



**COMUNE DI MONTEMURLO**  
(Provincia di Prato)

**Avviso per l'alienazione ed utilizzazione edificatoria dell'area dell'attuale campo sportivo del Capoluogo e per la realizzazione di un progetto di riqualificazione urbana denominato "Progetto guida n. 1" - CUP H18C0900000004.**

**1 - Descrizione area d'intervento ed ambito urbano**

Il Progetto Guida 1 interessa una vasta area, di circa mq. 24.135, di proprietà comunale situata di fronte alla sede del Municipio, in fregio alla Via Montalese, tra Via F.lli Rosselli e Via G. Pascoli, individuata al N.C.T. del Comune di Montemurlo al Foglio 15, Mappali 876, 877, 2097, 50 confini: Via G. Carducci, Via F.lli Rosselli, Via Montalese, Via G. Pascoli.

Attualmente l'area è occupata per la quasi totalità da un ex impianto sportivo (campo da calcio e relativi servizi), individuato al N.C.T. del Comune di Montemurlo al Foglio 15, Mappale 877.

Sull'angolo tra Via F.lli Rosselli e Via G. Carducci è ubicata una scuola elementare, denominata "Novello", individuata al N.C.T. del Comune di Montemurlo al Foglio 15, Mappale 876.

Detta area è meglio individuata nella planimetria dello studio di fattibilità approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 19.04.2004 e successivamente integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 104/2 dell'11.12.2007 e con deliberazione n. 023 del 23/04/2012.

Inoltre è previsto quale prezzo corrispettivo della cessione, la realizzazione sostitutiva delle seguenti opere e precisamente:

- ristrutturazione della scuola di Novello da destinare per una parte ad asilo nido, ampliato rispetto a quello attuale, e per una parte a servizi pubblici;
- realizzazione della scuola materna di sei sezioni nell'area di proprietà comunale contigua alla scuola elementare di Morecci di superficie lorda di c.a. mq. 1.300 con adeguamento delle aree esterne (verde, parcheggi e viabilità);
- realizzazione della nuova piazza pubblica interna all'area di intervento, delle opere di urbanizzazione primaria e del completamento funzionale di Piazza della Libertà;

**2 - Le caratteristiche dell'intervento di trasformazione.**

L'importanza della riqualificazione ambientale dell'area ex campo sportivo del Capoluogo non è legata soltanto alla strategicità della localizzazione, alla sua dimensione ed alla qualità del contesto urbano in cui si trova; detta area, infatti, è anche uno snodo fondamentale per la sistemazione urbana del Comune, strategica sia ai fini della formazione del centro commerciale naturale che del sistema di trasporto locale.

Il Progetto Guida n. 1 prevede la realizzazione di nuovi servizi ed attività, mediante interventi definiti dalla scheda AT6 -Nuovo centro cittadino di cui al Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con delibera C.C. 56/2010 ed in coerenza con gli indirizzi dello schema di assetto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 19.04.2004. e successivamente integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 104/2 dell'11.12.2007 e con deliberazione n. 023 del 23/04/2012, in assenza di ogni vincolo paesistico.

Nello specifico il dimensionamento del Progetto Guida n. 1, definito nelle sue componenti da prescrizioni generali e particolari di cui alle N.T.A., prevede attraverso componenti edificate a destinazione mista, un'edificazione complessiva da destinare come segue:

- per residenza mq 6.380;
- per commercio mq 2.000;
- per verde pubblico e per la piazza pubblica di complessivi mq 14.000 di cui mq 6.500 per la piazza e mq 7.500 di verde;
- per parcheggi interrati mq 1.914
- per parcheggi esterni mq 4.500;
- per servizi pubblici di mq 1.500;

**3- Stazione appaltante**

Comune di Montemurlo, Via Montalese, 472/474 – 59013 Montemurlo (Po), tel. 0574/5581 fax 0574/682363; indirizzo di posta elettronica: [montemurlo@comune.montemurlo.po.it](mailto:montemurlo@comune.montemurlo.po.it). – PEC [comune.montemurlo@postacert.toscana.it](mailto:comune.montemurlo@postacert.toscana.it).

**4 - Oggetto**

Con il presente avviso si intende selezionare l'acquirente dell'area di proprietà comunale denominata "ex campo sportivo del Capoluogo", di superficie pari a circa 24.135 mq, distinta al N.C.T. del Comune di Montemurlo come segue: Foglio 15, Mappali 876, 877, 2097, 50 confini: Via G. Carducci, Via F.lli Rosselli, Via Montalese, Via G. Pascoli, con l'obbligo a carico dello stesso di

realizzare il relativo progetto di riqualificazione, sulla base delle indicazioni contenute nel documento di inquadramento approvato dal Consiglio Comunale di Montemurlo con deliberazione n. 31 del 19.04.2004, e successivamente integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 104/2 dell'11.12.2007 e con deliberazione n. 023 del 23/04/2012. L'alienazione sarà preceduta dall'atto di declassamento dell'area da bene ascrivibile al patrimonio indisponibile a quello disponibile dell'Ente.

