



**REGIONE
PUGLIA**

Regione Puglia
Sezione Demanio e Patrimonio

UO: Demanio e Patrimonio - Bari

AOO_108/PROT

21/06/2019 - 0013610

Prot.: Uscita - Registro: Protocollo Generale

**DIPARTIMENTO Risorse Finanziarie e Strumentali,
Personale ed Organizzazione**

SEZIONE Demanio e Patrimonio

SERVIZIO Amministrazione del Patrimonio

AVVISO PUBBLICO PER CONCESSIONE BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA REGIONE PUGLIA

La Dirigente del Servizio Amministrazione del Patrimonio

Dott.ssa Anna Antonia De Domizio

-Vista la L.R. 26 aprile 1995, n. 27 di "*Disciplina del Demanio e Patrimonio regionale*";

-Visto il Regolamento regionale 2 novembre 2011 n. 23, "*Regolamento per l'uso dei beni immobili regionali*"
(Regolamento);

PREMESSO CHE

- con istanza pervenuta in data 18/04/2016 prot. n. 192 (Associazione *Art and Ars Gallery* di Galatina) è stata presentata domanda di concessione in uso precario della Casa Cantoniera sita in agro di Sternatia (LE) sulla linea Lecce-Gallipoli al km 15+192;

1. identificativi catastali: catasto Fabbricati al fg 9 plla 65 cat. D7 del comune di Sternatia (LE);

2. descrizione immobile: l'unità immobiliare censita catastalmente come D7 *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*, costituito da un piano terra ed un piano primo di 86 mq, con annesso giardino pertinenziale di circa 94 mq. L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un fabbricato cielo-terra a due elevazioni fuori terra, con annesso giardino pertinenziale, sito in agro del Comune di Sternatia, in prossimità della ferrovia. La zona circostante è per nulla urbanizzata e non v'è presenza né di esercizi commerciali né di altri servizi. La distanza in linea d'aria dalle prime case periferiche di Sternatia è di circa 500 m.

3. stato di manutenzione dell'unità immobiliare: l'unità immobiliare si presenta internamente in condizioni manutentive pessime, dovute alla vetustà del fabbricato e allo stato di abbandono in cui versa e all'aver subito attacchi di vandalismo. Il cespite in oggetto presentava le seguenti finiture (che, ad oggi, sono completamente distrutte): infissi in legno con vetro singolo, porte in legno tamburato, pavimenti in piastrelle di ceramica al piano terra e marmette di cemento colorato a piano primo, finiture superficiali ad intonaco con strato di pittura, bagno con rivestimento a parete e pavimento di tipo ceramico. Alle finestre del piano terra sono presenti grate in ferro. Al piano terra è presente un caminetto semidistrutto. Nelle stanze del primo piano sono presenti scritte fatte con bombolette spray. Nello stanzino sono presenti evidenti segni di infiltrazioni d'acqua. Le dotazioni impiantistiche sono state in gran parte distrutte e non sono dunque idonee all'uso.

La struttura del fabbricato è in muratura portante in conci di tufo con copertura a volta del tipo a botte. I caratteri estetici sono molto semplici e sobri, con murature esterne prive di particolari decorazioni ed aperture distribuite lungo tutti i lati del fabbricato. Questo si presenta in generale in buono stato di conservazione dal punto di vista strutturale, con locali segni di degrado dovuti ad umidità di risalita a piano



terra, con conseguente ammaloramento dello strato più basso di intonaco ed esfoliazione di alcune parti delle pitture superficiali interne. Sono presenti scritte fatte con bombolette spray anche all'esterno dell'edificio e sono ivi depositati numerosi rifiuti e materiali di varia natura. Non si notano, sulle strutture murarie o sulle coperture, fessurazioni che lascino intuire dei cedimenti strutturali.

