

# AVVISO ESPLORATIVO

## PER INDAGINE DI MERCATO PER REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE IN CAMBIO DELLA CESSIONE DI AREA DESTINATA ALLA RESIDENZA E ATTIVITA' COMPATIBILI

(articoli 59, 61, 66 comma 1 e 191, D. Lgs. 50/2016)

### INDICE

<b>1. INDAGINE DI MERCATO .....</b>	<b>2</b>
1.1. Normativa .....	2
1.2. Amministrazione aggiudicatrice .....	2
1.3. Procedura di gara .....	3
1.4. Criterio di aggiudicazione .....	4
1.5. Pubblicità .....	4
1.6. Prestazioni oggetto dell'appalto .....	4
1.7. Termini di esecuzione delle opere .....	5
1.8. Importo stimato .....	5
<b>2. CHI PUÒ PARTECIPARE .....</b>	<b>6</b>
<b>3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE .....</b>	<b>7</b>
3.1. Requisiti di ordine generale .....	7
3.2. Requisiti di idoneità professionale e requisiti speciali .....	7
3.3. Avvalimento .....	7
<b>4. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE .....</b>	<b>7</b>
<b>5. LINGUA .....</b>	<b>7</b>
<b>6. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI .....</b>	<b>7</b>

## 1. Indagine di mercato

Con il presente **Avviso**, la Stazione Appaltante, delegata dall'Amministrazione Aggiudicatrice Area 4 del Comune di Torri di Quartesolo, avvia una **Indagine di Mercato** preordinata a verificare l'interesse di uno o più operatori economici alla realizzazione di opere pubbliche più avanti descritte in cambio del trasferimento in proprietà di un'area di **mq. 21.425,00** (ventunomilaquattrocentoventicinque/00) destinata alla residenza e attività compatibili (commerciali e direzionali).

L'Indagine di Mercato consentirà di delineare un quadro chiaro e completo del mercato di riferimento, **senza che ciò possa ingenerare negli operatori alcun affidamento sul successivo invito alla procedura negoziata**.

Tutti gli operatori economici interessati, che siano muniti dei necessari requisiti, sono invitati a presentare una segnalazione di interesse alla partecipazione alla successiva selezione ed all'affidamento del contratto.

Il presente avviso, di natura esplorativa e finalizzato ad una indagine di mercato, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Amministrazione aggiudicatrice che sarà libera di seguire anche altre procedure.

### 1.1. Normativa

La disciplina dell'Indagine di Mercato è dettata:

- dal decreto legislativo 18 aprile 2016 numero 50 Codice dei contratti pubblici (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 19 aprile 2016 n. 91 S.O.);
- dalle *Linee Guida* dell'Autorità Nazionale Anticorruzione;
- dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 13 luglio 2017;
- dalla determinazione n. 415 R.G. del 21.07.2017 del Responsabile dell'Area 4 – Settore Lavori Pubblici/Manutenzioni al Patrimonio del Comune di Torri di Quartesolo, con cui sono stati approvati i contenuti del presente avviso.

### 1.2. Amministrazione aggiudicatrice

I comuni non capoluogo di provincia hanno l'obbligo di acquistare beni e servizi, di valore pari o superiore a 40.000 euro, e lavori, di valore pari o superiore a 150.000 euro, con una delle seguenti modalità (articolo 37 comma 4 del Codice): ricorrendo a una Centrale di Committenza o a soggetti aggregatori qualificati; mediante unioni di comuni costituite e qualificate come centrali di committenza, ovvero associandosi o consorziandosi in centrali di committenza.

La **Stazione appaltante**, ossia il *soggetto responsabile della procedura di gara*, che opera in nome e per conto dell'Amministrazione aggiudicatrice in forza di specifico accordo convenzionale, è:

#### COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO

- ◆ Via Roma n. 174 - 36040 Torri di Quartesolo (VI)
- ◆ Codice Fiscale e Partita Iva: 00530900240
- ◆ Telefono: 0444-250200, Fax: 0444-250273
- ◆ Sito web: [www.comune.torridiquarteso.vi.it](http://www.comune.torridiquarteso.vi.it)
- ◆ E-mail: [urp@comune.torridiquarteso.vi.it](mailto:urp@comune.torridiquarteso.vi.it)
- ◆ P.E.C.: [torridiquarteso.vi@cert.ip-veneto.net](mailto:torridiquarteso.vi@cert.ip-veneto.net)
- ◆ Codice NUTS (Nomenclatura delle Unità Territoriali per le Statistiche dell'Italia): ITD32.

