

DIREZIONE GENERALE/DIPARTIMENTO: **DIPARTIMENTO RISORSE E ORGANIZZAZIONE**

SERVIZIO: **PATRIMONIO IMMOBILIARE**

UFFICIO: **Amministrazione Beni Immobili**

Appalti di Opere Pubbliche



GIUNTA REGIONALE

Seduta del **20 DIC. 2017** Deliberazione N. **784**

L'anno il giorno del mese di **20 DIC. 2017** negli uffici della Regione Abruzzo, si è riunita la Giunta Regionale presieduta dal

Sig. Presidente **Dott. Luciano D'ALFONSO**

con l'intervento dei componenti:

	P	A
1. LOLLI Giovanni	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. DI MATTEO Donato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. GEROSOLIMO Andrea	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4. PAOLUCCI Silvio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. PEPE Dino	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. SCLOCCO Marinella	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Svolge le funzioni di Segretario **Daniela Valenza**

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX FEA" SITO IN PESCARA LUNGOMARE MATTEOTTI. APPROVAZIONE BANDO PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE.

LA GIUNTA REGIONALE

PREMESSO che:

- la Regione Abruzzo è proprietaria del complesso immobiliare denominato "Ex Fea", sito in Pescara Lungomare Matteotti;
- con D.G.R. n. 765 del 19 settembre 2015, la Giunta Regionale ha stabilito di "assumere il complesso immobiliare denominato ex Fea quale bene patrimoniale da rendere funzionale per il potenziamento culturale, sociale e turistico della città di Pescara" e, contestualmente, ha incaricato il Servizio Gestione e Patrimonio Immobiliare di "individuare il percorso procedurale e gli strumenti giuridici offerti dalla vigente

L'Estensore
Dott.ssa Everina Di Filippo

(firma)

Il Responsabile dell'Ufficio
Dott.ssa Everina Di Filippo
Dott.ssa Diana Principe

(firma)

Il Dirigente del Servizio
Dott.ssa Eliana Marcantonio

(firma)

Il Direttore Regionale
Dott. Fabrizio Bernardini

(firma)

Il Componente la Giunta
F.to **Dott. Luciano D'Alfonso**

(firma)

Approvato e sottoscritto:

Il Segretario della Giunta Il Presidente

F.to **Avv. Daniela Valenza**

(firma) (firma)

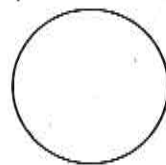


della Giunta

F.to **Dott. Luciano D'Alfonso**

Copia conforme per uso amministrativo

L'Aquila, li _____



Il Dirigente del Servizio Affari della Giunta

Dott. Luciano

(firma)

normativa più idonei al raggiungimento degli indirizzi e obiettivi di valorizzazione del complesso in oggetto”;

- con D.G.R. n. 556 del 30 agosto 2016 è stato approvato lo schema di avviso per “Indagine esplorativa finalizzata all’acquisizione di manifestazioni di interesse per la valorizzazione, mediante concessione in uso gratuito, del Complesso Immobiliare denominato Ex Fea”;

CONSIDERATO che:

- a seguito della pubblicazione del predetto *Avviso*, sono pervenute alcune proposte progettuali;
- tra le proposte progettuali pervenute, con DGR n.346 del 29 luglio 2017 è stata individuata maggiormente coerente con il potenziamento culturale, sociale e turistico della città di Pescara la proposta presentata dalla Fondazione Pescarabruzzo;
- la predetta individuazione ha assunto il carattere di provvisorietà stante la previsione, all’interno della proposta progettuale, di servizi ed attività a rilevanza economica, ciò in contrasto con le finalità stabilite nell’art.1 del sopra richiamato *Avviso*, di talché al Servizio Patrimonio Immobiliare del Dipartimento Risorse e Organizzazione, è stato contestualmente conferito espresso mandato di richiedere al soggetto proponente la disponibilità a procedere alle necessarie modifiche attraverso la eliminazione dei predetti servizi ed attività a rilevanza economica;
- la Fondazione Pescarabruzzo, a tal fine interpellata, ha comunicato l’indisponibilità a modificare la propria manifestazione di interesse, ragione per la quale la procedura attivata con la richiamata DGR 556/2016 è da ritenersi conclusa con esito negativo;

PRESO ATTO che la predetta consultazione pubblica ha comunque evidenziato da un lato la sussistenza di interesse da parte di privati a partecipare al processo di riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare in parola, e dall’altro la necessità, tenuto conto della rilevanza degli investimenti richiesti a carico degli stessi, di individuare idonee procedure volte a contemperare sia l’interesse dell’Amministrazione che quello del privato partecipante;

RITENUTO pertanto di dover attivare una procedura di evidenza pubblica per la valorizzazione del complesso immobiliare “Ex Fea”, sempre funzionale per il potenziamento culturale, sociale e turistico della città di Pescara;

DATO ATTO che tra gli strumenti messi a disposizione dal legislatore statale per consentire lo sviluppo e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, è stata individuata la concessione di valorizzazione, così come disciplinata dall’art.3 bis del D.Lgs. n.351/2001, quale forma di partenariato pubblico-privato che meglio consente il raggiungimento delle predette finalità attraverso l’assegnazione a soggetti qualificati del diritto di utilizzare l’immobile anche a

fini economici per un periodo determinato di tempo a fronte della sua riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria;

VISTO lo schema di “*bando per la concessione di valorizzazione del complesso immobiliare denominato “Ex Fea” sito in Pescara lungomare Matteotti*”, predisposto dal competente Servizio Patrimonio Immobiliare del Dipartimento Risorse e Organizzazione, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

VISTO l’art. 3 bis del Decreto Legge n.351/2001, convertito dalla Legge n.410/200;

VISTA la Legge Regionale n. 77/1999 e ss.mm. e ii.;

DATO ATTO che Il Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare, competente nella materia trattata nella presente proposta, e il Direttore del Dipartimento hanno espresso parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa;

a voti unanimi e palesi, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

per le motivazioni indicate nella parte narrativa, che qui si intendono integralmente richiamate:

- 1) di prendere atto che l’Indagine esplorativa esperita in attuazione della D.G.R. del 30 agosto 2016 si è conclusa con esito negativo;
- 2) di confermare la volontà di questa Amministrazione di valorizzare “*il complesso immobiliare denominato ex Fea quale bene patrimoniale da rendere funzionale per il potenziamento culturale, sociale e turistico della città di Pescara*”;
- 3) di approvare lo schema di “*bando per la concessione di valorizzazione del complesso immobiliare denominato “Ex Fea” sito in Pescara lungomare Matteotti*”, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 4) di dare mandato al Servizio Patrimonio Immobiliare di procedere alla pubblicazione del presente atto sul BURAT nonché sul sito istituzionale della Regione Abruzzo.