4. consistenza dell'unità immobiliare: sulla scorta dei rilievi eseguiti in loco è stata rilevata la seguente consistenza:

PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA	SUPERFICIE LORDA (in mq)
Piano T-1	9	65		Appartamento	2+2 vani	86,00
Piano T	9	65		Giardino pertinenziale		94,00
TOTALE						180,00 mq

5. inquadramento urbanistico: nello strumento urbanistico vigente P.U.G. del comune di Sternatia (LE) approvato con Deliberazione del Commissario *ad acta* n. 1 del 20-11-2008 l'immobile è inquadrato ai sensi dell'art. 38 nelle fasce ed aree di rispetto della zona ferroviaria in cui è vietata qualsiasi nuova edificazione.

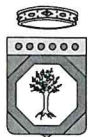
6. Tipologia giuridica del bene: trattasi di trasferimento, a titolo gratuito, dal Demanio dello Stato Ramo Ferrovie a quello della Regione Puglia, dei beni in uso alla società Ferrovie del Sud-Est s.r.l., ai sensi dell'Accordo di Programma tra il Ministero dei Trasporti e della Navigazione e la Regione Puglia stipulato in data 23/03/2000, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 8 e 12 del D. Lgs. n. 422/97.

VISTO

-il parere favorevole espresso dalla società Ferrovie del Sud Est in data 22.04.2016 con prot. Pt/C18/294 recepito con prot. della Regione Puglia AOO_108_5913 del 02.05.2016;

- il parere espresso ai fini della sicurezza dell'esercizio ferroviario dalle Ferrovie del Sud in data 15.03.2018 Pt/C16/163 recepito con prot. della Regione Puglia AOO_108_7939 del 05.04.2018;
con l'esplicita prescrizione della "realizzazione di una recinzione lato binari con muratura di altezza pari a mt 1,00 sormontata da recinzione metallica tipo orso-grill di altezza pari a mt 1,00";

- il parere favorevole in merito all'utilizzo del bene richiesto in concessione espresso in data 29.05.2018 prot. AOO 148/966 dalla Sezione Infrastrutture per la Mobilità, non essendo l'immobile oggetto di interventi previsti dal Piano Attuativo 2015-2019 del Piano Regionale dei Trasporti adottato con D.G.R. n. 676 del 02/04/2015;



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO Risorse Finanziarie e Strumentali,
Personale ed Organizzazione**

SEZIONE Demanio e Patrimonio

SERVIZIO Amministrazione del Patrimonio

RENDE NOTO che

- è indetta una procedura aperta ad evidenza pubblica, di cui all'art. 5 comma 4 del *Regolamento per l'uso dei beni immobili regionali* n. 23/2011 per l'affidamento in concessione migliorativa dell'immobile innanzi descritto;
- il presente Rende Noto è pubblicato: sul **sito telematico del Comune di Sternatia (LE)**, sul **sito istituzionale www.regione.puglia.it/urp** e all'albo della **Sezione Demanio e Patrimonio**. Da tale data di pubblicazione decorre formalmente il termine di giorni **30 (trenta)** per la presentazione delle domande concorrenti di concessione e/o osservazioni all'istanza di cui sopra, circa l'utilizzo della **Casa Cantoniera sita in agro di Sternatia (LE) sulla linea Lecce-Gallipoli al km 15+192 identificata al fg 9 plla 65**;
- si procederà altresì alla pubblicazione nelle sezioni **"Amministrazione Trasparente"** ed **"Empulia"** del sito web della Regione Puglia.

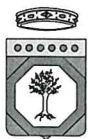
UTILIZZO E DURATA DEL CONTRATTO

- Il contratto ha per oggetto l'utilizzo dell'immobile per finalità culturali legate all'organizzazione di eventi e alla valorizzazione e promozione del territorio.
- La concessione dell'immobile avrà durata pari a **20 (venti) anni** con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati che intendano partecipare alla procedura di gara in oggetto potranno presentare domanda concorrente mediante consegna a mano o mediante raccomandata A/R presso l'ufficio Protocollo della Regione Puglia al seguente indirizzo: **REGIONE PUGLIA, Sezione Demanio e Patrimonio, Servizio Amministrazione del Patrimonio, Via Gentile 52, 70126 Bari.**

La richiesta di partecipazione e la relativa offerta dovranno essere contenuti in un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente e la dicitura **"Partecipazione alla procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione in uso precario della Casa Cantoniera sita in agro di Sternatia sulla linea Lecce-Gallipoli al km 15+192 catasto Fabbricati al fg 9 plla 65 entro e non oltre le ore 12 del trentesimo (30°) giorno decorrente dalla data di pubblicazione del presente avviso sul sito istituzionale www.regione.puglia.it/urp.**



MODALITÀ E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Alla procedura di gara potranno partecipare **persone fisiche** maggiorenni e **persone giuridiche** che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione alla data di scadenza del termine per la presentazione della domanda.