La cessione dell'area ha come oggetto la trasformazione urbanistica dell'area denominata "ex campo sportivo comunale del capoluogo", la realizzazione delle unità immobiliari, l'utilizzazione dei parcheggi eccedenti quelli obbligatori per il pubblico e che saranno realizzati, previa vendita degli stessi o la loro locazione, il tutto secondo il 'Progetto Guida' n. 1' elaborato dall'Amministrazione Comunale, ed avendo come contropartita a favore del Comune la realizzazione di opere pubbliche e di opere di urbanizzazione primaria da cedere a detto ente.

## **5 - Corrispettivo**

L'Amministrazione Comunale ha scelto di richiedere un corrispettivo costituito dalla realizzazione di un progetto di sistemazione urbanistica dell'area predetta, nonché della progettazione definitiva ed esecutiva e realizzazione delle opere di seguito indicate da parte del soggetto aggiudicatario.

Questo sarà individuato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, preceduta da una preselezione dei candidati.

Il valore dell'area dell'ex campo sportivo rappresenta il "minimum" irrinunciabile della controprestazione che il soggetto concorrente dovrà prevedere di compiere a favore del Comune di Montemurlo. Il corrispettivo della progettazione urbanistica, definitiva ed esecutiva delle opere e la loro esecuzione, è stimato in **€ 4.900.000.- (Euro quattromilioni novemcentomila/00)** e precisamente:

1. **progettazione definitiva ed esecutiva nonché la realizzazione di un edificio da destinare a scuola materna** di sei sezioni dimensionate secondo la normativa di settore vigente e situato nel lotto di proprietà comunale posto nelle immediate vicinanze della scuola elementare di Morecci, per una superficie lorda di pavimento di c.a. mq. 1.300, con adeguamento delle aree esterne (verde, parcheggi e viabilità);
2. **progettazione definitiva ed esecutiva nonché la ristrutturazione dell'attuale scuola materna ed asilo di Novello**, posta in adiacenza all'attuale campo sportivo, da destinare per una parte ad asilo nido ampliato rispetto a quello attuale e per un parte a servizi pubblici;
3. **progettazione definitiva ed esecutiva nonché il completamento della Piazza della Libertà** di c.a. mq 1.000 e comunque nella dimensione risultante dall'area compresa tra Via dell'Indipendenza, Via G. Garibaldi, parcheggio sulla Via Montalese lato sud ed area del primo lotto di piazza già realizzata, adiacente il palazzo comunale e relativo intervento di collegamento con l'attuale area dell'ex campo sportivo;
4. **progettazione definitiva ed esecutiva nonché la realizzazione della piazza pubblica interna all'area di intervento**, e delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alla realizzazione dell'intervento complessivo;

Si precisa che la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione dei descritti interventi, oltre che nel rispetto del piano di fattibilità approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 19.04.2004. e successivamente integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 104/2 dell'11.12.2007 e con deliberazione n. 023 del 23/04/2012, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

- legge regionale della Toscana 3.1.2005 n. 1 e s.m.i. per la parte urbanistica e del Regolamento 9.2.2007 n. 2, recante disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti;
- Codice degli appalti (D.lgs 12.4.2006 n. 163) e relativo Regolamento di esecuzione e d'attuazione (D.P.R. 05/10/2010 n. 207).

## **6 - Procedura di gara.**

La gara si svolgerà nel rispetto delle regole previste per le procedure ristrette in due distinti momenti:

### **1ª Fase**

Manifestazione di interesse e preselezione dei candidati;

### **2ª Fase**

Presentazione delle offerte e della loro valutazione, secondo le specifiche contenute nella lettera di invito cui seguirà l'aggiudicazione:

- gli inviti a presentare l'offerta saranno inviati ai soggetti che, previa verifica delle dichiarazioni/documentazioni prodotte durante la fase di prequalificazione, risultino ammissibili sul piano formale e sostanziale;
- la lettera di invito preciserà le modalità ed i tempi di presentazione delle offerte;

- unitamente alla lettera di invito verrà distribuita la documentazione occorrente per la partecipazione alla seconda fase della gara, nonché copia del Progetto Guida, progetti preliminari redatti dal Comune e relativi alle suddette opere preliminari, lo schema di convenzione preliminare, l'indicazione dei requisiti professionali di cui all'art. 40 del Codice degli appalti (d.lgs. 12.4.2006 n. 163);
  - le offerte dovranno comprendere tutti gli elementi descrittivi, grafici, figurativi, atti a consentire una piena e rapida comprensione della proposta da parte del Comune di Montemurlo, secondo le indicazioni contenute nella lettera di invito;
  - la valutazione dell'offerta avverrà prendendo in considerazione i seguenti elementi:
- 1) valore delle opere pubbliche da realizzare a favore del Comune di Montemurlo (così come meglio descritte ai punti 1-4 del precedente paragrafo 5);
  - 2) qualità della proposta progettuale urbanistica;
  - 3) valore delle opere pubbliche "premier" da realizzare a favore del Comune di Montemurlo, così come definite nella delibera C.C. n. 023 del 23/04/2012, in particolare: il nuovo edificio per servizi pubblici da realizzare all'interno dell'area dell'ex campo sportivo e l'ampliamento del centro sportivo di Oste (delibera G.C. 206/02) da suddividere in due lotti funzionali quali la realizzazione del campo di calcio e la pista di atletica.