GIUNTA REGIONALE

ALLEGATO come parte integrante alla deliberazione n. 784 del 20 DIC. 2017

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
(Avv. Daniela Valenza)
BADIA LUIGIANO

**DPB003- DIPARTIMENTO RISORSE E ORGANIZZAZIONE
SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE
UFFICIO APPALTI DI OPERE PUBBLICHE**

Via Leonardo da Vinci, n. 6- 67100 L'Aquila – Tel. 0862/363397 - 0862/363516

**BANDO PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
DENOMINATO "EX FEA" SITO IN PESCARA LUNGOMARE MATTEOTTI**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA REGIONE ABRUZZO

in esecuzione della deliberazione della Giunta Regionale n. ___ del _____,

RENDE NOTO

che è indetta una procedura aperta con il criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** per la concessione di valorizzazione del complesso immobiliare di proprietà regionale denominato "Ex Fea", sito in Pescara, Lungomare Matteotti, per finalità di interesse culturale, sociale e turistico. La presente procedura è indetta ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25-9-2001 n. 351 convertito dalla L. n. 410/2001 ed ai sensi dell'art. 58, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni nella L. 6 agosto 2008, n. 133.

La predetta procedura è funzionale per

Alla concessione di valorizzazione non si applicano le disposizioni del D.Lgs. 18.4.2016, n. 50, recante il Codice dei Contratti Pubblici relativi a Lavori, Servizi e Forniture in attuazione delle direttive 2014/23/UE e 2014/24/EU, salvo per le disposizione normative espressamente richiamate negli atti di gara.

ART. 1 - OGGETTO

Oggetto del presente avviso è la valorizzazione del complesso immobiliare denominato "Ex Fea" sito in Pescara, Lungomare Matteotti e l'utilizzazione del medesimo nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste dal contratto di concessione di valorizzazione, (**Allegato n. 6**), dal presente Bando nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

ART. 2 - ENTE CONCEDENTE

Regione Abruzzo - Servizio Patrimonio Immobiliare - via Leonardo da Vinci n. 6, Tel +39 0862 363 499 / 497, indirizzo pec: dpb003@pec.regione.abruzzo.it

L'esito della presente procedura e la successiva sottoscrizione del contratto di concessione di valorizzazione è subordinato ad autorizzazione da parte della Giunta Regionale.

Nessun compenso o rimborso nemmeno a titolo di indennità, risarcimento o altro emolumento comunque denominato spetta al contraente per la redazione dei progetti presentati in caso di mancato rilascio delle autorizzazioni.

ART. 3 - DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione completa dell'immobile oggetto della proposta di concessione di valorizzazione è contenuta nel fascicolo tecnico di cui all'allegato n. 8 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando.

ART. 4 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti **previsti nella dichiarazione sostitutiva unica** allegata al presente bando di gara come parte integrante e sostanziale (**Allegato n. 2**).

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di

ALLEGATO come parte integrante alla deliberazione n. del

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
(Avv. Daniela Valenza)



concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

- è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;

- è fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 del codice penale.

ART. 5 - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Tutti gli spazi saranno concessi nello stato di fatto in cui si trovano e il concessionario, previa redazione del progetto e degli elaborati previsti per legge in relazione alla tipologia d'intervento di valorizzazione, provvederà a propria cura e spese ai lavori finalizzati al recupero dell'immobile e delle sue pertinenze.

La concessione riguarda la valorizzazione del bene e degli spazi ad esso connessi offrendo la possibilità di utilizzo pubblico dell'immobile.

Il concessionario, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo per la realizzazione dei lavori, dovrà presentare a propria cura e spese, il progetto definitivo, redatto in coerenza con l'offerta progettuale proposta in sede di gara, nonché farsi carico di ogni altro onere necessario per il rilascio delle autorizzazioni di competenza degli Enti preposti.

Il concessionario si impegna a realizzare gli interventi di riqualificazione entro 4 (quattro) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto. Il concessionario è tenuto a rendicontare semestralmente alla Regione Abruzzo lo stato di avanzamento lavori. Tale rendicontazione periodica, accompagnata dai contestuali sopralluoghi tecnici da effettuarsi congiuntamente in cantiere, sarà tracciata tramite appositi verbali.

ART. 6 - DURATA DELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

La durata sarà quella definita in sede di gara e non potrà superare la durata massima di 50 (cinquanta) anni, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto, ai sensi del comma 4 dell'art. 3 bis del D.L. 25-9-2001 n. 351 convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii,

ART. 7 - CANONE DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE ANNUO A BASE DI GARA: EURO 14.100,00

Il concessionario dovrà corrispondere un canone di concessione di valorizzazione annuo pari o superiore rispetto all'importo indicato a base d'asta pari ad euro 14.100,00 (quattordicimilacenti). Il canone non è soggetto ad IVA.

ART. 8 - SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo ha carattere obbligatorio, **a pena di esclusione dalla gara** e dovrà essere eseguito dal legale rappresentante, ovvero da incaricati muniti di apposita delega del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura.

In caso di RTI è sufficiente il sopralluogo da parte di una componente dell'associazione.

Ai fini dell'effettuazione del sopralluogo sull'immobile oggetto del presente avviso di concessione di valorizzazione, gli operatori dovranno:

1. concordare giorno e data telefonando direttamente all'Ufficio Amministrazione Beni Immobili del Servizio Patrimonio Immobiliare della regione Abruzzo (Tel 0862/363497),
oppure
2. inoltrare apposita richiesta via e-mail everina.difilippo@regione.abruzzo.it precisando nome o cognome delle persone delegate ed effettuare il sopralluogo e specificando indirizzo e numeri di telefono per la comunicazione della data individuata dall'Amministrazione.

Giorno e orario del sopralluogo verranno comunicati entro 5 giorni dalla richiesta.



Al termine del sopralluogo ciascun soggetto dovrà sottoscrivere il documento predisposto dall'amministrazione a conferma dell'avvenuto sopralluogo e del ritiro del certificato attestante tale operazione da inserire, **a pena di esclusione**, nella busta A "Documentazione amministrativa" come previsto di seguito.

ART. 9 – TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà far pervenire, **a pena di esclusione**, a mezzo posta, mediante lettera raccomandata con A/R (o raccomandata A/R espresso o posta celere), a mano o mediante corriere, entro e non oltre le **ORE 12,00 DEL GIORNO _____** al seguente indirizzo:

**Regione Abruzzo – Servizio Patrimonio Immobiliare
Via Leonardo da Vinci, 6
67100 L'Aquila**

un plico, chiuso e sigillato con qualsiasi mezzo idoneo a garantirne la sicurezza (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmato sui lembi di chiusura, che dovrà riportare obbligatoriamente la seguente dicitura:

“OFFERTA PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' REGIONALE DENOMINATO “EX FEA” - NON APRIRE oltre alla denominazione o ragione sociale, indirizzo, PEC per le comunicazioni al/ai concorrente/i.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Detto plico dovrà contenere **a pena di esclusione n. 3 buste sigillate con qualsiasi mezzo idoneo a garantirne la sicurezza (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmate sui lembi di chiusura, che dovranno riportare all'esterno i dati del mittente e le seguenti diciture:**

- Busta A – Documentazione Amministrativa**
- Busta B – Offerta Tecnica**
- Busta C – Offerta Economica**

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente. Si precisa che nel caso in cui la documentazione sia sottoscritta da un procuratore del concorrente, dovrà essere allegato, a pena di esclusione, l'atto di procura, anche in copia.