Il concorrente o, in caso di persona giuridica, il legale rappresentante e tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252, ovvero tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali), dovrà dichiarare ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/00 e s.m.i.:

- di essere regolarmente iscritto al Registro delle Imprese della Camera di Commercio, indicando il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente. Se si tratta di cooperativa o consorzio di cooperative, il concorrente dovrà essere in possesso di iscrizione all'Albo delle Società Cooperative tenuto dal Ministero delle Attività Produttive e al rispettivo Albo Regionale.

- che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo.

- che non vi siano a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L. 689/81, e non sono incorsi nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi del D.lgs. 159/2011 in materia di disposizioni antimafia.

- che non sia stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, nei confronti del concorrente o, in caso di persona giuridica, del legale rappresentante e degli amministratori.

- che non ricadono cause di esclusione previste dall'art. 10 della legge 575/1965 (*disposizioni antimafia*) applicate alla società o ente ed ai legali rappresentanti - ai soci, se trattasi di società di persone, ovvero al titolare se trattasi di Ditta individuale.

- di avere preso visione del bando e dei relativi allegati e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve.

- di aver visionato e accettato lo stato dei luoghi, attraverso sopralluogo concordato con la società concessionaria Ferrovie Sud Est, al fine di effettuare una corretta e ponderata valutazione dell'offerta.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO Risorse Finanziarie e Strumentali,
Personale ed Organizzazione**

SEZIONE Demanio e Patrimonio

SERVIZIO Amministrazione del Patrimonio

- di accettare che l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo la Regione Puglia alla quale rimane sempre riservata la potestà, in caso di sopravvenute ragioni di interesse pubblico, di non concludere il contratto di concessione;
- che gli immobili saranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente;
- che non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di concessione;

A pena di esclusione, dette dichiarazioni dovranno essere corredate del documento d'identità del dichiarante e dovranno essere sottoscritte in calce.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Il plico consegnato dovrà contenere le seguenti tre buste anch'esse sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, a pena di esclusione dalla gara, dal legale rappresentante del concorrente o dal legale rappresentante del concorrente mandatario (o designato tale) in caso di Raggruppamento Temporaneo di concorrenti:

1. Busta contraddistinta con la lettera A riportante la dicitura **BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.**
2. Busta contraddistinta con la lettera B riportante la dicitura **BUSTA B – OFFERTA TECNICA .**
3. Busta contraddistinta con la lettera C riportante la dicitura **BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA**

Oltre detto termine non sarà ritenuta valida alcuna domanda, anche se sostitutiva o integrativa di precedenti. Il tempestivo recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente, come pure l'integrità all'atto della consegna.

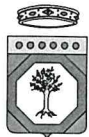
Nella BUSTA A sulla quale deve essere riportata la seguente dicitura: **BUSTA A Documentazione amministrativa** devono essere allegati, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

A) domanda di partecipazione alla procedura di gara di cui al modello allegato sub A in bollo da € 16,00 sottoscritta, a pena di esclusione, dal concorrente o, nel caso di persona giuridica, dal/dai legale /i rappresentante/i del concorrente (dal titolare in caso di imprese individuali e da tutti i soci nelle società in nome collettivo, da tutti i soci accomodatori nelle società in accomandita semplice, da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza in qualunque altro tipo di imprese).

In alternativa, le istanze e le dichiarazioni potranno essere sottoscritte da un solo legale rappresentante con firma disgiunta.

B) dichiarazioni sostitutive di cui al modello allegato sub A - Ciascun partecipante dovrà sottoscrivere dichiarazioni ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/00 e s.m.i.