- ◆ Ufficio della Stazione appaltante responsabile del procedimento: Centrale Unica di Committenza (CUC), in gestione associata
- ◆ Via Roma n. 174 - 36040 Torri di Quartesolo (VI)
- ◆ Codice Fiscale e Partita Iva: 00530900240
- ◆ Telefono: 0444-250242, Fax: 0444-250251
- ◆ E-mail: cuc@comune.torridiquarteso.vi.it
- ◆ P.E.C.: torridiquarteso.vi@cert.ip-veneto.net.
- ◆ Responsabile del Procedimento di Gara: Dr. Marco Plechero.

La Stazione Appaltante è il referente al quale debbono rivolgersi gli operatori economici interessati all'operazione per quanto attiene alla procedura di gara.

Le comunicazioni e gli scambi di informazioni con gli operatori economici si svolgono, se non diversamente specificato, attraverso Posta Elettronica Certificata (PEC) (articolo 40 del Codice).

L'**Amministrazione Aggiudicatrice** (*Ente Committente*) è l'ente titolare del potere di "spesa" che avvia la procedura di gara con determinazione a contrattare, che stipulerà il relativo contratto e ne curerà l'esecuzione. L'Amministrazione aggiudicatrice è:

#### **COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO**

- ◆ Via Roma n. 174 - 36040 Torri di Quartesolo (VI)
- ◆ Codice Fiscale e Partita Iva: 00530900240
- ◆ Telefono: 0444-250200, Fax: 0444-250273
- ◆ Sito web: www.comune.torridiquarteso.vi.it
- ◆ E-mail: urp@comune.torridiquarteso.vi.it
- ◆ P.E.C.: torridiquarteso.vi@cert.ip-veneto.net.
- ◆ Codice NUTS (Nomenclatura delle Unità Territoriali per le Statistiche dell'Italia): ITD32.
- ◆ Ufficio dell'Amministrazione Aggiudicatrice responsabile del procedimento: Ufficio Istruzione
- ◆ Via Roma n. 174 - 36040 Torri di Quartesolo (VI)
- ◆ Codice Fiscale e Partita Iva: 00530900240
- ◆ Telefono: 0444-250232, Fax: 0444-250237
- ◆ E-mail: lavoripubblici@comune.torridiquarteso.vi.it
- ◆ P.E.C.: torridiquarteso.vi@cert.ip-veneto.net.
- ◆ Responsabile Unico del Procedimento - R.U.P. (art. 14 Codice): Arch. Roberto Grisolia
- ◆ Responsabile della direzione dell'esecuzione del contratto (art. 101 co. 1 Codice): Arch. Roberto Grisolia

### **1.3. Procedura di gara**

Successivamente all'Indagine di Mercato e nel rispetto dei principi di cui all'articolo 30, comma 1, del D. Lgs. 50/2016, si svolgerà una **procedura ristretta** ai sensi dell'articolo 61 del Codice dei contratti ponendo a base di gara i progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere pubbliche da realizzare e il relativo schema di contratto.

I candidati invitati alla procedura ristretta dovranno presentare il progetto definitivo e impegnarsi a redigere il progetto esecutivo e a realizzare le opere entro i termini indicati nella loro offerta.

Non saranno prese in considerazione le istanze pervenute precedentemente alla pubblicazione del presente avviso.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere, modificare o annullare la procedura relativa al presente avviso esplorativo e di non dare seguito alla gara per l'affidamento del servizio in oggetto senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

#### **1.4. Criterio di aggiudicazione**

La successiva procedura ristretta sarà aggiudicata applicando il criterio *dell'offerta economicamente più vantaggiosa* individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo (articolo 95 comma 4 del Codice).

#### **1.5. Pubblicità**

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale del comune di Torri di Quartesolo ([www.comune.torridiquartesolo.vi.it](http://www.comune.torridiquartesolo.vi.it)) e sul sito del Ministero delle infrastrutture per la pubblicazione di avvisi e bandi di lavori, servizi e forniture e delle programmazioni triennali dei lavori pubblici ([www.serviziocontrattipubblici.it](http://www.serviziocontrattipubblici.it)) per **n. 60 (sessanta) giorni**.

#### **1.6. Prestazioni oggetto dell'appalto**

L'opera ha per oggetto il trasferimento di un'area di proprietà comunale in cambio della progettazione definitiva - esecutiva e realizzazione di opere pubbliche, ai sensi dell'articolo 191 del Codice dei contratti, come di seguito descritto.