Busta A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: deve contenere, a pena di esclusione

a) in conformità all'Allegato n. 1, domanda di partecipazione alla procedura, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale specificare la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:

- nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;
- nel caso di RTI/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre riportare, per ciascun componente:
 - se persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza;
 - se persona giuridica: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e la partita IVA

b) l'attestazione di avvenuto sopralluogo così come descritto all'Art. 8 del presente Bando;

c) in conformità all'Allegato n. 2, una dichiarazione sostitutiva unica di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

1. l'iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'impresa (*per tutte le forme giuridiche di partecipazione*), del titolare e dei direttori tecnici (*in caso di impresa individuale*), dei soci e dei direttori tecnici (*in caso di società in nome collettivo*), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (*in caso di società*



in accomandita semplice), degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici o del socio unico persona fisica o del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (*in caso di altro tipo di società o consorzio*) o dei soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*)

ovvero, in alternativa, potrà essere presentato

il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta, corredato da una dichiarazione che indichi i nominativi dei seguenti soggetti ove non risultanti dal certificato stesso:

- (*in caso di società con meno di quattro soci*), socio unico persona fisica o socio di maggioranza;
- (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*) eventuali soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria;

ovvero, in alternativa, nel caso di soggetto non tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A.

l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. e, se del caso, l'indicazione del/i nominativo/i del/i soggetto/i che esercita/no la legale rappresentanza dell'operatore economico;

2. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'art. 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni

ovvero

di aver depositato il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale, di cui all'art. 186-bis del R.D. 267/1942, e di essere stato autorizzato alla partecipazione a procedure per l'affidamento di contratti pubblici dal Tribunale, sentita l'ANAC, con apposito provvedimento, di cui indicare gli estremi,

ovvero, in alternativa

di trovarsi in stato di concordato preventivo con continuità aziendale di cui all'art. 186 bis del R.D. 267/1942, giusta decreto del Tribunale indicandone gli estremi;

3. che non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dagli artt. 6 e 67 del D.Lgs. 159/2011 nei propri confronti e, in caso di partecipazione in forma societaria, nei confronti dei seguenti soggetti, dei quali devono essere indicati nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza e specifica carica rivestita: titolare e direttori tecnici (*in caso di impresa individuale*), soci e direttori tecnici (*in caso di società in nome collettivo*), soci accomandatari e direttori tecnici (*in caso di società in accomandita semplice*), amministratori muniti di poteri di rappresentanza e direttori tecnici o socio unico persona fisica o socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (*in caso di altro tipo di società o consorzio*) o soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*)

4. che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1 della direttiva CE 2004/18 nei propri confronti e, in caso di partecipazione in forma societaria, nei confronti dei soggetti di cui alla lettera c).



ovvero

qualora nei propri confronti e/o nei confronti dei sopracitati soggetti di cui alla lettera c) sia stata pronunciata condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice procedura penale qualora la sentenza abbia imposto una pena detentiva non superiore a 18 mesi ovvero abbia riconosciuto l'attenuante della collaborazione come definita per le singole fattispecie di reati) di aver risarcito o di essersi impegnato a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito e di aver adottato provvedimenti concreti di carattere tecnico, organizzativo e relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

N.B. La dichiarazione deve riguardare anche i soggetti di cui alla lettera c) cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso ovvero il concorrente deve dimostrare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata;(Il concorrente non è tenuto ad indicare le condanne quando il reato è stato depenalizzato ovvero per le quali è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della medesima.)

5. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili secondo le disposizioni di cui alla legge 68/99 indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza

ovvero, in alternativa,

di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie;

6. di essere in regola, al momento della presentazione dell'offerta, con la normativa vigente in materia di regolarità contributiva (*se del caso*) e:

- di essere in possesso dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare

ovvero, in caso di iscrizione ad enti diversi da quelli preposti al rilascio del DURC

- di indicare il soggetto preposto ad attestare la regolarità contributiva;

7. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui si ha sede se del caso indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale;

ovvero

di aver ottemperato ai propri obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte dovute, compresi eventuali interessi o multe allegando ogni documentazione ritenuta utile ai fini della comprova;

8. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi previsti in materia di contributi previdenziali e assistenziali secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui si ha sede);

9. che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del d.lgs. n. 81 del 2008;

10. di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990 n. 55;

11. *in caso di partecipazione in forma societaria:*

di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile con nessun'altra impresa che concorre per il/i medesimo/i lotto/i e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero

di non essere a conoscenza della partecipazione di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero

di essere a conoscenza della partecipazione di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;

12. di essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08;

13. che non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o dipendenti da un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia.

14. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;

15. (*se del caso*) ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b) del D. L. n. 351/2001, di voler subconcedere parte delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene, indicando quali;

16. di accettare il contenuto del presente Bando di gara e le condizioni definite nello schema di contratto di concessione di valorizzazione;

17. di autorizzare la Regione, qualora un partecipante alla gara eserciti, ai sensi della L. 241/1990, il "diritto di accesso", a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura

ovvero

di indicare in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale;

d) cauzione provvisoria, pari a € 10.000,00 (euro diecimila) da effettuarsi a scelta dell'offerente:

- mediante bonifico presso un Istituto di Credito sul c/c di corrispondenza n. 36675 codice IBAN IT34Z0538703601000000036675 intestato a: REGIONE ABRUZZO - L'AQUILA - "CONTO DEPOSITI CAUZIONALI DA PARTE DI TERZI" - aperto presso la BIPER Società Cooperativa per Azioni indicando come causale - Deposito cauzionale per la partecipazione alla gara di "PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX FEA" SITO IN PESCARA LUNGOMARE MATTEOTTI";

- mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 01/09/1993, n. 385, avente validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta che preveda espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;

- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;

la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta della Regione;

- l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva prevista dal contratto di concessione di valorizzazione.

