'articolo 6 della legge provinciale 22.10.1993, n. 17.

L'apertura delle buste presentate avrà luogo in data **11/09/2012 alle ore 9.00** nella sede dell'Istituto in Bolzano, via Amba Alagi 24, nella sala riunioni al terzo piano in seduta pubblica.

All'apertura delle buste l'autorità di gara provvederà ad aprire la "Busta A – documentazione amministrativa" e la "Busta B – offerta tecnica", pervenute in tempo utile, verificando la completezza e correttezza dei documenti richiesti ed inoltrati.

La "Busta C" rimmarrà chiusa e custodita dal Presidente dell'autorità di gara.

Di seguito il Presidente dell'autorità di gara sospende e rinvia la seduta a nuova data e dispone la valutazione tecnico/qualitativa delle offerte e consegna a tale scopo quanto contenuto nella busta B all'apposita commissione tecnica.

Successivamente la commissione tecnica, procede, in una o più sedute riservate, sulla base della documentazione contenuta nella busta "B – Offerta tecnica" alla valutazione della documentazione presentata dai concorrenti sulla base di quanto richiesto negli atti di gara e nei documenti di progetto secondo il metodo fissato nell'art. 7 del presente bando di gara;

In un momento successivo, conclusa la fase di valutazione tecnica delle offerte, in seduta pubblica alla data prefissata il presidente dell'autorità di gara comunica il risultato della valutazione tecnico/qualitativa e l'autorità di gara apre infine le buste con le offerte economiche "Buste C – offerte economiche", attribuisce il punteggio prezzo secondo il metodo fissato nell'art. 7 del presente bando di gara, redige la graduatoria e provvede all'aggiudicazione provvisoria / alle aggiudicazioni provvisorie.

La stazione appaltante successivamente procede alla verifica del possesso dei requisiti soggettivi.

Al termine della procedura di gara la stazione appaltante procede alla comunicazione del vincitore/dei vincitori mediante fax o posta elettronica certificata. L'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per l'aggiudicatario, mentre per la stazione appaltante diventa tale a decorrere dalla data di stipula del contratto di compravendita.

ART. 9 DISPOSIZIONI AGGIUNTIVE

Rimane ferma la facoltà della Stazione appaltante di non provvedere all'aggiudicazione, senza che ciò comporti un diritto in capo agli offerenti a richiedere eventuali risarcimenti e/o indennizzi a qualsiasi titolo.

La cauzione è valida fino a quando la stazione appaltante non disporrà la liberazione dell'obbligato principale mediante svincolo della garanzia.

Si procederà all'incameramento della cauzione rilasciata a garanzia della stipula del contratto di compravendita nel caso in cui l'offerente dovesse revocare la propria offerta nei 180 giorni dalla presentazione dell'offerta e/o qualora per colpa dell'offerente non

venisse stipulato il contratto di compravendita entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Condizione imprescindibile ai fini della stipulazione del contratto di compravendita è la cancellazione di tutte le eventuali ipoteche iscritte a carico dell'area oggetto del contratto. Qualora non venisse adempiuto a tale onere, la stazione appaltante si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto ed ad agire in giudizio ai fini del risarcimento del danno subito.

In caso di discordanza tra la versione italiana e quella tedesca della documentazione di gara in visione, quindi anche il presente bando di gara, prevale quella italiana.

IL DIRETTORE DI RIPARTIZIONE DEI SERVIZI TECNICI

arch. ing. Bruno Gotter