L'area di proprietà comunale da trasferire all'operatore/i in cambio delle opere presenta le seguenti caratteristiche:

<b>Ubicazione</b>	Area tra Via Dal Ponte e Via Guglielmo Marconi
<b>Dati catastali</b>	Foglio 17 mappali 566 (parte) e foglio 8 mappale 715 (parte)
<b>Superficie reale</b>	mq 21.425
<b>Titolo di proprietà</b>	Atto pubblico del 16.03.2009 trascrizione atti dal 01.04.2009 Rep. n. 754 rogante Comune di Torri di Quartesolo - cessione di diritti reali a titolo gratuito registrazione n. 4412.1/2009
<b>Destinazione urbanistica</b>	Zona di espansione C.2/5 It = indice di edificabilità territoriale = 1 mc/mq H max = 7,5 m Volume edificabile potenziale = mq 21.425 x 1 = 21.425 mc Volume edificabile P.I. vigente = mc 13.360 (It = 0,62)
<b>Valore unitario di riferimento</b>	Valore ICI - microzona C - zona C/2.3 (ex PRG_Uf = 0.3) = €/mq 150,74
<b>Valore unitario parametrato</b>	€/mq 91.50

Le opere pubbliche da progettare e realizzare in cambio dell'area suddetta, presentano la seguente consistenza:

**1. Scuola materna di Marola: ristrutturazione e ampliamento.**

L'asilo infantile "Monumento ai caduti" è una struttura scolastica in funzione dal 1930, quando le modalità di fruizione, i requisiti prestazionali e gli standard normativi erano molto diversi da quelli attuali. Ciononostante, l'edificio costituisce una vera e propria memoria storica per la comunità ed è in parte vincolato. Dal punto di vista urbanistico si tratta di un'area di 3.340 mq, classificata come zona F con vincolo monumentale di cui al D.Lgs. 42/2004. Il progetto prevede la ristrutturazione della parte più vecchia, la demolizione e ricostruzione dell'ala annessa e il completamento con nuove aule, uffici, servizi e lo studio della spazio esterno per il gioco e le attività didattiche.

**2. Campo da calcio di Marola: adeguamento normativo e realizzazione tribuna.**

Il campo da calcio di Marola deve essere adeguato alla normativa CONI attraverso un restyling totale aggiungendo una fascia, quella dove attualmente si trovano le panchine, a completamento del rettangolo di gioco, rigenerando il manto erboso attraverso interventi di rizollatura, livellazione e semina. L'occupazione di tale fascia da destinarsi a campo di gioco renderà necessario recuperare lo spazio nel lato ovest adiacente alle scuole demolendo l'attuale recinzione, rimuovendo e ricollocando nella nuova posizione i pali di illuminazione e rimuovendo le attuali alberature. Verranno inoltre collocate nuove tribune metalliche per gli spettatori.

**3. Campo da calcio di Lerino: rifacimento tribune con sottostanti locali per attività ludico-ricreative.**

L'intervento prevede la demolizione della attuali gradinate e dei locali accessori per poter sfruttare al meglio l'area. Verrà costruito un edificio che soddisferà l'esigenza di collocare in posizione adeguata per una visione completa dell'area di gioco le tribune e i locali sottostanti saranno adibiti a spazio polifunzionale per consentire anche durante il periodo invernale l'attività per bambini.

### **1.7. Termini di esecuzione delle opere**

Come da cronoprogramma definito in sede di progettazione definitiva - esecutiva.

### **1.8. Importo stimato**

Il valore indicativo complessivo dell'area da trasferire all'operatore/i è stimato in € **1.960.388,00** (euro unmilionenovecentosessantamilatrecentoottantotto/00), pari a €/mq 91,50 x mq 21.425.

Il valore delle opere da realizzare in cambio del trasferimento è stimato nei seguenti importi:

**1. Scuola materna di Marola: ristrutturazione e ampliamento:**

importo totale (comprensivo di oneri per la sicurezza e spese tecniche) € **1.450.000,00** (euro unmilionequattrocentocinquantamila/00);

**2. Campo da calcio di Marola: adeguamento normativo e realizzazione tribuna:**

importo totale (comprensivo di oneri per la sicurezza e spese tecniche) € **60.000,00** (euro sessantamila/00);

**3. Campo da calcio di Lerino: rifacimento tribune con sottostanti locali per attività ludico-ricreative:**

importo totale (comprensivo di oneri per la sicurezza e spese tecniche) € **450.000,00** (euro quattrocentocinquantamila/00).

Si evidenzia, in ogni caso, che:

- tutti i valori indicati devono intendersi indicativi e saranno precisati meglio in sede di elaborazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica;
- gli importi devono intendersi al netto degli oneri fiscali connessi.

