



# Città di Jesolo

Provincia di Venezia

**PROT. N. 79988**

## **BANDO D'ASTA**

### **PER LA PERMUTA DELL'IMMOBILE EX SCUOLA CARDUCCI CON UN IMMOBILE DA ADIBIRE A MUSEO**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE EDILIZIA ED APPALTI**

#### **RENDE NOTO**

che in esecuzione delle delibere del Consiglio Comunale n. 154 del 22/12/2011, della Giunta Comunale n. 349 del 02/12/2014, e della determinazione dirigenziale n. 1946 del 17/12/2014, il giorno indicato al punto 9. del presente documento, avrà luogo l'asta pubblica per la permuta dell'immobile ex scuola Carducci individuato al successivo punto 4. con un immobile da adibire a museo avente le caratteristiche riportate al successivo punto 3. e stabilite nel fascicolo tecnico allegato, oltre ad un conguaglio come di seguito determinato.

#### **1. AUTORITA' PROCEDENTE**

Comune di Jesolo con sede in Jesolo (VE), via Sant'Antonio, 11 – tel. 0421 3592111 fax 0421 359334 pec: [comune.jesolo@legalmail.it](mailto:comune.jesolo@legalmail.it) - sito internet [www.comune.jesolo.ve.it](http://www.comune.jesolo.ve.it)

#### **2. PROCEDURA DI GARA**

Asta pubblica ad unico incanto ai sensi del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 e ss.mm. con offerte segrete in diminuzione dell'importo a base di gara.

#### **3. DIMENSIONI E CARATTERISTICHE QUALITATIVE MINIME DELL'IMMOBILE DA ADIBIRE A MUSEO**

L'Immobile Museo che il Comune acquisirà con il presente bando di permuta (Immobile Museo) dovrà possedere le dimensioni, le dotazioni e le caratteristiche minime descritte nel fascicolo tecnico, composto da n. 5 schede, approvato con delibera della Giunta comunale n. 349 del 02/12/2014.

Il concorrente dovrà essere proprietario del bene immobile che dovrà possedere, alla data di presentazione dell'offerta, le caratteristiche idonee alla realizzazione del nuovo museo senza necessità di adeguamento del vigente strumento urbanistico generale o di approvazione di piano urbanistico attuativo.

#### **4. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE EX SCUOLA CARDUCCI - DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile che il Comune cederà con il presente bando di permuta (Immobile Carducci) è costituito dai seguenti beni: terreno catastalmente censito al N.C.E.U. fg 69 mappale 283 ed al N.C.T. fg 69 mappali 283 e 818. Su quest'ultimo mappale verrà ceduto il diritto di superficie perenne del sottosuolo ri-servando al Comune l'area sovrastante a parcheggio pubblico.

Con delibera della Giunta Comunale n. 90 del 08/04/2014 e con determinazione dirigenziale n. 993 del 04/07/2014 sull'intera area è stato approvato un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica ai sensi della legge regionale n. 14 del 08/07/2009 composto dai seguenti n. 14 elaborati allegati al presente bando:

- 1) Elaborato 001 Planimetrie estratto PRG – CTR, estratto mappa
- 2) Elaborato 002 Planimetria individuante altezze edifici contermini
- 3) Elaborato 003 Planimetria stato di fatto
- 4) Elaborato 004 Piante stato di fatto
- 5) Elaborato 005 Prospetti e sezioni stato di fatto



# Città di Jesolo

Provincia di Venezia

- 6) Elaborato 006 Schema calcolo volumi stato di fatto
- 7) Elaborato 007 Planimetria individuazione superfici aree interessate
- 8) Elaborato 008 Planimetria individuazione inviluppo massimo edificabile/piano interrato
- 9) Elaborato 009 Planimetria individuazione inviluppo massimo edificabile/piani fuori terra
- 10) Elaborato 010 Relazione illustrativa
- 11) Elaborato 011 Norme tecniche di attuazione
- 12) Elaborato 012 Documentazione fotografica
- 13) Elaborato 013 Bozza di convenzione;
- 14) Elaborato 014 Bozza schema planivolumetrico indicativo.