C) copia fotostatica leggibile di un documento d'identità del/dei sottoscrittore/i, deve essere allegata, a pena



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO Risorse Finanziarie e Strumentali,
Personale ed Organizzazione**

SEZIONE Demanio e Patrimonio

SERVIZIO Amministrazione del Patrimonio

di esclusione, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione.

La domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso verrà trasmessa la relativa procura, in originale o in copia autenticata.

OFFERTA TECNICA

I concorrenti dovranno presentare l'offerta tecnica inserendola in una busta denominata **"BUSTA B – OFFERTA TECNICA"**.

L'offerta dovrà essere compilata utilizzando il **modello allegato sub B** e dovrà contenere:

1. *Relazione* a firma di professionista abilitato di ampiezza non superiore a 10 cartelle di formato A4 dattiloscritte, ciascuna contenente 3.200 battute ca;
2. *Planimetria* generale dell'area in concessione con indicazione degli interventi previsti e delle nuove funzioni (in scala non inferiore ad 1:500) con riferimento allo stato di fatto e di progetto e relativa legenda;
3. Piante Prospetti e sezioni (longitudinale e trasversale) dell'edificio da ristrutturare con indicazione degli interventi e delle destinazioni previsti (in scala non inferiore ad 1:200);
4. Eventuale *rendering* di foto inserimento della soluzione proposta (max 3 punti di vista).
5. Attestazione a firma di un tecnico abilitato di conformità degli interventi alla strumentazione urbanistica vigente (PUG in vigore del Comune in cui ricade il bene), ovvero del rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia nazionale e regionale vigenti, compreso delle prescrizioni dei pareri e nulla osta acquisiti e/o da acquisire a cura del richiedente per gli interventi in progetto.

L'offerta tecnica deve essere sottoscritta in ogni pagina e in ogni tavola grafica dal professionista abilitato e dal concorrente (persona fisica o, nel caso di persona giuridica, dal/dai legale /i rappresentante/i del concorrente (dal titolare in caso di imprese individuali e da tutti i soci nelle società in nome collettivo, da tutti i soci accomodatori nelle società in accomandita semplice, da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza in qualunque altro tipo di imprese).

OFFERTA ECONOMICA

I concorrenti dovranno altresì presentare l'offerta economica inserendola in una busta denominata **"BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA"**.

L'offerta dovrà essere compilata utilizzando il **modello allegato sub C**.

L'offerta economica dovrà indicare, in cifra ed in lettera, il canone annuo offerto sulla base d'asta di **€774,00** corrispondente a quello annuo stimato, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le persone giuridiche. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione in lettere.



A pena di esclusione, l'offerta dovrà essere corredata del documento d'identità del dichiarante e dovrà essere sottoscritta in calce.

Tale offerta economica, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, deve essere resa in bollo, nelle forme di legge, e sottoscritta in ogni pagina dal concorrente e dal legale rappresentante dell'operatore economico offerente, in caso d'impresa singola.

Inseriti in allegato all'Offerta Economica (sottoscritti con le stesse modalità della medesima) dovranno essere inseriti:

- **Piano economico- finanziario** sottoscritto dai medesimi soggetti sottoscrittori dell'offerta economica. Esso dovrà essere redatto secondo la logica dell'ammortamento finanziario e dovrà prevedere il valore residuo dell'investimento pari a zero.

Il piano economico finanziario dovrà espressamente indicare:

- l'ammontare complessivo dell'investimento (evidenziando la quota relativa ai lavori e gli oneri per la sicurezza);
- il piano di ammortamento;
- lo schema di ripartizione temporale dell'investimento e dell'utilizzo delle fonti di copertura;
- il preventivo finanziario;

- **Computo metrico estimativo** sottoscritto da professionista abilitato (oltre che da parte dei sottoscrittori dell'offerta economica) redatto con le modalità indicate nel Modello per l'Offerta Economica.

Non saranno ammesse offerte incomplete, parziali o plurime, condizionate, o espresse in modo indeterminato o tale da non consentire la comparazione con le altre offerte per mancato rispetto di quanto previsto dal presente disciplinare e dai documenti ad esso allegati.

