



BANDO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI UN'AREA E RELATIVI DIRITTI EDIFICATORI
VINCOLATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO SERVIZI
PER PERSONE ANZIANE NON AUTOSUFFICIENTI

IL DIRETTORE DELLA SOCIETA' JESOLO PATRIMONIO S.R.L.

RENDE NOTO

che in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 30/05/2013 e della Determinazione dell'Amministratore Unico n.16 del 26/11/2013, presso la sede legale della Società, il giorno indicato al punto 8. del presente documento, avrà luogo l'asta pubblica per l'alienazione del terreno individuato al successivo punto 3.

L'alienazione è vincolata alla realizzazione di un Centro Servizi a carattere residenziale e semiresidenziale per persone anziane, in grado di accogliere prevalentemente ospiti in condizione di non autosufficienza e di offrire ospitalità temporanea ad anziani in condizioni di autosufficienza.

1. AUTORITA' PROCEDENTE

Società JESOLO PATRIMONIO s.r.l. con sede legale in Jesolo (VE), via Meucci, 10 – tel. 0421/351171 fax 0421/351927 pec: jesolopatrimonio@legalmail.it - sito internet www.jesolopatrimonio.it

2. PROCEDURA DI GARA

Asta pubblica ad unico incanto ai sensi del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 e ss.mm.;

3. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE - DESTINAZIONE URBANISTICA

L'oggetto dell'asta è costituito dalla vendita dei seguenti beni: terreno catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Jesolo, Foglio 64, porzione del mappale 391 (planimetria Allegato A), di mq. 15.000, ricadente in zona F 2_3.

L'area in oggetto viene classificata dal PRG vigente come area "F" - attrezzature pubbliche, regolata dagli artt. 48 e 52 delle Norme Tecniche di Attuazione, nella quale dovranno trovare insediamento immobili destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

L'attuazione dell'intervento è ammesso solo da parte di soggetti pubblici, enti e, tramite concessione o apposita convenzione, da società e privati.

Nello specifico l'area in oggetto è individuata puntualmente come zona territoriale omogenea F2_3, avente una norma che prevede sia "riservata alla costruzione di stabilimenti e di attrezzature di carattere ospedaliero, sanitario, per stabilimenti di cura, impianti termali". Tale previsione è attuabile attraverso la presentazione di uno "strumento urbanistico attuativo contenente la convenzione che stabilisca le modalità esecutive e di gestione delle opere, nel rispetto delle distanze previste dalla legge".

Nel caso specifico pur essendo previsto dalla norma di zona che l'edificazione sia subordinata ad uno strumento urbanistico attuativo e che il progetto sia esteso all'intera area, ai sensi dell'articolo 5, ultimo comma, delle N.T.A. del PRG vigente "è possibile la pianificazione attuativa anche per frazioni, che, in rapporto all'ampiezza della zona, consentano la progettazione urbanistico edilizia di interventi organici e l'attuazione equilibrata di insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali", nel caso specifico un centro servizi per anziani, "tali frazioni dovranno evitare relitti inutilizzabili, essere integrate alla viabilità esistente e comprensive degli standard previsti".

L'indice urbanistico dell'area, non essendo riportato nella specifica normativa di zona, risulta condizionato dalle norme di legge e dalle esigenze funzionali dell'attrezzatura pubblica che si intende insediare.

4. PREZZO A BASE DI GARA

Il valore di mercato dell'area e relativi diritti edificatori, stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30/05/2013, posto a base d'asta sul quale il concorrente dovrà proporre la propria offerta in rialzo, è pari a euro 352.500,00 (trecentocinquantaduemilacinquecento) oltre all'IVA.

5. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

5.1 La selezione del concorrente avrà luogo secondo il metodo dell'offerta 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 la migliore offerta, 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 rialzo del prezzo posto a base di gara (le offerte non dovranno essere inferiori o uguali al prezzo a base d'asta) e l'abbattimento della retta di residenza:
massimo punti attribuibili 25
- b) Il pregio tecnico dell'intervento proposto e la qualità del progetto di gestione dei servizi:
massimo punti attribuibili 60
- c) Le tempistiche dell'intervento edilizio: massimo punti attribuibili 15

5.2 In caso di concorrenza di offerte di pari punteggio complessivo, sarà richiesto un miglioramento dell'offerta relativa al "prezzo di acquisto" di cui alla lettera a) del precedente punto 5.1, secondo le modalità indicate nel Disciplinare di gara.

6. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

6.1 E' ammessa la partecipazione dei soggetti indicati all'art. 34 del d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 nonché gli altri operatori economici ammessi dalla vigente legislazione nazionale e comunitaria, che siano in possesso dei requisiti prescritti dal decreto medesimo, nonché di quelli di seguito indicati.

Possono concorrere alla gara i soggetti che assumeranno la gestione del Centro Servizi da edificare sull'area, in forma singola o associata ad altri. In tal ultimo caso, i soggetti che costituiscono la realtà associata dovranno conferire, in caso di aggiudicazione, mandato collettivo speciale con rappresentanza ad un componente che assumerà la gestione del Centro Servizi e che sarà qualificato come capofila mandatario.

Non sono stabilite quote minime o massime di partecipazione dei concorrenti riuniti in raggruppamento.

