



AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI TERRENO EDIFICABILE, DA ACQUISTARE, PER LA COSTRUZIONE DI UN IMMOBILE AD USO UFFICIO.

Nell'ambito del processo di consolidamento e sviluppo delle attività, in un'ottica di razionalizzazione degli spazi e della logistica, al fine di migliorare le sinergie operative tra il personale scientifico, tecnico e amministrativo e di ridurre la spesa per locazioni passive, la Fondazione CMCC, con sede legale in Lecce, Via Augusto Imperatore 16, (d'ora in avanti "la Fondazione") in persona del Presidente e legale rappresentante, Dr. Antonio Navarra,

RENDE NOTO

che intende ricercare un terreno edificabile, da acquistare, su cui realizzare un fabbricato per la propria Sede di Lecce, ad uso ufficio, laboratorio scientifico, riunioni e conferenze, biblioteca e spazi di servizio, avente le caratteristiche di seguito elencate.

Il costo di acquisizione del terreno non potrà superare l'importo massimo di € 600 (seicento) mila iva esclusa (se dovuta). Il terreno dovrà essere consegnato all'ente entro il termine massimo di 4 (quattro) mesi dall'aggiudicazione. L'inosservanza di questo termine sarà causa di risoluzione del rapporto.

REQUISITI E CONFORMITÀ

1) REQUISITI DIMENSIONALI

Il terreno deve avere una superficie idonea alla costruzione di un fabbricato avente i seguenti requisiti:

- superficie lorda coperta complessiva di 2.500 mq;
- superficie scoperta di pertinenza a piano terra di almeno 500 mq per alloggiamento impianti; se di proprietà pubblica, l'utilizzo della superficie scoperta dovrà essere garantito in esclusiva all'edificio attraverso apposito atto o convenzione;
- impronta minima della sagoma dell'edificio di mq 500;
- cubatura edificabile minima di mc. 8.000;
- disponibilità di superficie, privata o pubblica, (coperta o scoperta) per almeno 30 posti auto in totale;

La Fondazione si riserva la facoltà di valutare anche eventuali offerte di terreni, di uguale destinazione urbanistica, ma di dimensioni (cubatura) superiori a quelle sopra indicate.

2) REQUISITI UBICAZIONALI ED AUTONOMIA FUNZIONALE:

- a) il terreno deve essere ubicato nel territorio del Comune di Lecce, in zona centrale o semicentrale; la Fondazione si riserva la facoltà di valutare anche eventuali offerte in zona periferica, se il collegamento al centro città è garantito dal sistema di

trasporto pubblico e se la zona ha tutte le urbanizzazioni primarie (art. 4 legge 29 settembre 1964 n. 847);

- b) l'area dovrà essere preferibilmente pianeggiante (per quanto consentito dall'orografia dei luoghi);
- c) il terreno dovrà avere agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione, garantiti da mezzi pubblici;
- d) presenza nelle immediate vicinanze del terreno di una sufficiente disponibilità di parcheggi pubblici;
- e) esistenza delle seguenti opere di urbanizzazione pubbliche: rete idrica, rete fognaria, rete elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione, spazi di sosta e di parcheggio; se il terreno ricade in comparti urbanistici lottizzati, esso deve avere tutte le opere di urbanizzazione primarie di cui all'art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847 (esclusa la rete gas);
- f) esistenza, in prossimità del terreno, della rete elettrica di media tensione, rete gas e di dorsale della rete con fibra ottica;
- g) il terreno non deve essere pervenuto all'alienazione a titolo di donazione ancora soggetta all'azione di riduzione di cui all'art. 555 del codice civile o all'azione revocatoria ordinaria o semplificata di cui agli articoli 2901 e 2929 bis del codice civile.

Il fabbricato da costruire sul terreno oggetto del presente bando, dovrà rispondere ai seguenti requisiti:

- h) dovrà essere dotato di accessi indipendenti e deve costituire un'unità edilizia funzionale indipendente;
- i) dovrà avere una razionale distribuzione dei locali su un massimo di quattro piani escluso l'interrato;
- j) altezza netta utile (distanza tra estradosso pavimento - intradosso copertura) del piano terra non inferiore a mt. 3.50;
- k) altezza netta utile (distanza tra estradosso pavimento e intradosso copertura) prevista dal Regolamento Urbanistico del Comune di Lecce per i locali ad uso ufficio o direzionale.