Saranno escluse dalla gara offerte redatte in modo difforme dalle modalità sopraindicate.

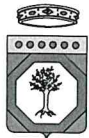
La Regione Puglia non corrisponderà compenso e/o rimborso alcuno ai concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate.

Il periodo minimo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta è di 180 giorni dalla scadenza fissata per la ricezione delle offerte.

SVOLGIMENTO E AGGIUDICAZIONE DELLA GARA

La procedura di gara in oggetto sarà aggiudicata, in via provvisoria, in seduta pubblica da un'apposita Commissione nominata con provvedimento dirigenziale presieduta dal Dirigente del Servizio Amministrazione del Patrimonio presso la sede della *Sezione Demanio e Patrimonio* della Regione Puglia (via Gentile, 52 BARI) con comunicazione preventiva della data e dell'ora data ai concorrenti. Alla seduta pubblica di esame della documentazione amministrativa sono ammessi ad assistere alle operazioni che si svolgono i concorrenti, o in caso di persone giuridiche, i legali rappresentanti delle imprese o loro delegati, muniti di specifica delega scritta.

Nel giorno fissato e comunicato la Commissione procede, in seduta pubblica all'apertura dei plichi e alla verifica della regolare presentazione delle buste in essi contenute, all'esame della documentazione



amministrativa come indicata nella **Busta A** al fine di costatarne la conformità a quanto richiesto dal presente bando.

A seguire si procederà alla successiva apertura delle offerte tecniche contenute nella **Busta B** ove i candidati abbiano presentato una documentazione amministrativa regolare e completa, e alla valutazione della documentazione contenuta.

Durante le operazioni di apertura dei plichi, saranno ammessi a formulare eventuali osservazioni i soggetti che esibiranno al Presidente della commissione di gara un documento idoneo a comprovare la loro legittimazione ad agire in nome e per conto delle imprese partecipanti alla gara. Qualora ne ravvisi la necessità, la Commissione può procedere a richiedere ai concorrenti di completare e/o di fornire chiarimenti in ordine al contenuto della documentazione e delle dichiarazioni presentate.

Concluse le predette verifiche, la commissione procede, in seduta riservata, all'esame e valutazione delle offerte tecniche dei soli candidati che abbiano presentato documentazione regolare e completa al fine di attribuire il punteggio secondo i criteri sopra esposti.

Concluso il predetto esame la Commissione procede, in successiva seduta pubblica, all'apertura e all'esame delle offerte economiche contenute nella **Busta C** dei soli concorrenti che abbiano presentato documentazione amministrativa e tecnica regolare e completa.

La Commissione si riserva altresì la facoltà di verificare la congruità dell'offerta tecnica ed economica sia con il Computo Metrico Estimativo sia con il Piano Tecnico Finanziario.

La Commissione procede quindi, sempre in seduta pubblica, all'**aggiudicazione provvisoria** della gara al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto.

In caso di parità di punteggio si procederà all'applicazione dell'art. 77 del R. D. n. 827/1924.

VERIFICHE PRELIMINARI ALL'AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

La Regione Puglia effettuerà, preliminarmente all'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva in capo al soggetto aggiudicatario le seguenti verifiche:

- le verifiche volte a comprovare il *possesso dei requisiti professionali e morali e di capacità tecnica* richiesti dal presente bando in capo al soggetto aggiudicatario;
- i controlli di cui all'art. 71, comma 2 del D.P.R. 445/00, riguardanti le *dichiarazioni sostitutive di certificazione ex art. 46 del D.P.R. 445/00*, in capo al soggetto aggiudicatario;
- le verifiche consentite dalla legge, riguardo alle *dichiarazioni ex art. 47 del D.P.R. 445/00*, in capo al soggetto aggiudicatario.