La cauzione dell'aggiudicatario verrà trattenuta fino alla stipulazione della concessione, mentre agli altri concorrenti sarà restituita a conclusione del procedimento di aggiudicazione definitiva. In caso di inadempienza dell'aggiudicatario la cauzione verrà incamerata a titolo di penale.

e) un idonea referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito attestante la solidità economica e finanziaria del soggetto interessato a partecipare alla selezione;

f) in conformità all'Allegato n 3, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, in cui si attesti:

di aver maturato una **esperienza complessivamente triennale, anche non consecutiva, nel settore specifico dell'attività prescelta** per l'uso dell'immobile, comprovata da un elenco delle principali attività di gestione utilmente svolte in tale periodo. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica che fornisca le seguenti informazioni:

- estremi dell'iniziativa;
- localizzazione;
- descrizione dell'immobile gestito;
- durata della gestione;

g) in conformità all'Allegato n 4, l'impegno ad avvalersi :

- per la redazione del progetto tecnico di un **professionista abilitato ovvero di un gruppo di progettazione** dotato di capacità progettuale multidisciplinare e integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con comprovata esperienza in interventi di valorizzazione effettivamente realizzati;
- per l'esecuzione degli interventi di valorizzazione, esclusivamente di **imprese qualificate** all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici, e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000 rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC

Si chiede inoltre di inserire nella stessa Busta, l'intero contenuto della Busta "A – Documentazione Amministrativa" anche su **supporto informatico (CD-ROM/DVD)**.

Busta B) OFFERTA TECNICA: deve contenere, a pena di esclusione:

A. Una relazione Tecnica (max 20 cartelle, formato A4, carattere 11), corredata al massimo da 5 (cinque) tavole formato A1 (piante, prospetti, sezioni, render, schemi distributivi ecc...) così suddivisa:

- una Premessa contenente gli obiettivi che si intendono perseguire e le motivazioni delle scelte effettuate ;
- una Descrizione generale articolata nei seguenti criteri di valutazione di cui all'art. 10 del presente bando:

a. Qualità complessiva della proposta di valorizzazione:

la proposta dovrà tenere conto dei seguenti aspetti: presenza di attività innovative e sperimentali, caratteristiche e funzionamento delle attività che si intendono insediare

nell'immobile anche in relazione alla distribuzione degli spazi, integrazione e coerenza con il contesto urbano esistente e valorizzazione in senso unitario degli elementi architettonici e degli spazi esterni.



b. Elementi innovativi:

la proposta dovrà indicare gli elementi innovativi, qualificanti il progetto, dal punto di vista tecnologico (materiali, fonti energetiche alternative, risparmio energetico, etc.), strutturale, impiantistico, della salvaguardia dell'ambiente, e quant'altro il concorrente riterrà opportuno portare in evidenza.

c. Attività di uso e gestione:

la proposta dovrà descrivere l'organigramma, le modalità attraverso cui si intende gestire l'immobile indicando le strategie di comunicazione e promozione che si intendono adottare;

d. Fruibilità pubblica della struttura:

la proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

e. Contributo allo sviluppo locale

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

Si rammenta che l'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta anche da tecnici abilitati di comprovata esperienza.


B. Il Cronoprogramma – in formato A3 (max 2 cartelle) – contenente:

La tempistica di esecuzione, con particolare riguardo alla durata dei lavori, comprese eventuali indagini, sondaggi e rilievi, oltre che la fase di progettazione definitiva ed esecutiva, a partire dalla previsione di ottenimento delle specifiche autorizzazioni fino al conseguente avvio delle attività di gestione.

Si chiede inoltre di inserire nella stessa Busta, l'intero contenuto della Busta "B – Offerta Tecnica" anche su supporto informatico (CD-ROM/DVD).

Busta C) OFFERTA ECONOMICA: deve contenere a pena di esclusione:

- L'indicazione del canone annuo offerto per la concessione di valorizzazione dell'immobile, espresso in cifre e in lettere;
- L'indicazione della durata richiesta della concessione di valorizzazione dell'immobile, espresso in anni interi in cifre e lettere;
- L'indicazione dell'importo complessivo degli investimenti sull'immobile, espresso in cifre e in lettere;
- Piano economico finanziario di copertura degli investimenti che dovrà, a pena di esclusione, essere asseverato da parte di un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione;



- L'offerta deve essere firmata dal legale rappresentante. Nel caso di offerta da parte di più soggetti l'offerta deve essere firmata da tutti i partecipanti o dal soggetto munito di procura speciale. E' nulla l'offerta priva della firma.

- Sull'offerta economica deve essere indicata la data.
- Non sono ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo impreciso e generico. Le offerte non devono 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 i valori espressi in cifre con quelli espressi in lettere viene preso in considerazione quello in lettere.
- Si invitano gli operatori ad utilizzare il fac-simile **Allegato n. 5**.
- Si procederà all'esclusione dalla gara nell'ipotesi in cui l'offerta economica e l'offerta tecnica non siano contenute ciascuna in un'apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

Si chiede inoltre di inserire nella stessa Busta, l'intero contenuto della Busta "C – Offerta economica" anche su **supporto informatico** (CD-ROM/DVD).

N.B. si precisa che la documentazione contenuta a seconda dei casi nelle BUSTE "A"- "B"- "C" in caso di partecipazione in forma di :

➤ RTI o Consorzio Ordinario:

Nell'ambito della Busta-A Documentazione Amministrativa oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:

- In caso di RTI o Consorzio costituito: l'**atto costitutivo** contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito da tutti i soggetti al soggetto designato capogruppo, che dovrà essere in possesso del requisito di cui alla lettera f) del presente Bando, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei propri mandanti;
- In caso di RTI o Consorzio costituendi: una **dichiarazione**, sottoscritta dai legali rappresentanti i tutti i componenti, **contente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente** mediante atto pubblico conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, che dovrà essere in possesso del requisito di cui alla lettera f) del presente Bando, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei propri mandanti;

Inoltre si specifica che:

- L'attestato di visita dei luoghi di cui al punto b) del presente Bando potrà essere presentato da un solo competente;
- La domanda di partecipazione di cui al punto a) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito ovvero dai legali rappresentanti di tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- Le dichiarazioni di cui al punto c) dovranno essere presentate da ciascun componente;
- Le referenze di cui al punto e) dovranno essere presentate da ciascun componente;
- L'impegno di cui al punto g) dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RTI/ Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto d) dovrà essere intestata: in caso di RTI/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RTI/Consorzio; in caso di RTI/ Consorzio costituendo, a ciascun competente;
- i documenti della Busta B- Offerta Tecnica e della Busta C – Offerta Economica dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito ovvero dai legali rappresentanti di tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;



➤ Consorzio Stabile:

- Nell'ambito della Busta A- Documentazione Amministrativa, oltre a quanto su indicato, dovrà essere inserita una dichiarazione del legale rappresentante che indichi i consorziati per i quali il consorzio concorre;
- L'attestato di visita dei luoghi di cui al punto b) del presente Bando potrà essere presentato dal consorzio ovvero da uno dei consorziati per il quale il consorzio concorre;
- La domanda di partecipazione di cui al punto a) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- Le dichiarazioni di cui al punto c) dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- Le referenze di cui al punto e) dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- I requisiti di cui al punto f) dovranno essere posseduti dal consorzio;
- L'impegno di cui al punto di cui al punto g) dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- La Cauzione di cui al punto d) dovrà essere intestata al Consorzio;
- I documenti della Busta B- Offerta Tecnica e della Busta C – Offerta Economica dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del Consorzio;

➤ Consorzio tra società cooperative:

- Si richiamano le indicazioni relative ai consorzi stabili, ad eccezione della previsione riferite alle referenze di cui al punto e) che dovranno essere presentate solo dal consorzio;

ART. 10 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI:

L'affidamento avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri:

A) Valutazione offerta tecnica: max 70 punti:

I criteri di valutazione e i relativi punteggi, necessari alla determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sono di seguito elencati e per ciascuno ne è indicato il punteggio massimo che discrezionalmente la Commissione può attribuirgli.