#### 7 - Criteri di aggiudicazione.

Il dettaglio dei punteggi e la loro entità per ogni singolo criterio sarà comunicata con la lettera di invito.

La presentazione della manifestazione di interesse non vincola l'Amministrazione a procedere alla fase successiva dell'invio della lettera di invito: l'Amministrazione comunque potrà procedere anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.

L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione, ovvero di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta, purché ritenuta economicamente e qualitativamente vantaggiosa rispetto agli obiettivi fissati negli elaborati di gara e che raggiunga il punteggio minimo previsto, che sarà indicato nella lettera di invito.

Come precedentemente accennato i criteri di aggiudicazione sono i seguenti:

**1) valore delle opere pubbliche (infrastrutture) da realizzare a favore del Comune di Montemurlo** indicate al punto 5 numeri 1,2,3 e 4, per un massimo di **60 punti**, di cui:

- a) realizzazione scuola materna a Morecci.....punti 25;
- b) ristrutturazione attuale scuola materna ed asilo nido (di Novello) .....punti 15;
- c) realizzazione piazza pubblica e verde all'interno dell'area di intervento.....punti 12;
- d) completamento Piazza della Libertà e collegamento con l'area di intervento.....punti 8;

La verifica del valore della qualità delle opere pubbliche (infrastrutture) costituenti il corrispettivo della cessione delle aree, avverrà in sede di aggiudicazione, richiedendo la presentazione di idonea documentazione di quella prevista dall'art. 93, comma 4, del Codice degli appalti (D.lgs.12.4.2006 n. 163) ed art. 24 del D.P.R. 05.10.2010 n. 207 – (progetto definitivo).

**2) qualità della proposta progettuale urbanistica**, risultante dall'ipotesi di piano attuativo (master plan) da redigersi secondo le linee e prescrizioni del piano di fattibilità approvato deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 19.04.2004, e successivamente integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 104/2 dell'11.12.2007 e deliberazione n. 023 del 23/04/2012 per un massimo di **punti 20** valutato secondo la seguente articolazione:

- a) assetto planimetrico proposto.....7;
- b) qualità e tipologia dell'edificazione privata.....7;
- c) qualità e quantità delle opere di urbanizzazione primaria da cedersi al Comune e da realizzarsi nelle aree di intervento o nelle immediate vicinanze, compreso l'adeguamento delle strade di perimetro all'area intervento.....6;

#### Criteri comuni alla progettazione delle opere pubbliche e della sistemazione urbanistica.

Le soluzioni progettuali, tecnologiche ed impiantistiche che saranno adottate nelle opere e negli interventi da realizzare, escluso il campo sportivo di Oste, devono essere:

- tali da ridurre ogni forma di inquinamento acustico;
- tali da consentire l'accesso agli spazi pubblici o privati aperti al pubblico a tutti i cittadini: bambini, diversamente abili, anziani;
- attente alle problematiche di impatto ambientale;

- orientate al risparmio e al contenimento energetico, anche attraverso l'uso della domotica;
- orientate all'installazione diffusa di dispositivi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (es. pannelli fotovoltaici di copertura);
- orientate a permettere un processo di raccolta dei rifiuti solidi urbani secondo modalità anche innovative e comunque tali da incentivare la raccolta differenziata e da eliminare la presenza dei cassonetti dal piano stradale pubblico;
- tali da garantire l'attrattività e la viabilità dell'area durante tutto l'arco della giornata;
- orientare al contenimento del consumo idrico e recupero ed al riutilizzo per uso sanitario di carattere secondario delle acque piovane;
- tali da garantire la relazione tra l'area di intervento le aree pubbliche limitrofe e il contesto ambientale.

Saranno pertanto particolarmente apprezzate soluzioni tecnico-progettuali improntate alla massima efficienza con riguardo alla tutela ambientale, al risparmio energetico ed al paesaggio.

La valutazione della proposta progettuale urbanistica avverrà sulla scorta della presentazione di un abaco relativo agli edifici privati e su un progetto definitivo delle opere di urbanizzazione a corredo del Piano attuativo.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere modifiche al progetto che non comportino variazioni sostanziali dei costi di realizzazione o dell'assetto del comparto.

### **3) valore delle opere pubbliche "premier" da realizzare a favore del Comune di Montemurlo**

E' la realizzazione di opere, che diversamente da quelle elencate al punto 1, non costituiscono il corrispettivo per l'alienazione dell'area dell'ex campo sportivo, ma se comprese nella proposta generale d'intervento, aumenteranno il valore della stessa fino ad massimo di **punti 20**, di cui:

- a) realizzazione dell'ampliamento del centro sportivo di Oste, con particolare riferimento al nuovo campo di calcio.....punti 10;
- b) realizzazione del nuovo edificio per servizi pubblici all'interno dell'area dell'ex campo sportivo .....punti 8;
- c) realizzazione dell'ampliamento del centro sportivo di Oste, con particolare riferimento alla nuova pista di atletica.....punti 2;

### **Deposito cauzionale e garanzie richieste.**

Si precisa che i soggetti selezionati dovranno costituire, al momento della presentazione dell'offerta e a garanzia della stessa, un deposito cauzionale pari a € 490.000,00 (Euro quattrocentonovantamila/00).