6.2 Attesa la specifica destinazione urbanistica dell'area e la necessità di dare completa attuazione alle prescrizioni dello strumento urbanistico, nonché agli indirizzi procedurali indicati nelle delibere di consiglio comunale n. 68 del 30/05/2013 e di giunta comunale n. 232 del 06/08/2013, i soggetti ammessi devono possedere alla data di pubblicazione del bando, a pena di esclusione, i seguenti requisiti:

- a) Gestione diretta alla data di pubblicazione del bando di almeno 2 strutture accreditate per tutti o parte dei posti letto secondo la normativa di riferimento. Per gestione diretta si intende quella in cui il soggetto ha la titolarità dell'autorizzazione al funzionamento/esercizio, eroga e fattura le prestazioni all'utente finale, assumendosi la responsabilità imprenditoriale della gestione;
- b) Anzianità minima di anni 5 (cinque) nella gestione di almeno una struttura;
- c) Valore della produzione degli ultimi 3 (tre) anni, direttamente riferibili alle prestazioni socio-sanitarie socio-assistenziali relativi alla gestione diretta di strutture residenziali per anziani, complessivamente pari ad almeno euro 8.000.000,00.

7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Per partecipare all'asta gli interessati dovranno far pervenire il plico contenente l'istanza di ammissione e gli altri documenti previsti dal disciplinare di gara, entro le ore **12:00** del giorno **Venerdì 07 Febbraio 2014**.

Il plico potrà pervenire con qualunque mezzo di spedizione, anche con consegna a mano, presso gli uffici al piano terra della Società Jesolo Patrimonio, al seguente indirizzo: Jesolo Patrimonio s.r.l., Via Meucci, n. 10 - 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 dei terreni 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, secondo le modalità indicate nel disciplinare di gara.

8. APERTURA DELLE OFFERTE

Le offerte pervenute secondo le modalità di cui al punto 7. saranno aperte in seduta pubblica il giorno **Martedì 18 Febbraio 2014** alle ore **10:00** presso la sala riunioni di Jesolo Patrimonio S.r.l.

Le offerte saranno valutate da una commissione appositamente nominata.

9. 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.

10. CAUZIONE

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata da una cauzione pari al 10% (dieci per cento) dell'importo a base d'asta e quindi pari a euro 35.250,00 costituita secondo le disposizioni di cui al punto 3. dell'art. 4 del disciplinare di gara.

11. STIPULA DEL CONTRATTO E PAGAMENTO DEL PREZZO

Il prezzo complessivo di acquisto dell'immobile, offerto in sede di gara, dovrà essere corrisposto in unica soluzione all'atto della stipulazione del contratto che fissa le condizioni di realizzazione e gestione del centro servizi, propedeutico al successivo contratto di compravendita del terreno.

Qualora l'acquirente risulti inadempiente alle condizioni essenziali del richiamato contratto, la società procederà alla risoluzione dello stesso e all'introito definitivo della somma versata quale prezzo dell'immobile oltre a quella del deposito cauzionale del 10% versato in sede di gara, quale clausola penale ex art. 1382 del codice civile.

La cauzione del 10% sarà trattenuta dalla società a garanzia del rispetto delle condizioni di costruzione (temporali e qualitative) offerte in sede di gara e, qualora interamente rispettate, restituita all'acquirente a seguito della stipulazione del contratto di compravendita.

Sono carico dell'acquirente le spese per il frazionamento, accatastamento del terreno e dell'edificio realizzato e ogni altro onere connesso, come pure le spese di rogito, imposta di registro, spese per la trascrizione del contratto e qualunque altra spesa inerente e conseguente i contratti che saranno stipulati mediante atto pubblico notarile.

Il contratto di compravendita sarà stipulato a seguito dell'ottenimento dell'agibilità del fabbricato edificato.

12. DOCUMENTAZIONE

Tutta la documentazione di gara e gli elaborati tecnici ed urbanistici inerenti al bene oggetto dell'asta sono consultabili presso l'ufficio lavori pubblici di Jesolo Patrimonio S.r.l. dalle ore 08:00 alle ore 12:00 previo concordamento telefonico al numero 0421/951180.

Costituiscono allegati al presente bando 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 di vincolo alla realizzazione e alla gestione della struttura
- Planimetria dell'area (Allegato "A" alla delibera di consiglio comunale n. 68/2013);
- Certificazione di destinazione urbanistica;

13. 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 terreno è compravenduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come è posseduto dalla società, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
- Il progetto esecutivo, che sarà presentato al comune di Jesolo per il rilascio del permesso a costruire, dovrà ottenere il parere favorevole del Presidente della società Jesolo Patrimonio s.r.l. finalizzato a verificare il rispetto delle condizioni progettuali dichiarate in sede di gara;
- Il concorrente è vincolato all'offerta per 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, trascorsi i quali, se non si è addivenuti alla sottoscrizione del contratto contenente le condizioni di realizzazione del centro servizi per fatti imputabili alla Stazione appaltante, gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- L'acquirente dovrà sottoscrivere apposito contratto con la Società e il comune di Jesolo al fine di perfezionare gli impegni assunti in sede di gara in relazione alla costruzione e gestione del centro.
- La presentazione stessa dell'offerta indica la perfetta conoscenza e l'incondizionata e totale accettazione delle norme del bando e del disciplinare di gara.



- Sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario l'ottenimento dei pareri, nulla osta, autorizzazioni, atti di assenso comunque denominati previsti dalle norme vigenti e necessari alla realizzazione, apertura, gestione e convenzionamento della struttura socio-assistenziale da realizzare sull'area oggetto d'asta.
- Il richiamo nel bando e nei suoi allegati al d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm. deve intendersi solo come rinvio ai requisiti contenuti nelle medesime norme, ma non come rinvio alla materia delle opere pubbliche, non rientrando la compravendita in tale ambito oggettivo.

14. 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 del contratto 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 di gara 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 Stazione Appaltante; i dati personali possono essere altresì comunicati al personale dipendente della società, 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 la società Jesolo Patrimonio s.r.l.; il Responsabile dei dati personali è il P.a. Igor Buosi; 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, 13/12/2013

Il Direttore/ Responsabile del Procedimento

P.a. Igor Buosi