N°	Criteri di valutazione (max 70 punti)	Max Punteggio
1	Qualità complessiva della proposta di valorizzazione	20
2	Elementi innovativi	15
3	Attività di uso e gestione	10
4	Fruibilità pubblica della struttura	15
5	Contributo allo sviluppo locale	10

Il calcolo del punteggio riguardante i criteri qualitativi sopra esposti avverrà utilizzando la seguente formula di calcolo:

$$C_{(n)} = \sum_n [W_i * V_{(n)i}]$$

dove

$C_{(a)}$ = indice di valutazione dell'offerta (a)

n = Numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

$V_{(a)i}$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito i) variabile tra zero ed uno;

\sum_n = sommatoria

Pertanto ogni commissario, per ogni ambito di valutazione, attribuisce a ciascuna offerta un coefficiente da 0 a 1, cui corrispondono i seguenti giudizi:

<i>Giudizio qualitativo commissari</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Criterio di Giudizio della proposta/miglioramento</i>
assente/irrelevante	0	Nessuna proposta o miglioramento irrilevante
modesto	0,2	Appena percepibile o appena sufficiente
discreto	0,4	Aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio
buono	0,6	Aspetti positivi evidenti ma inferiori a soluzioni ottimali
ottimo	0,8	Aspetti positivi elevati o buona rispondenza alle aspettative
eccellente	1	Aspetti con caratteristiche di eccellenza

Per quanto riguarda la valutazione qualitativa dei punti 1-2-3-4-5 di cui sopra, i coefficienti sono determinati attraverso la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari. Una volta ultimata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media le medie provvisorie prima calcolate, per ogni singolo elemento di valutazione.

Il punteggio per ciascun criterio sarà ottenuto moltiplicando i coefficienti definitivi per il valore massimo attribuibile al criterio.

Qualora nella valutazione delle offerte non venga raggiunta una soglia minima di accettabilità tecnica, fissata nell'attribuzione di un punteggio complessivo **minimo pari a punti 35**, non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

Il progetto verrà valutato anche qualora non sviluppi tutti i punti previsti.

B) Valutazione dell'offerta economica: max 30 punti

Le offerte economiche saranno valutate secondo il seguente criterio: per ogni offerta sarà individuato un parametro sintetico di comparazione che sintetizza gli elementi sostanziali dell'offerta così composto:

$$X = \frac{(\text{durata} \times \text{canone}) + \text{investimento}}{\text{Durata}}$$

dove:

X = valore del parametro

Durata = corrisponde alla durata proposta della concessione di valorizzazione in anni interi

Canone = canone annuo offerto

Investimento = valore complessivo offerto degli investimenti sull'immobile



L'attribuzione del punteggio, con un massimo di punti 30, avverrà confrontando i parametri definiti per ogni offerente, attribuendo Punti 30 all'offerta con parametro più elevato; alle successive offerte verrà assegnato un punteggio proporzionale secondo la seguente formula:

$$Po = \frac{(30) \times Pi}{Pmax}$$

dove:

Pmax= parametro più elevato

Pi = parametro dell'offerente

30= punteggio massimo

Po = punteggio attribuito all'offerente

L'aggiudicazione della concessione avverrà nei confronti dell'operatore economico la cui offerta avrà conseguito il punteggio più elevato dato dalla somma dei punteggi ottenuti per l'offerta tecnica ed economica.

ART. 11 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara avrà luogo presso La Sala Gare del Servizio Patrimonio Immobiliare Regione Abruzzo - Via Leonardo da Vinci n. 6 il giorno _____ alle ore _____ in seduta pubblica.

In tale data la Commissione procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti per verificare la correttezza formale della documentazione amministrativa (BUSTA "A") presentata dai partecipanti ai fini dell'ammissione alla gara, fermo restando che sarà favorita la massima partecipazione mediante richiesta di chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.

Sempre in seduta pubblica, la Commissione, procederà all'apertura delle offerte tecniche dei concorrenti ammessi al fine di verificare il contenuto della BUSTA "B".

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione procederà all'esame della documentazione contenuta nella "Busta B - OFFERTA TECNICA", ed assegnerà i punteggi in base ai criteri sopra riportati.

Poi in seduta pubblica, la cui data sarà comunicata a mezzo PEC alle ditte partecipanti alla gara e al link della Regione Abruzzo <http://gare.regione.abruzzo.it/> nella sezione "lavori", la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti ai singoli concorrenti relativamente all'offerta tecnica e procederà all'apertura della "Busta C - OFFERTA ECONOMICA" assegnando i relativi punteggi; quindi verrà predisposta la graduatoria provvisoria di aggiudicazione.

ART. 12 - AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Nel caso più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, l'aggiudicazione avverrà in favore di chi ha ottenuto il maggior punteggio nell'offerta tecnica.

L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se **nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o se aggiudicata di non stipulare il contratto di concessione di valorizzazione.**

Inoltre l'amministrazione si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro nonché di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

È espressamente stabilito che l'impegno dell'operatore economico decorre dal momento stesso dell'offerta, mentre per la Regione Abruzzo decorrerà dalla avvenuta approvazione degli atti da parte degli Organi competenti.

Il concorrente resta vincolato con la propria offerta per **180 (centottanta)** giorni dalla data della gara e comunque rinnovabile su richiesta dell'Amministrazione.

Il verbale di gara non costituisce contratto, sarà predisposta apposita determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva, previa verifica della dichiarazione sostitutiva unica prodotta dal soggetto collocatosi al primo posto della graduatoria provvisoria di aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica della dichiarazione sostitutiva unica e istanza di ammissione alla gara, sia riscontrato il mancato possesso dei requisiti ivi prescritti, si procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente medesimo.

In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione di valorizzazione al soggetto collocatosi successivamente nella graduatoria provvisoria, previo positivo riscontro del possesso dei medesimi requisiti.