La predetta cauzione potrà:

- essere presentata mediante deposito cauzionale infruttifero di denaro da effettuarsi presso la Tesoreria comunale;
- essere presentata mediante fideiussione bancaria o polizza di primaria compagnia assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art.107 del D.lgs.1.9.1993 n. 385 e successive modifiche ed integrazioni. In tale ipotesi la polizza a garanzia dell'offerta presentata e della mancata sottoscrizione del contratto da parte dell'aggiudicatario dovrà essere esecutibile a prima richiesta, ed avere validità per almeno 3 anni dalla presentazione dell'offerta e comunque sino alla sottoscrizione del rogito notarile di cessione del bene. La polizza, inoltre, dovrà portare l'indicazione che restano escluse le eccezioni fideiussorie, quali ad esempio quelle fondate sugli artt.1956 e 1957 cod. civ.

Altre forme di garanzia e assicurazione verranno previste nella lettera d'invito e nello schema di contratto che saranno peraltro condizionate a clausole minime d'intervento dell'Istituto Garante in punto di non recesso e rinuncia a escussioni preventive del patrimonio del debitore.

### **8 - Aggiudicazione.**

L'aggiudicazione avverrà a favore del soggetto che avrà riportato il punteggio maggiore seguendo i criteri di cui al precedente punto 7 e nell'intesa che sia stato raggiunto un punteggio minimo di punti 70/100 (settanta/cento).

Nel caso in cui alle offerte di due o più concorrenti venga attribuito lo stesso miglior punteggio complessivo, si procederà alla richiesta di un'offerta migliorativa fra i soggetti classificati alla pari.

Troverà applicazione l'art. 88 del Codice degli appalti (D.lgs.12.4.2006 n. 163) relativamente alle offerte anomale.

### **9 - Cessione dell'area.**

La cessione dell'area avverrà sulla base del corrispettivo costituito dal valore delle opere previsto nei progetti definitivi di cui al punto 5.

L'entità delle opere richieste è stata determinata tenendo di conto del valore dell'area e dei seguenti oneri che gravano sull'acquirente:

- gli onorari del notaio e le imposte di trasferimento (imposte di registro a tassa fissa, ipotecarie e catastali), ritenendo questa Amministrazione comunale che la cessione dell'area avvenga in regime di I.V.A.;
- gli onorari notarili per la convenzione urbanistica allegata al piano attuativo e relative imposte di registro (fissa), catastali ed ipotecarie, nonché quelle relative al trasferimento delle opere di urbanizzazione;
- gli oneri per la eventuale bonifica bellica;
- gli oneri finanziari per la realizzazione delle opere;

L'area oggetto di alienazione sarà ceduta a corpo e non a misura, con espressa rinuncia da parte dell'aggiudicatario al rimedio previsto dall'art.1538 cod. civ., nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'oggettivo trasferimento di proprietà.

L'efficacia del contratto di compravendita sarà, inoltre, sospensivamente condizionata all'intervenuta realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbana in oggetto.

Verrà prevista come causa di risoluzione di diritto del contratto, l'inadempimento da parte del soggetto aggiudicatario agli obblighi di riqualificazione urbana dell'area in oggetto, nonché agli altri obblighi spiegati nella lettera di invito.

Ulteriori specificazioni sulle modalità di cessione dell'area in oggetto saranno indicate nella lettera d'invito ed al venire meno dei requisiti soggettivi dichiarati in sede di gara.

#### **9 a)- Disciplina fiscale dei trasferimenti**

L'Amministrazione comunale ritiene che la cessione del terreno debba essere assoggettata ad imposta fissa di registro, in quanto l'operazione nel suo complesso costituisce un'attività commerciale di cui all'art.4 del D.P.R.26.10.1972 n. 633, e come tale assoggettata ad I.V.A.. Del pari, le prestazioni relative alle opere di urbanizzazione primaria, e l'eventuale ritrasferimento delle superfici ove dette opere ricadono, e quelle relative alle opere infrastrutturali, saranno fatturate all'Ente assoggettandole ad I.V.A.. Maggiori precisazioni ed eventuali rettifiche a quanto precedentemente affermato, saranno introdotte nella lettera di invito alla gara. Il Comune intende, infatti, esercitare – *medio tempore* – il diritto di interpello di cui all'art.11 della legge 27.7.2000 n. 212.

#### **9 b) - Stipula del contratto di compravendita**

La stipula del contratto di compravendita potrà essere effettuata ad avvenuta esecuzione e collaudo della scuola materna di Morecci; dovrà inoltre essere accompagnata da congrue garanzie finanziarie in ordine al valore delle opere ancora da realizzare e le residue opere infrastrutturali da costruire nonché le opere di urbanizzazione da completare.