3) REQUISITI TECNICI SPECIFICI E CONFORMITÀ:

- conformità alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e, in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente;
- piano di lottizzazione approvato in modo definitivo con la esecutività del rilascio del permesso di costruire in modo diretto alla destinazione di un fabbricato ad uso ufficio e/o direzionale.

Sono escluse le offerte che non:

- hanno le quantità minime riportate al punto 1) Requisiti Dimensionali;
- rispettano i commi a), c), e), g), h), j), k) del punto 2) Requisiti ubicazionali ed autonomia funzionale;
- hanno i requisiti del punto 3) Requisiti tecnici specifici e conformità.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dal proprietario – persona fisica e/o giuridica – dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura da tutti i titolari, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 17/07/2017 al seguente indirizzo:

Fondazione CMCC
Via Augusto Imperatore, 16
73100 Lecce

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura “Ricerca terreno edificabile da acquistare al fine di realizzare un immobile da adibire ad uffici *perla* sede della Fondazione CMCC – Offerta” e dovrà contenere, tre distinti plichi sigillati e firmati, con la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) e 3).

1) PRIMO PLICO: “Documentazione Amministrativa”. “Ricerca terreno edificabile da acquistare al fine di realizzare un immobile da adibire a uffici *perla* sede della Fondazione CMCC – Offerta” e dovrà contenere a pena di esclusione:

- a) la domanda di partecipazione redatta dal titolare del bene o dal rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, in carta semplice;

b) le seguenti dichiarazioni del concorrente, corredate da copia fotostatica firmata del documento di identità:

- nome e cognome dell'offerente;
- data di nascita e residenza per le persone fisiche;
- nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica, nome, cognome, data di nascita e residenza del rappresentante legale;
- sede legale n. REA e CCIAA per le società;
- accettazione integrale e senza riserve del contenuto dell'avviso;
- dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50 del 2016 e s.m.i, resa dai soggetti a ciò tenuti in base allo stesso articolo;

2) SECONDO PLICO: “Documentazione tecnica”. “Ricerca terreno edificabile da acquistare al fine di realizzare un immobile da adibire a uffici per la sede della Fondazione CMCC – Offerta” e dovrà contenere a pena di esclusione:

- a) dati (nome, cognome, indirizzi, etc.) del proprietario o ragione sociale in caso di persona giuridica e dati del rappresentante legale della stessa;
- b) certificati e planimetrie catastali, consistenza, titoli di proprietà del terreno;
- c) autocertificazione attestante che l'oggetto dell'offerta sia libero da gravami, ipoteche, pesi e qualsiasi altro diritto attivo o passivo;
- d) descrizione dell'ubicazione del terreno con riferimento particolare alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi primari (acquedotto, elettricità, rete telefonia, fognatura, gas, fibra ottica, etc.), dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, dei mezzi di trasporto pubblico urbani ed extra urbani anche con l'ausilio di una planimetria in scala adeguata del cespite, finalizzata ad indicare la posizione rispetto all'ambito urbano di riferimento ed alle principali vie di comunicazione, gli accessi, i parcheggi privati e pubblici, le eventuali aree di pertinenza;
- e) documentazione urbanistica; stralcio Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente con indicazione di eventuali vincoli e delle norme tecniche; titoli di approvazione di strumenti urbanistici attuativi dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico per la destinazione ad uso ufficio;
- f) descrizione dell'attuale stato di urbanizzazione del terreno oggetto dell'offerta;
- g) elaborati grafici, planimetrie, impronta della sagoma del fabbricato sul lotto del terreno e sagoma dello stesso fabbricato nei vari piani; i citati documenti dovranno essere prodotti anche in formato vettoriale (dwg);
- h) eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile, a giudizio del proponente, per una migliore comprensione della proposta.

3) TERZO PLICO: “Offerta economica” con apposita dicitura: “Ricerca terreno edificabile da acquistare al fine di realizzare un immobile da adibire a uffici per la sede della Fondazione CMCC – Offerta” e dovrà contenere a pena di esclusione:

4

- a) l'importo offerto del prezzo del bene al netto dell'IVA, come valore complessivo, in cifre ed in lettere. In caso di discordanza tra i due importi sarà ritenuto valido quello più conveniente per la Fondazione.
- b) Impegno a mantenere il prezzo dei proponenti valido ed irrevocabile per un periodo non inferiore a sei mesi, l'impegno non dovrà contenere proposte condizionate.

VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La valutazione delle proposte pervenute sarà affidata ad una Commissione all'uopo nominata, che accerterà la rispondenza tecnica delle offerte ai contenuti di cui al presente avviso, procederà al loro esame e predisporrà una graduatoria secondo il criterio dell'offerta economicamente vantaggiosa, con i criteri di seguito riportati.

All'offerta tecnica viene attribuito un peso massimo pari a 32 punti.

All'offerta economica viene attribuito un peso massimo pari a 68 punti.

Si precisa che:

- nel rispetto della vigente normativa, l'acquisto è da intendersi, comunque, subordinato alla delibera di approvazione da parte del CdA della Fondazione;
- a parità di punteggio, la Fondazione procederà a selezionare l'offerta che a proprio insindacabile giudizio risponde meglio alle proprie esigenze;
- la Fondazione può prendere in considerazione anche la presenza di una sola proposta valida;
- **il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo la Fondazione, che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse; nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta;**
- nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza del terreno a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dalla Fondazione, sino alla data dell'interruzione della trattativa;
- i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D. Lgs. 196/03, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di terreno e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

La Fondazione si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo al fine di verificare le dichiarazioni fornite circa le condizioni del terreno offerto e dello stato dei luoghi.

5



Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi all'Ufficio Legale del CMCC, al numero di telefono 0039 0832 288650 interno 212.

Lecce, 07/06/2017

Il Presidente
Dr. Antonio Navarra

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA (Totale 32 punti)

REQUISITI	Punteggio Massimo	Punteggio
(1) Tempo entro il quale il proponente si impegna a porre il bene nella disponibilità dell'acquirente (realizzo delle urbanizzazioni interne al lotto del terreno o comparto urbano)	5	
- disponibilità immediata		5
- disponibilità entro tre mesi		3
- disponibilità oltre tre mesi		0
(2) Localizzazione	8	
Posizione a ridosso del centro storico di Lecce		5
Posizione semi centrale con facilità di accesso al centro e alla periferia		8
Posizione semi periferica		5
(3) Accessibilità e Parcheggi	12	
Facilità di accesso con l'auto alle vie di comunicazione principali		3
(3a) Possibilità di realizzare parcheggi interni al lotto del terreno per 30 posti auto (**)		7
(3b) Presenza di parcheggi esterni al lotto del terreno da usufruire con convenzione sino a 30 posti auto (**)		4
(3c) Presenza di parcheggi pubblici nelle vicinanze del terreno		2

(4) Presenza dei Servizi Speciali	7	
Rete gas (metano)		1
Rete elettrica M/T		3
Rete telefonia/dati con fibra ottica		3

(**) per un numero di posti auto da 0 a 30 si applica un coefficiente dato dal rapporto tra il numero di posti auto che si possono realizzare su 30 che moltiplicato per 7 dà il punteggio; in caso di numero posti auto minore di 30, per la parte rimanente di posti auto, si considera il punto (3b) e l'applicazione del punteggio sarà dato dal rapporto tra il numero di posti auto (rimanenti) su 30 che moltiplicato per 4 dà il punteggio; il punteggio totale è pari alla somma da quello riveniente dei posti auto che si possono realizzare all'interno del lotto del terreno con quello dei posti auto realizzabili all'esterno.

COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

Al requisito del prezzo offerto (a), costituito dal solo elemento prezzo, sarà attribuito un coefficiente di offerta V(a), determinato come segue:

Ccp = (Costo al metro cubo più conveniente);

Cip = (Costo al metro cubo del concorrente iesimo);

Ove Cip = (Prezzo Offerto/Metri cubi offerti) del concorrente iesimo.

La Commissione procederà successivamente ad assegnare il punteggio relativo all'offerta economica a ciascun concorrente secondo la seguente formula:

$V(a) \text{ definitivo} = K * (Ccp / Cip)$

K = 68 punteggio max.

Il punteggio finale sarà dato dalla somma dell'offerta tecnica più quella economica.