Entro 180 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario, a pena esclusione dalla gara e di escussione della garanzia provvisoria, dovrà produrre la documentazione progettuale per il rilascio da parte degli Enti competenti dei necessari titoli autorizzatori per la realizzazione degli interventi.

Tale documentazione non potrà comportare modifiche sostanziali al progetto di fattibilità tecnica ed economica presentato, tali da pregiudicare il valore dell'offerta.

L'aggiudicatario potrà richiedere la consegna anticipata della disponibilità dell'immobile senza che da ciò possano derivare richieste di risarcimento danni in capo all'Amministrazione, nelle more della stipula del contratto di concessione di valorizzazione. L'aggiudicatario dovrà fornire, in sede di consegna, ampia manleva per qualsivoglia eventuale danno che possa derivare a persone o cose in conseguenza della predetta consegna, come pure da ogni rischio, pretesa o azione, da qualunque causa derivante, anche per fatto di terzi, secondo la vigente normativa, assumendo la più ampia responsabilità al riguardo.

ART. 13 - STIPULA DEL CONTRATTO- CAUZIONE DEFINITIVA- POLIZZA ASSICURATIVA

L'atto di concessione sarà stipulato con atto pubblico notarile informatico, sulla scorta dello schema di contratto di cui all'allegato n 6, salvo che non risulti più sussistente l'interesse pubblico a contrarre.

Ai fini della stipula del contratto di concessione di valorizzazione l'Ufficio Appalti Opere Pubbliche del Servizio Patrimonio Immobiliare della Regione Abruzzo provvederà quindi a richiedere all'aggiudicatario tutti i documenti necessari per la stipulazione del contratto, con invito ad effettuare il pagamento delle spese contrattuali e a depositare la **cauzione definitiva** e la **polizza assicurativa** previste ai sensi dell'art. 16 dello schema di contratto di concessione di valorizzazione.

Nello specifico, contestualmente alla stipula dell'atto il contraente è tenuto a prestare, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, una cauzione definitiva costituita da due polizze così determinate:

- Per il periodo di 4 (quattro) anni dalla sottoscrizione del contratto, nella misura del 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultanti dal piano economico-finanziario; Essa sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva.
- Per il periodo successivo nella misura del 10% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione, a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio, ivi compreso il regolare pagamento del canone; tale seconda cauzione potrà alternativamente:
 - Essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata della concessione. La garanzia in questione verrà progressivamente svincolata, con cadenza quinquennale nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
 - Avere una durata di 5 (cinque) anni ed essere prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della concessione; in tal caso il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo. Successivamente ai primi 5 (cinque) anni l'importo della garanzia sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti;

Tali cauzioni potranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla L. 348 del 10 giugno 1982, iscritti negli elenchi dell'IVASS e dovrà precedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c.2 c.c., la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta della Regione Abruzzo.

Inoltre il contraente, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie spese, a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere alla Regione Abruzzo a copertura durante l'esecuzione degli interventi stessi di ogni rischio da Responsabilità Civile nei confronti dei propri dipendenti e dei Terzi, nonché di perimento totale o parziale (compresi incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici) dell'immobile oggetto di concessione con un massimale non inferiore all'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi come risultanti dal piano economico-finanziario.

Il contraente conclusi gli interventi, dovrà sostituire a pena di decadenza le predette polizze con altre analoghe a copertura per tutta la durata residua della concessione, dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'immobile nonché di perimento totale o parziale (compresi incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici) dell'immobile oggetto di concessione con un massimale non inferiore al valore dell'immobile rifunzionalizzato.

Detto massimale sarà incrementato dal contraente ogni 5 anni per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

In caso di consegna anticipata dell'immobile, la cauzione definitiva e la polizza assicurativa dovranno essere presentate al settore scrivente in sede di sottoscrizione del verbale di consegna.

La mancata costituzione della cauzione definitiva comporta pertanto la revoca dell'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione di valorizzazione al concorrente che segue in graduatoria.

ART. 14 - DECORRENZA E IMPORTO CANONE DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

Il canone, non soggetto ad IVA, sarà aggiornato annualmente in base al 100% delle variazioni in aumento accertate dall'ISTAT.

Il concessionario non corrisponderà il canone di concessione di valorizzazione offerto fino all'ultimazione dei lavori di rifunzionalizzazione del bene e comunque per un periodo massimo di 4 (quattro) anni dalla sottoscrizione dell'atto di concessione.

ART. 15 - CONDIZIONI DI TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art.13 del D.lgs. 196/2003, i dati raccolti a seguito della procedura saranno trattati manualmente con strumenti informatici osservando le disposizioni di cui all'art. 3. I dati si configurano come obbligatori in quanto la loro omissione, anche parziale, comporta l'esclusione dalla procedura. I dati forniti potranno essere comunicati agli enti presso i quali saranno svolti gli accertamenti dell'autocertificazione fornita, titolare del trattamento è la Regione Abruzzo.

Ai sensi dell'art.6 della legge 7/8/1990 n. 241, il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare Dott.ssa Eliana Marcantonio.

ART. 16 - INFORMAZIONI VARIE

I quesiti potranno essere inviati esclusivamente alla c.a. Dott.ssa Eliana Marcantonio all'indirizzo di PEC: dpb003@pec.regione.abruzzo.it. Le risposte ai quesiti verranno pubblicate al link della Regione Abruzzo <http://gare.regione.abruzzo.it/> nella sezione "lavori".

Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'Ufficio Amministrazione Beni Immobili del Servizio Patrimonio Immobiliare della Regione Abruzzo, Via Leonardo da Vinci, 6 – 67100 L'Aquila, Tel +39 0862/363497.

Il bando di gara, lo schema di contratto di concessione di valorizzazione, il fascicolo tecnico sull'immobile e i fac-simile per partecipare alla presente procedura sono pubblicati al link della Regione Abruzzo <http://gare.regione.abruzzo.it/> nella sezione "lavori".