ADEMPIMENTI DELL'AGGIUDICATARIO PER LA AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicazione sarà perfetta ed efficace in via definitiva soltanto dopo che la Regione Puglia avrà effettuato con esito positivo le verifiche ed i controlli in capo all'aggiudicatario, circa il possesso di tutti i requisiti di partecipazione richiesti dal bando di gara e dal presente disciplinare, nonché quelli richiesti dalle vigenti disposizioni normative per la stipula dei contratti con le Pubbliche Amministrazioni.

L'aggiudicatario, entro il termine indicato nella comunicazione di aggiudicazione provvisoria, deve produrre (se non già acquisiti nel corso della procedura), con le modalità in essa contenute tutta la documentazione



richiesta dalla Regione Puglia a dimostrazione del possesso dei requisiti di capacità tecnica dichiarati a mezzo di autodichiarazioni.

La Regione Puglia si riserva comunque la facoltà di accettare, a sua discrezione, la dimostrazione del possesso dei predetti requisiti in forme alternative rispetto alle modalità sopra indicate.

Nel caso in cui l'aggiudicatario:

- a) non esegua tempestivamente gli adempimenti di cui sopra;
 - b) rinunci all'appalto aggiudicatosi;
 - c) non risulti possedere i requisiti richiesti ai fini della partecipazione alla gara ovvero il possesso di tali requisiti non risulti conforme alle dichiarazioni presentate;
- la Regione Puglia si riserva la facoltà di dichiararlo decaduto e di aggiudicare la concessione al successivo migliore offerente in graduatoria ovvero di indire una nuova gara, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese e i danni che dovessero derivare.

Entro 15 gg. dall'aggiudicazione definitiva, il conduttore dovrà sottoscrivere il contratto di concessione.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione migliorativa della Casa Cantoniera di Sternatia avverrà con il criterio dell'**Offerta economicamente più vantaggiosa**, sulla base dei seguenti criteri:

a) valore tecnico e qualitativo del progetto del recupero e ristrutturazione del fabbricato (<i>offerta tecnica</i>)	Massimo punti 40
b) qualità del programma di manutenzione (<i>offerta tecnica</i>)	Massimo punti 30
c) entità dell'investimento risultante dal piano finanziario e computo metrico (<i>offerta economica</i>)	Massimo punti 15
d) durata della concessione offerta dal concessionario (inferiore rispetto al periodo massimo di 30 anni)	Massimo punti 5
e) Aumento percentuale canone	Massimo punti 10
	TOTALE PUNTI 100

L'attribuzione del punteggio di cui al **punto a)** sarà effettuata mediante l'utilizzazione dei seguenti **sottocriteri** di valutazione:

a1) qualità architettonica del progetto	Massimo punti 10
a2) qualità dei materiali impiegati	Massimo punti 8
a3) qualità impianti tecnologici (tecniche risparmio energetico)	Massimo punti 10
a4) organizzazione spazi interni	Massimo punti 6
a5) sistemazioni esterne	Massimo punti 6
	TOTALE PUNTI 40



a1) la qualità architettonica del progetto (sarà valutata nel suo complesso ed in rapporto alle funzioni e utilizzazioni previste nell'edificio e nelle aree esterne, nonché in rapporto al contesto territoriale di riferimento): saranno attribuiti PUNTI = zero; sei; otto; dieci, rispettivamente per valutazione: non sufficiente; sufficiente; buono; ottimo.	Massimo punti 10
a2) la qualità dei materiali impiegati (sarà valutata in relazione al gradiente di pregio e qualità delle soluzioni prospettate ai fini del restauro e ristrutturazione dell'immobile anche in relazione alla qualità estetica, alla duttilità, alla durabilità e manutenzione degli stessi): saranno attribuiti PUNTI = zero; sei; sette; otto, rispettivamente per valutazione: non sufficiente; sufficiente; buono; ottimo.	Massimo punti 8
a3) qualità impianti tecnologici (tecniche risparmio energetico) (sarà valutata in rapporto alle tipologie degli impianti innovativi introdotti ai fini del risparmio energetico ed alla cura del livello impiantistico proposto): saranno attribuiti PUNTI = zero; sei; otto; dieci, rispettivamente per valutazione: non sufficiente; sufficiente; buono; ottimo.	Massimo punti 10
a4) organizzazione spazi interni da valutare in rapporto al grado di flessibilità degli usi/funzioni previsti in progetto ed alla compatibilità con le funzioni ed obiettivi di valorizzazione pubblica del bene in argomento. saranno attribuiti PUNTI = zero; due; quattro; sei; rispettivamente per valutazione: non sufficiente; sufficiente; buono; ottimo.	Massimo punti 6
a5) sistemazioni esterne (sarà valutata in rapporto alla cura degli arredi/ allestimenti, alla compatibilità versatilità dell'area esterna con le funzioni previste in progetto, in rapporto allo stato di fatto dell'area esterna all'edificio ed al grado di accessibilità/ fruibilità pubblica della stessa in relazione ai fruitori/utenti previsti) saranno attribuiti PUNTI = zero; due; quattro; sei; rispettivamente per valutazione: non sufficiente; sufficiente; buono; ottimo.	Massimo punti 6
	TOTALE PUNTI 40