Nelle more del trasferimento del bene per effetto dell'avvenuta aggiudicazione, l'Amministrazione comunale presterà consenso alla presentazione di istanze, domande, richieste prepedentive al rilascio dei permessi a costruire da parte dell'aggiudicatario.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.156 del Codice degli appalti (D.lgs.12.4.2006 n. 163) l'aggiudicatario potrà costituire una società di progetto per l'ammontare minimo di € 1.000.000 (Euro un milione/00).

In caso di concorrente costituito da una pluralità di soggetti l'offerta dovrà indicare la quota di partecipazione a detto capitale dei singoli operatori.

#### **10 - Lingua ufficiale.**

La lingua ufficiale utilizzata per la procedura, fase di prequalificazione compresa, è l'italiano.

Agli eventuali atti e documenti redatti in lingua straniera deve essere allegata, una traduzione in lingua italiana certificata conforme al testo straniero dalla competente rappresentanza diplomatica o consolare ovvero da un traduttore ufficiale. In ogni caso, comunque, in relazione al presente avviso, in caso di contestazioni o impugnazioni, farà fede il testo in lingua italiana.

#### **11 - Commissione di prequalifica e commissione di gara**

La Commissione di prequalifica sarà costituita dal soggetto banditore successivamente alla data di scadenza prevista per la presentazione delle candidature.

La Commissione deputata alla valutazione delle offerte sarà nominata dal Comune di Montemurlo alla data di scadenza prevista per la presentazione delle offerte medesime.

#### **12 - Proprietà degli elaborati progettuali.**

Con l'aggiudicazione definitiva, il Comune di Montemurlo diverrà altresì proprietario dei contenuti della proposta progettuale dell'aggiudicatario, ed al verificarsi della sottoscrizione della convenzione del Piano attuativo diverrà proprietaria degli elaborati che saranno man mano prodotti. Gli elaborati dei soggetti non vincitori potranno essere ritirati, a proprio carico e previa richiesta scritta dei concorrenti, da inoltrare al Comune Montemurlo – Via Montalese 472 – 59013 Montemurlo “Area Organizzativa Qualità del Territorio e del Patrimonio – U.O. Amministrativa”, entro 90 giorni dalla conclusione della procedura.

### 13 - Precisazioni.

- 1) gli inviti di partecipazione alla 2<sup>a</sup> fase della gara di aggiudicazione saranno diramati a favore dei soggetti ammessi entro 60 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle domande di partecipazione alla preselezione (manifestazione d'interesse).
- 2) le domande di partecipazione alla preselezione (manifestazione d'interesse), compresa la successiva seconda fase, non vincolano l'Amministrazione comunale ad effettuare l'aggiudicazione ove il Comune – in ogni caso – ritenga di far luogo alla revoca del presente avviso. Pertanto il Comune di Montemurlo si riserva di interrompere, sospendere o modificare in ogni momento la presente procedura quale che sia il grado di avanzamento, senza dover corrispondere ai partecipanti alcun rimborso o costo che questi possano avere sopportato per la partecipazione, fatta salva la restituzione dei depositi cauzionali infruttiferi eventualmente versati;
- 3) si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta soddisfacente;
- 4) in ogni caso il Comune si riserva di non dare corso alla procedura e/o di non procedere all'aggiudicazione laddove nessuna delle domande di partecipazione o delle offerte soddisfi i requisiti minimi prescritti dal presente avviso oppure laddove le offerte pervenute non risultino soddisfacenti;
- 5) non saranno ammesse offerte condizionate né offerte parziali;
- 6) il presente avviso costituisce un invito a manifestare interesse alla partecipazione alla procedura e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art.1336 c.c.. Inoltre il presente avviso non costituisce una sollecitazione all'investimento ex D.Lgs. n. 58/1998, né una forma di pubblica sottoscrizione ai sensi dell'art.2333 del c.c.;
- 7) i soggetti che hanno presentato domanda di partecipazione in raggruppamento costituendo, non potranno modificare la composizione del medesimo e non si potranno inserire nuovi soggetti in raggruppamenti già costituiti, fatto salvo l'esercizio della facoltà di costituzione della società di progettazione;
- 8) gli importi dichiarati da imprese stabilite in altro stato membro dell'Unione Europea, devono essere espressi in euro;
- 9) non è consentita l'indicazione o la associazione dello stesso progettista da più di un concorrente; in tal caso sono esclusi dalla procedura tutti i concorrenti che non hanno rispettato tale divieto;
- 10) le richieste di chiarimento dovranno pervenire esclusivamente al seguente numero di fax **0574558348 0574558740** dell'Area Qualità del Territorio e del Patrimonio;
- 11) Il Comune di Montemurlo non assume alcuna responsabilità per la dispersione di comunicazione dipendente da inesatta indicazione del recapito da parte del partecipante o per tardiva comunicazione del cambiamento di indirizzo indicato nella domanda di partecipazione;
- 12) Responsabile del Procedimento: Arch. Sara Tintori Comune di Montemurlo Via Montalese, 472 59013 Montemurlo (PO) tel. 0574558374 - fax 0574558727- e-mail [sara.tintori@comune.montemurlo.po.it](mailto:sara.tintori@comune.montemurlo.po.it) al quale potranno essere richieste eventuali informazioni e delucidazioni, fino a 10 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle domande della manifestazione d'interesse.