L'edificabilità dell'area è quella risultante dall'elaborato "011 Norme tecniche" del piano attuativo approvato e dalle norme applicabili.

## 5. IMPORTO A BASE D'ASTA E CONGUAGLIO A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO

Il valore a base d'asta sul quale il concorrente dovrà proporre la propria offerta di ribasso, è pari a euro 1.000.000,00 (unmilione/00) oltre agli oneri fiscali ove dovuti.

L'importo ribassato dal concorrente sarà pagato dal Comune in sede di stipula del contratto definitivo di permuta ed in conformità a quanto stabilito ai punti 3.1.4. e 5.8 dello schema di contratto, approvato con delibera di Giunta comunale n. 349 del 02/12/2014 e successiva determina dirigenziale n. 1941 del 16/12/2014, allegato sub 4.

In aggiunta il Comune pagherà all'aggiudicatario la somma di Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) utilizzando quota parte dell'importo delle monetizzazioni previste nel piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica in zona B 2.1 denominato "Ex Scuola Carducci" richiamato al precedente punto 4 e fatto salvo quanto riportato nello schema di contratto di permuta, art. 3.1.3 e 5.8.

## 6. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

6.1 La selezione del concorrente avrà luogo secondo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa con riferimento agli articoli 73, lettera c) e 76 del Regio Decreto 827/1924. L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto partecipante che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei criteri di valutazione indicati nel presente punto, secondo la relativa ponderazione attribuita a ciascuno di essi espressa nel disciplinare di gara contenente le norme integrative del presente bando:

- a) Il massimo ribasso sull'importo posto a base di gara (le offerte non dovranno essere superiori o uguali al prezzo a base d'asta):  
massimo punti attribuibili 20.
- b) Il pregio tecnico dell'immobile proposto ed efficienza e miglioramento delle dotazioni:  
massimo punti attribuibili 60.
- c) Le tempistiche dell'intervento proposto:  
massimo punti attribuibili 20.

6.2 In caso di concorrenza di offerte di pari punteggio complessivo, sarà richiesto un miglioramento dell'offerta relativa all'importo di cui alla lettera a) del precedente punto 6.1, secondo le modalità indicate nel Disciplinare di gara.

## 7. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

7.1 E' ammessa la partecipazione dei soggetti indicati all'art. 34 del d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 nonché agli altri operatori economici ammessi dalla vigente legislazione nazionale e comunitaria, che siano in possesso dei requisiti morali prescritti dal decreto medesimo e della capacità di contrarre con la Pubblica amministrazione.

7.2 Possono concorrere alla gara i soggetti titolari di diritto di proprietà, di cui all'art. 832 del codice civile, dell'immobile offerto in permuta al Comune.



# Città di Jesolo

Provincia di Venezia

## 8. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, il plico contenente l'istanza di ammissione e gli altri documenti previsti dal disciplinare di gara, entro le ore **12.00** del giorno **12/02/2015**.

Il plico potrà pervenire con qualunque mezzo di spedizione, anche con consegna a mano, all'Ufficio protocollo del Comune di Jesolo, al seguente indirizzo: Comune di Jesolo, Via Sant'Antonio, n. 11 - 30016 Jesolo (VE).

Oltre il termine indicato non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a precedente offerta depositata nel termine indicato.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Condizione per la partecipazione è lo svolgimento del sopralluogo all'ex scuola Carducci e rispettive pertinenze al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche con riferimento alla situazione amministrativa, edilizia, urbanistica, da richiedere con le modalità indicate nel disciplinare di gara.

## 9. APERTURA DELLE OFFERTE

Le offerte pervenute secondo le modalità di cui al punto 8., saranno aperte in seduta pubblica il giorno **26/02/2015** alle ore **9.00** presso l'ufficio del Dirigente dell'Area tecnica lavori pubblici e servizi manutentivi.

Le offerte saranno valutate da una commissione appositamente nominata.