## 2. Chi può partecipare

Possono partecipare gli operatori economici elencati all'articolo 45 comma 1 e comma 2 del Codice dei contratti che siano **in possesso di tutti i requisiti necessari**, ossia:

- a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, le società commerciali, le società cooperative;
- b) i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della Legge 422/1909 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 1577/1947 e i consorzi tra imprese artigiane di cui alla Legge 443/1985;
- c) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del Codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro; i consorzi stabili sono formati da non meno di tre consorziati che, con decisione assunta dai rispettivi organi deliberativi, abbiano stabilito di operare in modo congiunto nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture per un periodo di tempo non inferiore a cinque anni, istituendo a tal fine una comune struttura di impresa.
- d) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui alle lettere a), b) e c), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- e) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del Codice Civile, costituiti tra i soggetti di cui alle precedenti lettere a), b) e c), anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del Codice civile;
- f) le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'articolo 3 comma 4-ter del DL 5/2009 (convertito con modificazioni dalla Legge 33/2009) (altrove "aggregazione di imprese di rete");
- g) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del Decreto Legislativo 240/1991;
- h) gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri dell'Unione Europea, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

Inoltre si precisa che:

- gli operatori economici con sede, residenza o domicilio nei paesi inseriti nelle cosiddette "black list" devono essere in possesso, pena l'esclusione, dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del DM Economia e Finanza 14 dicembre 2010 (art. 37 del DL 78/2010);
- è sempre vietato partecipare alla procedura in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario, oppure partecipare in forma individuale qualora l'operatore partecipi già in raggruppamento, consorzio o aggregazione di imprese di rete (art. 48 co. 7 del Codice);
- i consorzi tra società cooperative e tra imprese artigiane (art. 45 co. 2 lett. b) del Codice), indicano per quali consorziati concorrono; a questi ultimi è vietato partecipare alla selezione in qualsiasi altra forma;
- lo stesso divieto è esteso ai consorziati designati per l'esecuzione da un consorzio stabile.

### 3. Requisiti di partecipazione

I concorrenti, per poter accedere all'indagine devono possedere requisiti minimi di carattere generale, idoneità professionale, capacità economica e finanziaria e di capacità tecniche e professionali.

#### 3.1. Requisiti di ordine generale

Non è ammessa la partecipazione degli operatori economici quando sussistono: una o più cause di esclusione tra quelle elencate dall'art. 80 del Codice; le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del d.lgs. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia); le condizioni di cui all'art. 53 co. 16-ter del d.lgs. 165/2001 o quando gli operatori siano incorsi in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.

#### 3.2. Requisiti di idoneità professionale e requisiti speciali

A pena di esclusione, i concorrenti devono risultare iscritti al Registro delle Imprese o Albo provinciale delle Imprese artigiane ai sensi della Legge 82/1994 e del D.M. 7 luglio 1997 n. 274, di cui all'articolo 3 del suddetto Decreto (per le imprese non stabilite in Italia è richiesta l'iscrizione in analogo registro professionale o commerciale secondo la legislazione dello Stato di appartenenza), ai sensi degli articoli 83 e 216, comma 14, del Codice dei contratti e degli articoli 61 e seguenti del D.P.R. 207/2010.

A pena di esclusione, i concorrenti stabiliti in Italia devono possedere l'attestazione di qualificazione rilasciata da una Società Organismo di Attestazione (SOA), di cui all'articolo 84 del Codice.

#### 3.3. Avvalimento

Ai sensi dell'articolo 89 del Codice, il concorrente può dimostrare il possesso dei requisiti di capacità economica e finanziaria e di capacità tecniche e professionali avvalendosi dei requisiti di un altro soggetto (*impresa ausiliaria*).

A pena di esclusione, non è consentito che della stessa impresa ausiliaria si avvalga più di un concorrente e che partecipino alla selezione sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.

### 4. Manifestazione di interesse

Gli operatori interessati devono far pervenire la loro manifestazione di interesse entro il **termine perentorio delle ore 12:00 del giorno venerdì 22 settembre 2017**, compilando l'allegato **modello "A"**.

**Saranno prese in considerazione, ai fini della successivo avvio della procedura ristretta, anche eventuali osservazioni o suggerimenti di natura tecnica o economica.**

### 5. Lingua

Le manifestazioni di interesse dovranno essere formulate in lingua **italiana**.

### 6. Trattamento dei dati personali

A norma del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i, i dati personali dei concorrenti saranno acquisiti e trattati esclusivamente per le finalità connesse alla selezione, nonché per gli obblighi informativi e di trasparenza imposti dall'ordinamento.

Torri di Quartesolo, 21.07.2017

**IL Responsabile del procedimento di gara**  
*Dr. Marco Plechero*

*Allegato: Modello A "Manifestazione di interesse"*