### 14 - Privacy.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs.30.6.2003 n. 196 si informa che i dati personali saranno acquisiti dall'Amministrazione e trattati con mezzi elettronici esclusivamente per finalità connesse alla procedura concorsuale o per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla legislazione vigente. In particolare tali dati saranno raccolti e pubblicati come previsto dalle norme in materia di concorso di progettazione, saranno destinati alla valutazione dei requisiti di partecipazione al concorso. I diritti di cui all'art. 7 del D.lgs 30.6.2003 n. 196 sono esercitabili con le modalità della L. 7.8.1990 n. 241.

### 15 - Foro competente.

Per eventuali controversie relative all'applicazione delle clausole del presente avviso è competente, in via esclusiva, territorialmente il Foro di Prato. Si esclude il ricorso alla competenza arbitrale.

### 16 - Numero delle imprese invitate.

La prima fase di preselezione dei candidati (manifestazione d'interesse) è finalizzata all'individuazione di un numero indeterminato di soggetti da ammettersi alla gara di presentazione delle offerte.

### 17 - Soggetti ammessi a partecipare.

La gara è aperta a tutti i soggetti italiani o stranieri che intendono concorrere. Possono partecipare i soggetti dotati di idonei requisiti tecnici, organizzativi, finanziari di cui all'art. 34 e 90 del D.lgs.12.4.2006 n. 163, singoli o eventualmente associati o consorziati, che abbiano i requisiti di cui all'art. 95 del D.P.R. 05/10/2010 n. 207.

I candidati dovranno essere in possesso di competenze multidisciplinari attinenti ai settori della progettazione, dello sviluppo immobiliare, degli appalti e della finanza di progetto e potranno partecipare anche raggruppati. In ogni caso tutti i partecipanti dovranno avere i requisiti di cui al successivo paragrafo 18.1, sia come singoli, sia come membri del raggruppamento e tutti i partecipanti dovranno avere complessivamente i requisiti di partecipazione di cui ai successivi paragrafi 18.1) e 18.2).

### 18 - Requisiti di partecipazione.

#### 18. 1) - Requisiti generali

I requisiti generali per la partecipazione sono i seguenti:

- a) che nessuno degli esponenti aziendali (intendendosi come tali i soggetti titolari di poteri rappresentativi dell'azienda a qualsiasi titolo) sia incorso in misure cautelari interdittive oppure in sanzioni interdittive consistenti nel divieto di stipulare contratti con la pubblica amministrazione di cui al D.lgs.8.6.2001 n. 231, oppure in sentenze di condanna passata in giudicato o di applicazione della pena su richiesta ex art.444 cod. proc. pen. per reati che incidono sull'affidabilità morale e professionale;
  - b) che non sussista alcuna delle forme di controllo/collegamento, anche sostanziale, di cui all'art. 2359 del cod. civ. con altri concorrenti partecipanti alla procedura;
  - c) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, amministrazione controllata, concordato preventivo o qualsiasi altra procedura equivalente o di liquidazione volontaria o cessione dei beni ai creditori;
  - d) di essere in regola con il versamento dei contributi INPS, INAIL e Cassa Edile se dovuti;
- ed in genere tutti i requisiti di cui all'art. 38 del Codice degli appalti (D.lgs.12.4.2006 n. 163) e che non siano incorsi in divieti di contrattazione con la Pubblica Amministrazione.

### 18. 2) Requisiti tecnico-professionali.

I soggetti che intendono partecipare alla procedura dovranno singolarmente ovvero in raggruppamento possedere i seguenti requisiti tecnico professionali:

- a) capacità di sviluppo immobiliare e trasformazione urbanistica di grandi aree urbane, in contesti o italiani o stranieri. Tale capacità sarà attestata attraverso la presentazione di un documento che descriva le precedenti esperienze in operazioni di riqualificazione e sviluppo simili o analoghe a quello oggetto dell'iniziativa del presente avviso, in termini di complessità progettuale e realizzativi, di capacità di interrelazione con enti pubblici, accompagnate da pubblicazioni illustrative degli interventi sviluppati. Se le iniziative riguardino progetti eseguiti congiuntamente con altri soggetti occorre specificare il ruolo svolto. Il documento – pubblicazioni escluse – dovrà essere di n. 5 cartelle al massimo.
- b) consolidata esperienza nell'ambito di progetti di sviluppo immobiliari similari con particolare riguardo alla gestione degli aspetti legati all'architettura, all'urbanistica, all'ambiente e alle infrastrutture di mobilità. Il soggetto o il raggruppamento dovranno fornire un elenco indicativo degli Studi/Società di progettazione di cui si sono avvalsi in passato e di cui intendono avvalersi, nonché l'assetto organizzativo che si intende adottare per lo sviluppo dell'iniziativa con l'indicazione degli eventuali soggetti che rappresentino, pur non candidati diretti. Tale organizzazione va illustrata in un documento sintetico con i *curricula* dei professionisti;
- c) svolgimento negli ultimi 5 (cinque) anni di servizi di progettazione affini a quelli oggetto del presente avviso per un importo medio annuo non inferiore ad € 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00) e nel quinquennio ad € 2.500.000,00 (Euro duemilionicinquecentomila/00) per servizi di progettazione architettonica, urbanistica e lavori pubblici;
- d) svolgimento negli ultimi 5 anni di almeno un servizio di progettazione affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad € 200.000,00 (Euro duecentomila/00);

Deve intendersi per servizio di cui alle lettere c) ed d) la redazione di un piano attuativo con la realizzazione di opere di urbanizzazione ed edificazione di immobili.