## 10. SOGGETTI AMMESSI ALL'APERTURA DELLE OFFERTE

I legali rappresentanti dei concorrenti, ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica procura loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.

## 11. CAUZIONE

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione pari al **5%** (cinque per cento) dell'importo a base d'asta e quindi pari a Euro **50.000,00** (cinquantamila/00) costituita secondo le disposizioni di cui al punto 2. dell'art. 4 del disciplinare di gara.

## 12. STIPULA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI PERMUTA E DEL CONTRATTO DEFINITIVO

Il contratto preliminare di permuta immobiliare dovrà essere stipulato dal proponente aggiudicatario entro **giorni 45 (quarantacinque)** successivi alla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva, a rogito di notaio scelto dall'amministrazione comunale.

Le spese relative e conseguenti al contratto preliminare di permuta sono a carico del proponente aggiudicatario.

Qualora il proponente aggiudicatario non si presenti per la sottoscrizione del contratto preliminare nel termine fissato dall'Amministrazione, si procederà ad escussione della cauzione del **5%** presentata in sede di gara.

Prima della sottoscrizione del contratto preliminare il proponente aggiudicatario dovrà fornire una caparra confirmatoria, ex art. 1385 del codice civile, a mezzo di fidejussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa dell'importo di Euro **100.000.00** (centomila/00), costituita secondo le disposizioni di cui al punto 2. dell'art. 4 del disciplinare di gara.

Qualora il proponente aggiudicatario risulti inadempiente alle condizioni essenziali del richiamato contratto preliminare di permuta, il Comune procederà alla risoluzione dello stesso, all'escussione della fidejussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa prestata quale caparra confirmatoria ed all'incameramento del deposito cauzionale del **5%** versato in sede di gara, quale penale ex art. 1382 del codice civile.

La caparra confirmatoria e la cauzione del **5%** saranno trattenute dal Comune a garanzia del rispetto delle condizioni di costruzione (temporali e qualitative) offerte in sede di gara e, qualora interamente rispettate,



# Città di Jesolo

Provincia di Venezia

verranno restituite al Proponente aggiudicatario a seguito della stipulazione del contratto definitivo di permuta, previsto dall'art.5 dello schema di contratto preliminare, a rogito di notaio scelto dal Comune.

Sono a carico del proponente aggiudicatario le spese per il frazionamento del terreno e accatastamento dell'immobile Museo realizzato, e ogni altro onere connesso, come pure le spese di rogito, imposta di registro, IVA, spese per la trascrizione del contratto definitivo di permuta, da stipularsi mediante atto pubblico notarile, e qualunque altra spesa inerente e conseguente.

Il contratto definitivo di permuta sarà stipulato nei termini previsti dagli artt. 5.1 e 5.6 dello schema di contratto preliminare.

## 13. DOCUMENTAZIONE

Tutta la documentazione di gara e gli elaborati tecnici inerenti al bene oggetto di permuta sono consultabili presso l'ufficio lavori pubblici dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

Costituiscono allegati al presente bando quale parte integrante ed essenziale, i seguenti documenti:

- Disciplinare di gara;
- Allegato 1: istanza di partecipazione e connesse dichiarazioni;
- Allegato 2: dichiarazioni sostitutive;
- Allegato 3: Modulo offerta;
- Allegato 4: Schema di contratto preliminare di permuta, prot. com.le n. 79156 del 15/12/2014;
- Allegato 6: Fascicolo tecnico delle dimensioni e caratteristiche qualitative minime dell'Immobile Museo, approvato con delibera della Giunta Comunale n. 349 del 02/12/2014, composto da n. 5 schede;
- Allegato 7: Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica dell'area ex scuola Carducci, approvato con delibera della Giunta Comunale n. 90 del 08/04/2014, composto da n. 14 elaborati;
- Allegato 8: perizia di stima prot. com.le n. 76370 del 01/12/2014 completa di Certificazione di destinazione urbanistica dell'area ex scuola Carducci;
- Allegato 9: Planimetria prot. comunale 76505/2014.