ALLEGATI:

- 1) domanda di partecipazione
- 2) dichiarazione sostitutiva unica motivi di esclusione;
- 3) dichiarazione sostitutiva requisiti;
- 4) dichiarazione di impegno
- 5) offerta economica;
- 6) schema di contratto di concessione di valorizzazione.;
- 7) patto di integrità;
- 8) fascicolo tecnico;

L'Aquila, li _____

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Eliana Marcantonio

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
(Avv. Daniela Valenza)
BABIA LUCIANO

ALLEGATO N. 1- DOMANDA DI PARTECIPAZIONE



Spett.le Regione Abruzzo
Servizio Patrimonio Immobiliare
Via Leonardo da Vinci 6
67100 L'Aquila

PEC dpb003@pec.regione.abruzzo.it

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____ CF _____ residente a _____ (____), via _____ n. _____

Se del caso, in qualità di:

Legale Rappresentante

procuratore generale/speciale, giusta procura allegata
di _____ (indicare la denominazione sociale)
_____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale)
_____ (indicare CF e PI) _____

CHIEDE

a) di partecipare alla procedura aperta per "LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX FEA" SITO IN PESCARA LUNGOMARE MATTEOTTI" a titolo di (barrare la casella pertinente compilando ove necessario):

concorrente singolo;
 consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane
(se del caso) che partecipa per le seguenti imprese consorziate:

1. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma giuridica)
_____ (indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI) _____;

2. _____ (indicare la denominazione sociale) _____ (indicare la forma giuridica)
_____ (indicare la sede legale) _____ (indicare CF e PI) _____;

3. _____ (per ogni altro consorziato indicare la denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI)

capogruppo di un RTI/consorzio ordinario costituito di cui sono mandanti/consorziate:
(per le persone fisiche indicare: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza; per le persone giuridiche indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI)

1.
2.
3.

capogruppo di un RTI o consorzio ordinario non ancora costituito di cui sono mandanti/consorziate:



(per le persone fisiche indicare: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza; per le persone giuridiche indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI)

- 1.
- 2.
- 3.

capogruppo di un RTI/consorzio ordinario costituito di cui sono mandanti/consorziate:
(per le persone fisiche indicare: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza; per le persone giuridiche indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, CF e PI)

Luogo e data

FIRMA



Da compilare in caso di partecipazione in forma di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario costituendo:

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
CF _____ residente a _____ (____), via _____ n. _____

Se del caso, in qualità di:

- Legale Rappresentante
- procuratore generale/speciale, giusta procura allegata della _____ (mandante/consorziata di un costituendo RT/Consorzio ordinario di concorrenti)

dichiara di accettare il contenuto della presente domanda di partecipazione formulata dal capogruppo

FIRMA
(mandante/consorziata)

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____
CF _____ residente a _____ (____), via _____ n. _____

Se del caso, in qualità di:

- Legale Rappresentante
- procuratore generale/speciale, giusta procura allegata della _____ (mandante/consorziata di un costituendo RT/Consorzio ordinario di concorrenti)

dichiara di accettare il contenuto della presente domanda di partecipazione formulata dal capogruppo

FIRMA
(mandante/consorziata)

Da allegare:

- copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del/i sottoscrittore/i;
- (se del caso)* procura;
- (nel caso di RTI o consorzio ordinario costituito)* atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, che dovrà risultare da scrittura privata autenticata;
- (nel caso RTI o consorzio ordinario costituendo)* dichiarazione sottoscritta da tutti i componenti contenente l'impegno a conferire, in caso di aggiudicazione, mandato collettivo speciale con rappresentanza al capogruppo.



ALLEGATO N. 2 -DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE (Artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000)

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a a _____ il _____ CF _____
residente a _____ (____), via _____ n. _____

ALLEGATO come parte integrante alla deliberazione n. **784** del **20 DIC. 2017**

Se del caso, in qualità di:

- Legale Rappresentante
 procuratore generale/speciale, giusta procura allegata
di _____ (indicare la denominazione sociale)
_____ (indicare la forma giuridica) _____ (indicare la sede legale)
_____ (indicare CF e PI) _____

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
(Avv. Daniele Valenza)
BADIA TRICIANE

in relazione alla procedura aperta per "LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX FEA" SITO IN PESCARA LUNGOMARE MATTEOTTI", ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000, n. 445, consapevole di quanto previsto dall'art. 76 del citato D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti, uso di atti falsi

DICHIARA

(in presenza di condizioni alternative spuntare e, se del caso, compilare, la dichiarazione pertinente)

1. di essere iscritto al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di _____,
_____ (indicare il numero di iscrizione) _____ (indicare la data di iscrizione),
_____ (indicare la durata), _____ (indicare la forma giuridica dell'Impresa)

_____ [indicare il nominativo/i del titolare e dei direttori tecnici (in caso di impresa individuale), dei soci e dei direttori tecnici (in caso di società in nome collettivo), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (in caso di società in accomandita semplice), degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici o del socio unico persona fisica o del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (in caso di altro tipo di società o consorzio) o dei soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice)]

ovvero, in alternativa,

- di presentare il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta (se del caso, ove i seguenti soggetti non risultino dal certificato stesso) attestando che:

- (in caso di società con meno di quattro soci), il socio unico persona fisica/socio di maggioranza è _____;

- (eventuale, nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice) i soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria sono _____;

ovvero, in alternativa, nel caso di soggetto non tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A.



PATTO DI INTEGRITA' IN MATERIA DI CONTRATTI PUBBLICI REGIONALI

ART.1

Finalità

1. Il presente patto d'Integrità stabilisce la reciproca e formale obbligazione, tra l'Amministrazione aggiudicatrice e gli operatori economici, di improntare i propri comportamenti ai principi di lealtà, trasparenza e correttezza.
2. Per i consorzi ordinari o raggruppamenti temporanei, l'obbligo riguarda tutti i consorziati o partecipanti al raggruppamento o consorzio.
3. Il Patto di Integrità costituirà parte integrante di qualsiasi contratto assegnato dalla Amministrazione aggiudicatrice a seguito della procedura di affidamento.

ART.2

Obblighi degli operatori economici nei confronti della Stazione Appaltante

1. L'operatore economico, per partecipare alla procedura:
 - a) Dichiarare di non aver fatto ricorso e si obbliga a non incorrere ad alcuna mediazione o altra opera di terzi finalizzata all'aggiudicazione e/o gestione del contratto.
 - b) Dichiarare di non aver influenzato, e si impegna a non influenzare, il procedimento amministrativo diretto a stabilire il contenuto del bando, o di altro atto equipollente, al fine di condizionare le modalità di scelta del contraente da parte dell'Amministrazione aggiudicatrice e di non aver corrisposto, né promesso di corrispondere, ad alcuno – e si impegna a non corrispondere né promettere di corrispondere ad alcuno – direttamente o tramite terzi, ivi compresi i soggetti collegati o controllati, somme di denaro, regali o altre utilità finalizzate a facilitare l'aggiudicazione e/o gestione del contratto.
 - c) Assicurare di non trovarsi in situazioni di controllo o di collegamento (formale e/o sostanziale) con altri concorrenti e che non si è accordato e non si accorderà con altri partecipanti alla procedura, e assicurare, con riferimento alla specifica procedura di affidamento, di non avere in corso né di avere praticato intese e/o pratiche restrittive della concorrenza e del mercato vietate ai sensi della normativa vigente, ivi inclusi gli artt.101 e successivi del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea (TFUE) e gli art.2 e successivi della L.287/1990. Dichiarare altresì che l'offerta è stata predisposta nel pieno rispetto della predetta normativa.
 - d) Si impegna a segnalare al responsabile della Prevenzione della Corruzione dell'Amministrazione aggiudicatrice, secondo le modalità indicate sul sito istituzionale nella Sezione "Amministrazione Trasparente", della Regione Abruzzo, qualsiasi tentativo di turbativa, irregolarità o distorsione nelle fasi di svolgimento della procedura o durante l'esecuzione del contratto, da parte di ogni interessato o addetto o di chiunque possa



influenzare le decisioni relative alla procedura, comprese illecite richieste o pretese dei dipendenti dell'Amministrazione stessa.