- e) possesso dei requisiti di qualificazione di cui all'art. 40 del Codice degli appalti (D.lgs.12.4.2006 n. 163) in relazione alle categorie di lavori desumibili dai progetti preliminari posti a base di gara, da richiedersi in sede di presentazione delle offerte.

### 18.3) Requisiti economico-finanziari.

I soggetti che intendono partecipare alla procedura dovranno singolarmente ovvero in raggruppamento possedere i seguenti requisiti economico-finanziari:

- a) capacità finanziaria risultante dall'indicazione delle fonti di finanziamento disponibili di cui avvalersi per lo sviluppo dell'iniziativa oggetto dell'avviso.
- b) fatturato medio annuo relativo all'attività svolta negli ultimi 5 (cinque) anni antecedenti la pubblicazione del presente avviso per un importo non inferiore ad € 5.000.000,00/anno (Euro cinquemilioni/00 annui) e nel quinquennio in € 25.000.000,00 (Euro venticinquemilioni/00);
- c) capitale sociale non inferiore ad € 2.000.000,00 (Euro duemilioni/00);

Posto che viene prevista la partecipazione di soggetti associati, i requisiti tecnico professionali (paragrafo 18. 2) devono essere posseduti da un componente, mentre i requisiti economico finanziari (paragrafo 18.3) potranno essere posseduti cumulativamente e sino al loro ammontare da parte di singoli partecipanti al raggruppamento. In tal caso la documentazione e le dichiarazioni previste per la fase della preselezione dovranno essere presentate da tutti i componenti che partecipano all'organismo di associazione. Quest'ultimo potrà essere integrato nella seconda fase dell'offerta con l'inclusione di ulteriori soggetti in possesso dei requisiti di qualificazione di cui all'art.40 del Codice degli appalti, D.lgs. 12.4.2006 n. 163, (punto 18.2 lett. d) per il completamento dell'importo di qualificazione risultante dai progetti preliminari posti in gara.

Al termine della preselezione e prima di procedere all'approvazione di risultati, i concorrenti dovranno dimostrare il possesso dei requisiti di capacità economico finanziaria e tecnico organizzativa ai punti 18. 2) e 18.3) del presente avviso mediante produzione dei seguenti documenti:

con riferimento ai **requisiti tecnico professionali**, ed in aggiunta ai documenti presentati in sede di preselezione:

- certificazione rilasciata da amministrazioni pubbliche, ovvero dichiarazione rilasciata da soggetti privati in ordine allo svolgimento delle suddette attività;
  - numero medio dei dipendenti e dei dirigenti nel triennio;
  - indicazione degli studi professionali di progettazione con i quali sono stati intrattenuti rapporti e relative commesse affidate dal concorrente;
  - elenco dei principali servizi di progettazione urbanistica, e dei lavori effettuati per conto di amministrazioni pubbliche o soggetti privati nell'ultimo quinquennio, con l'indicazione della natura della prestazione, dell'importo, delle opere previste;
- con riferimento ai **requisiti economico-finanziari**, in aggiunta alle attestazioni prodotte in sede di preselezione:
- bilancio degli ultimi cinque anni di ogni soggetto partecipante singolarmente ovvero in maniera associata;
  - dichiarazione annuale IVA per ogni soggetto partecipante singolarmente ovvero in maniera associata.

#### 19 - Condizioni di esclusione.

E' fatto divieto alle imprese, alle cooperative ed ai consorzi di partecipare alla procedura nella doppia veste di soggetti singoli e di componenti di un raggruppamento, ovvero di partecipare in più di un raggruppamento.

I partecipanti alla procedura, potranno avvalersi di consulenti. I consulenti saranno considerati come terzi rispetto al soggetto singolo o raggruppato partecipante alla procedura di gara.

E' fatto divieto ai concorrenti/consulenti di partecipare alla medesima procedura di gara in più di un raggruppamento, ovvero di partecipare singolarmente e quali componenti di un raggruppamento. Il medesimo divieto sussiste per i liberi professionisti/consulenti qualora partecipi alla stessa procedura di gara, sotto qualsiasi forma, una società di professionisti o una società di ingegneria delle quali il professionista è amministratore, socio, dipendente o collaboratore coordinato e continuativo.

La partecipazione di società di ingegneria non è ammessa nel caso in cui sussistano forme di contratto con altre società partecipanti alla procedura di gara.