L'attribuzione del punteggio di cui al **punto b)** sarà effettuata mediante l'utilizzazione dei seguenti sotto criteri di valutazione:

b1) completezza ed accuratezza del programma di manutenzione	Massimo punti 30
	TOTALE PUNTI 30

L'attribuzione del punteggio di cui al **punto c)** sarà effettuata mediante l'utilizzo della seguente formula matematica:

Punteggio offerta n = Importo investimento offerta n (diviso) Importo investimento maggiore (moltiplicato)
15

L'attribuzione del punteggio di cui al **punto d)** sarà effettuata mediante l'utilizzo della seguente formula matematica:

Punteggio offerta n = Durata Concessione minore n (diviso) Durata Concessione offerta n (moltiplicato) **5**



L'attribuzione del punteggio di cui al **punto e)** sarà effettuata mediante l'utilizzo della seguente formula matematica:

Punteggio offerta n = Aumento percentuale canone offerta n (diviso) Aumento percentuale maggiore (moltiplicato) **10**

Per offerta *n* s'intende l'offerta presa in esame.

Per ciascun parametro il punteggio totale attribuito sarà il risultato della somma dei punteggi ottenuti nei relativi sottocriteri.

Il punteggio complessivo relativo a ciascuna offerta sarà determinato dalla somma dei punteggi ottenuti per i parametri a), b), c), d) e).

AGGIUDICAZIONE

Avviene in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, tenuto conto del valore tecnico e qualitativo del progetto (punti a e b) nella misura massima del 70% e del valore economico (punti c, d, e) nella misura massima del 30% .

I concorrenti che complessivamente e relativamente ai criteri a) e b) non conseguiranno il punteggio minimo di 20 punti saranno esclusi dalla gara.

Risulterà aggiudicatario il concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto.

La Regione Puglia si riserva il diritto:

- di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa risulti valida e congrua a suo insindacabile giudizio;
- di sospendere, reindire o non aggiudicare la gara, qualora sussistano o intervengano motivi di interesse pubblico. Nulla sarà dovuto ai concorrenti al verificarsi di tale evenienza.

CAUSE DI ESCLUSIONE DEL CONCESSIONARIO DALLA PROCEDURA DI SELEZIONE

Costituiscono cause di esclusione dalla presente procedura di selezione:

- il recapito della domanda oltre il termine previsto dal presente bando;
- il mancato possesso dei requisiti di partecipazione di cui al presente bando;
- l'incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta,
- la mancata sottoscrizione della domanda o dell'offerta;
- inidoneità ed incongruità delle offerte presentate,
- la non integrità del plico contenente la domanda di partecipazione o l'offerta o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte;
- erroneo inserimento della documentazione nella busta prevista;
- altre ipotesi previste nel presente bando.

Nei casi diversi da quelli sopra elencati, è ammessa la procedura del soccorso istruttorio, ai sensi dell'art. 83, comma 9, D. Lgs. n. 50/2016.



TERMINI di AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà fornire all'Amministrazione i documenti nonché tutte le informazioni e i dati utili all'acquisizione d'ufficio della documentazione necessaria a comprovare i requisiti di partecipazione alla gara.