## 14. DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

- Non sono ammessi a partecipare soggetti privi dei requisiti per contrattare con la Pubblica Amministrazione.
- Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta, nonché ogni altra dichiarazione richiesta, dovranno essere redatte in lingua italiana o corredate da traduzione giurata.
- Non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altra gara.
- Il comune di Jesolo provvederà alla verifica del possesso dei requisiti generali nei confronti del proponente aggiudicatario per procedere all'aggiudicazione definitiva.
- Qualora il possesso dei requisiti morali autocertificati e la verifica dell'idoneità del bene offerto in permuta per la realizzazione del museo, non siano confermati dalle verifiche effettuate, si provvederà all'esclusione del concorrente dalla gara e all'escussione della cauzione del 5%.
- L'immobile Carducci è ceduto in permuta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come è posseduto dal Comune, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
- Il progetto esecutivo dell'immobile Museo, che sarà presentato per il rilascio del permesso a costruire, dovrà ottenere il parere favorevole dell'U.O. Lavori Pubblici del comune di Jesolo per verificare il rispetto delle condizioni progettuali dichiarate in sede di gara;
- Il Proponente aggiudicatario è vincolato all'offerta per 240 giorni dalla data di presentazione della stessa, trascorsi i quali, se non si è addivenuti alla sottoscrizione del contratto preliminare di permuta, contenente le condizioni di realizzazione dell'Immobile Museo, per fatti imputabili alla Stazione appaltante, lo stesso proponente aggiudicatario avrà facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- La presentazione stessa dell'offerta indica la perfetta conoscenza e l'incondizionata e totale accettazione delle norme del bando di gara e dei suoi allegati.
- Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario l'ottenimento dei pareri, nulla osta, autorizzazioni, atti di assenso comunque denominati previsti dalle norme vigenti.



# Città di Jesolo

Provincia di Venezia

- Il richiamo nel bando e nei suoi allegati al d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm. e del d.P.R. 207/2010 deve intendersi solo come rinvio ai requisiti contenuti nelle medesime norme, ma non come rinvio alla materia delle opere pubbliche, non rientrando la permuta in tale ambito oggettivo.

## 15. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati personali conferiti per la gara sono utilizzati per consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di gara e per la successiva gestione dei contratti connessi nel caso in cui l'interessato risultasse aggiudicatario; i dati saranno trattati prevalentemente con l'ausilio di strumentazione elettronica; il conferimento da parte dei concorrenti dei dati personali richiesti dal bando d'asta è facoltativo, ma il mancato conferimento comporta però l'esclusione dalla partecipazione alla gara; i dati personali possono essere comunicati ad Enti Pubblici nell'ambito del procedimento finalizzato all'accertamento della veridicità dei dati conferiti o dell'adempimento degli obblighi previsti dalla vigente normativa in relazione al procedimento finalizzato all'aggiudicazione e alla stipula del contratto ovvero per l'adempimento degli obblighi previsti dalla vigente normativa a carico della Autorità procedente; i dati personali possono essere altresì comunicati al personale dipendente del Comune, sempre per finalità connesse allo svolgimento del procedimento; i dati personali possono infine essere comunicati a soggetti privati nell'ambito del procedimento di accesso agli atti disciplinato dalla Legge 7 agosto 1990 nr. 241 e ss.mm..

Il Titolare dei dati è il comune di Jesolo; l'interessato al trattamento può accedere ai propri dati presso il titolare o il responsabile del trattamento, per verificarne l'utilizzo o, eventualmente per correggerli e aggiornarli, nei limiti previsti dalla legge, ovvero per cancellarli o opporsi al loro trattamento se trattati in violazione di legge.

Jesolo, 18/12/2014

Il Dirigente  
arch. Roberto Illuminati

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. n. 82/2005: sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**



Il Comune di Jesolo ha un Sistema di Gestione Ambientale certificato in accordo alla norma UNI EN ISO 14001:2004



Il Comune di Jesolo ha un Sistema Qualità certificato in accordo alla norma UNI EN ISO 9001:2000 per i seguenti uffici: Commercio, Tributi, Pianificazione e Attività Edilizia