#### 20 - Riunioni di imprese e partecipazione in associazione

Sono consentite riunioni di imprese antecedenti ovvero successive all'aggiudicazione precisando, tuttavia, che è fatto divieto agli associati o agli associandi, di riunioni di imprese o ai soggetti di cui agli artt. 34 e 90 del D.lgs. 12.4.2006 n. 163 se parteciperanno in forma associata di poter partecipare come singoli associati o di partecipare o in altre riunioni ovvero come singoli. In caso di violazione al suddetto obbligo si provvederà alla esclusione di entrambi i soggetti di partecipazione e/o singoli nei cui confronti si è verificata la duplice partecipazione.

#### 21- Modalità di presentazione della domanda di manifestazione d'interesse e documenti allegati

Il plico chiuso e sigillato su tutti i lembi, dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti con riferimento al candidato singolo ovvero ad ogni membro del Raggruppamento (salvo non sia diversamente disposto):

##### a) Domanda di partecipazione (manifestazione d'interesse)

La domanda di partecipazione, da redigersi secondo il modello indicativo (**Mod. A**), dovrà contenere:

- denominazione sociale, capitale sociale versato, codice fiscale/partita IVA e sede legale, numero di telefono, numero di fax, indirizzo di posta elettronica;
- generalità del legale rappresentante munito dei necessari poteri rappresentativi;
- richiesta di partecipare all'*Avviso pubblico per la cessione di area ex campo sportivo del Capoluogo per la realizzazione di un progetto di riqualificazione urbana denominato «Progetto guida n. 1»* sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto partecipante o, in caso di raggruppamento costituendo, da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti al medesimo o dal mandatario con rappresentanza in caso di Raggruppamento costituito con designazione del capo raggruppamento, munito di mandato irrevocabile con rappresentanza;
- copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i;

##### b) Allegati alla domanda di partecipazione.

La domanda di partecipazione, da redigersi secondo il modello indicativo, dovrà essere accompagnata dall'autodichiarazione (**Mod B e B1**);

1. copia dell'atto costitutivo e dello statuto sociale vigente o di documentazione equivalente dal candidato ovvero da tutti i componenti della costituenda struttura associata;
2. certificato del registro delle Imprese dal quale risulti la regolare iscrizione allo stesso e i nominativi delle persone designate a rappresentarla e ad impegnarla. Il suddetto certificato può essere provvisoriamente sostituito con una dichiarazione sostitutiva resa nelle forme di cui al D.P.R.28.12.2000 n. 445 e s.m.i.
3. da una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R.28.12.2000 n. 445 o più dichiarazioni ai sensi di quanto previsto successivamente, ovvero per i concorrenti non residenti in Italia, dichiarazione idonea equivalente, secondo la legislazione dello Stato di appartenenza, con la quale il legale rappresentante del concorrente, assumendosene la piena responsabilità, dichiari in nome e per conto del concorrente medesimo di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, in via irrevocabile alla:

- attuazione in modo unitario dell'insieme delle parti edificate;
- alla stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione delle opere di urbanizzazione dall' approvazione del Piano attuativo;
- esecuzione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione primaria;
- prestare la cauzione ed altre forme di garanzia e assicurazione che saranno previste nella lettera d'invito e nello schema di contratto;
- applicazione alla disciplina del Codice sugli appalti relativamente alla esecuzione dei lavori pubblici e delle opere di urbanizzazione primaria;

**22 - Termine di ricezione della domanda di partecipazione (manifestazione d'interesse);**

La domanda di partecipazione (manifestazione d'interesse) dovrà essere redatta in lingua italiana, su carta legale e inserita in apposita busta chiusa e sigillata con ceralacca e firmata sui lembi di chiusura. La busta dovrà portare la dicitura "Domanda di partecipazione alla (manifestazione d'interesse) per la cessione di area ex campo sportivo del Capoluogo per la realizzazione di un progetto di riqualificazione urbana denominato "Progetto guida n. 1" nonché l'indicazione del nominativo e indirizzo del soggetto o dei soggetti partecipanti.

Dovrà pervenire, sempre a pena di esclusione, all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Montemurlo, Via Montalese, 472/474, 59013 Montemurlo, ad esclusiva cura e rischio del committente, entro le **ore 13,00 del giorno 08 AGOSTO 2012** a mano, ovvero mediante posta raccomandata.

**23 -Indirizzo al quale spedire la domanda di partecipazione (manifestazione d'interesse);**

Comune di Montemurlo, Protocollo Generale – Via Montalese, 472/474 59013 Montemurlo (Prato)

Il presente avviso è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 06 Luglio 2012 e medesima versione verrà pubblicata per estratto su un quotidiano nazionale ed uno locale.

La stazione appaltante inserirà il presente avviso sul sito Internet/profilo di committente della stazione appaltante, ove saranno reperibili anche gli allegati, ([www.comune.montemurlo.po.it](http://www.comune.montemurlo.po.it)-sezione "Bandi e avvisi"), e sul sito internet della Regione Toscana (sito web dell'Osservatorio).

Montemurlo, 06/07/2012

Il Responsabile  
Area Qualità del Territorio e del Patrimonio  
(Arch. Sara Tintori )