All'uopo l'Amministrazione potrà stabilire anche un termine perentorio entro il quale i suddetti dati o documenti dovranno essere prodotti a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva.

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il canone di concessione va corrisposto in via anticipata.

Ai sensi dell'articolo 8 comma 2 del Regolamento regionale n.23/2011, il canone di concessione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

La sub concessione è vietata.

Il conduttore, prima della stipula del contratto, dovrà versare all'Amministrazione, ai sensi dell'art. 7 comma 4 del Regolamento Regionale n. 23/2011, presso la Tesoreria della Regione Puglia, un deposito cauzionale pari a 2 (due) annualità del canone annuo o una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa ovvero equivalenti di legge.

Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere riconsegnato all'Amministrazione, libero da persone e cose, senza alcun onere ed obbligo di indennità ovvero rimborso a carico di quest'ultima.

- Il conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del conduttore le riparazioni di manutenzione relative all'immobile;
- Il conduttore s'impegna, altresì, a stipulare, con effetti dalla data di sottoscrizione del contratto, e a mantenere in vigore per tutta la durata del presente contratto, un'adeguata **copertura assicurativa contro i rischi di "incendio e rischi accessori"** per danni arrecati ai locali, strutture, dati in concessione dalla Regione Puglia, mediante garanzia *"Rischio Locativo"*, non inferiore al valore di mercato attuale dell'immobile pari a € 22.100,00.
- Ai fini fiscali e agli altri effetti di legge, il contratto ha un valore pari a € 15.480,00 – euro quindicimilaquattrocentottanta/00 (pari all'importo del canone di concessione stimato per il numero di anni di durata contrattuale pari a 20).

OSSERVAZIONI

Le osservazioni, delle quali si terrà conto in sede di redazione del provvedimento finale, devono pervenire all'indirizzo:

REGIONE PUGLIA

Sezione Demanio e Patrimonio

Servizio Amministrazione del Patrimonio

Via Gentile n. 52, 70126 Bari

mediante consegna a mano, invio raccomandata A/R o invio PEC:

serviziodemaniopatrimonio.bari@pec.rupar.puglia.it.



Inoltre, saranno prese in considerazione esclusivamente le osservazioni pervenute entro il termine di scadenza della pubblicazione e, a tale scopo, farà fede il timbro di arrivo della raccomandata A/R o la data di consegna della PEC, con l'avvertenza che la Regione non risponderà di eventuali ritardi e/o disguidi del servizio postale.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003 *"Codice in materia di protezione dei dati personali"*, la Regione, quale ente titolare del trattamento dei dati forniti con riferimento al presente Rende Noto, informa che gli stessi dati verranno trattati con sistemi elettronici e manuali, e comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza.

Ai fini della sottoscrizione della domanda di partecipazione i candidati esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento. Ciascun interessato gode dei diritti di cui all'art. 13 della citata legge, tra i quali figura il diritto di accesso ai dati che lo riguardano, nonché alcuni diritti complementari fra cui il diritto di far rettificare, aggiornare, completare o cancellare dati erronei, incompleti o raccolti in termini non conformi alla legge, nonché il diritto di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

Per ogni informazione riguardante l'immobile contattare il Servizio Amministrazione del Patrimonio al seguente contatto :

- Dott.ssa Anna Antonia De Domizio – Tel. 080/5404069 Mail a.dedomizio@regione.puglia.it
oppure scrivendo all'indirizzo P.E.C.: serviziodemaniopatrimonio.bari@pec.rupar.puglia.it.

Il Responsabile del Procedimento, a norma della legge 241/90 e successive modifiche, è:

Dott.ssa Anna Antonia De Domizio

Dirigente del Servizio Amministrazione del Patrimonio.

Bari, 20 giugno 2019

ALLEGATI:

- Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva (**Allegato "sub A"**);
- Offerta tecnica (**Allegato "sub B"**);
- Offerta economica (**Allegato "sub C"**);
- Estratto Zonizzazione PRG, corredo fotografico, estratto di mappa, visura catastale (**Allegato "sub D"**)