- e) Si obbliga ad informare puntualmente tutto il personale, di cui si avvale, del presente "Patto di Integrità" e degli obblighi in esso contenuti e a vigilare affinché gli impegni sopra indicati siano osservati da tutti i collaboratori e dipendenti nell'esercizio dei compiti loro assegnati.
 - f) Si obbliga altresì a inserire identiche clausole di integrità e anti-corruzione nei contratti di subappalto.
 - g) Assicura di collaborare con le forze di polizia, denunciando ogni tentativo di estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale.
2. L'operatore economico aggiudicatario si impegna ad adempiere con la dovuta diligenza alla corretta esecuzione del contratto.

ART.3

Obblighi dell'Amministrazione aggiudicatrice

1. L'Amministrazione aggiudicatrice:
- a) Si obbliga a rispettare i principi di trasparenza e integrità già disciplinati dal Codice di Comportamento dei dipendenti della Giunta Regionale d'Abruzzo nonché le misure di prevenzione inserite nel Piano Triennale della Prevenzione della Corruzione vigente.
 - b) Si obbliga a non influenzare il procedimento amministrativo diretto a definire il contenuto del bando o altro atto equipollente, al fine di condizionare le modalità di scelta del contraente.
 - c) Si obbliga a non richiedere, a non accettare e a non ricevere direttamente o tramite terzi, somme di denaro o altre utilità finalizzate a favorire la scelta di un determinato operatore economico.
 - d) Si obbliga a non richiedere, a non accettare e a non ricevere, direttamente o tramite terzi, somme di denaro o altre utilità finalizzate a influenzare in maniera distortiva la corretta gestione del contratto.
 - e) Si impegna a segnalare al proprio Responsabile per la prevenzione della corruzione qualsiasi tentativo illecito da parte di terzi di turbare o distorcere le fasi di svolgimento delle procedure di affidamento e/o l'esecuzione del contratto, con le modalità e gli strumenti messi a disposizione dalla Regione Abruzzo.
 - f) Si impegna a segnalare al proprio Responsabile per la prevenzione della corruzione qualsiasi richiesta illecita o pretesa da parte di operatori economici o di chiunque possa influenzare le decisioni relative alla procedura di affidamento o di esecuzione del contratto, con le modalità e gli strumenti messi a disposizione dalla Regione Abruzzo.
 - g) Assicura di collaborare con le forze di polizia, denunciando ogni tentativo di estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale.



- h) Si impegna, all'atto della nomina dei componenti della Commissione di gara, a rispettare le norme in materia di incompatibilità e inconfiribilità di incarichi di cui al D.Lgs. n.39/2013.
 - i) Si impegna a far sottoscrivere ai componenti della predetta Commissione la dichiarazione di assenza di cause di inconfiribilità e incompatibilità di incarichi e quella con cui ciascuno dei componenti assume l'obbligo di dichiarare il verificarsi di qualsiasi situazione di conflitto di interesse e in particolare di astenersi in tutte le situazioni in cui possano essere coinvolti, oltre che interessi propri e dei suoi parenti, affini entro il secondo grado, del coniuge o di conviventi, interessi di:
 - 1 Persone con le quali abbia rapporti di frequentazione abituale;
 - 2 Soggetti o organizzazioni con cui egli o il coniuge abbia causa pendente o grave inimicizia o rapporti di credito o debito significativi;
 - 3 Soggetti o organizzazioni di cui sia tutore, curatore, procuratore o agente;
 - 4 Enti, associazioni anche non riconosciute, comitati, società o stabilimenti di cui sia amministratore, o gerente, o nelle quali ricopra cariche sociali e/o di rappresentanza;
 - 5 In ogni altro caso in cui esistano gravi ragioni di opportunità e convenienza.
2. L'Amministrazione aggiudicatrice si impegna ad adempiere con la dovuta diligenza alla corretta esecuzione del contratto e a verificare nel contempo la corretta esecuzione delle controprestazioni.

ART.4

Violazione del Patto di Integrità

- 1. La violazione da parte dell'operatore economico, sia in veste di concorrente che di aggiudicatario, di uno degli impegni previsti a suo carico dall'articolo 2, può comportare, secondo la gravità della violazione rilevata e la fase in cui la violazione è accertata, le seguenti condizioni:
 - a) L'esclusione dalla procedura di affidamento
 - b) La risoluzione di diritto del contratto
 - c) Escussione dei depositi cauzionali
 - d) Interdizione del concorrente a partecipare ad altre gare indette dalla medesima stazione appaltante per un periodo di tempo compreso tra 6 mesi a 3 anni
 - e) Segnalazione del fatto all'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici ed alle competenti Autorità
- 2. L'applicazione delle sanzioni conseguenti alla violazione di cui al presente Patto avviene con garanzia di adeguato contraddittorio dall'amministrazione aggiudicatrice, secondo le regole generali degli appalti pubblici.
- 3. Le stazioni appaltanti devono individuare le sanzioni da applicare in concreto secondo il criterio di colpevolezza, gradualità e proporzionalità in rapporto alla gravità della violazione rilevata.

4. In ogni caso, per le violazioni di cui all'art.2, comma 1, lettere a), b) e c) del presente Patto, è sempre disposta l'escussione del deposito cauzionale, l'esclusione dalla gara o la risoluzione ipso iure del contratto, salvo che le stazioni appaltanti, con apposito atto, decidano di non avvalersi della predetta risoluzione qualora ritengano che la stessa sia pregiudizievole agli interessi pubblici di cui all'articolo 121, comma 2, del D.Lgs. n.104/2010, nonché l'interdizione del concorrente a partecipare ad altre gare indette dalla medesima stazione appaltante per 6 mesi decorrenti dalla comunicazione del provvedimento di applicazione della sanzione. Nei casi di recidiva nelle violazioni di cui al citato art.2, comma 1, lettere a), b) e c), e per le medesime violazioni, si applica l'interdizione del concorrente a partecipare ad altre gare indette dalla medesima stazione appaltante per 3 anni decorrenti dalla comunicazione del provvedimento di applicazione della sanzione.
5. L'amministrazione aggiudicatrice, ai sensi dell'art.1382 c.c., si riserva la facoltà di richiedere il risarcimento del maggior danno effettivamente subito, ove lo ritenga superiore all'ammontare delle cauzioni o delle altre garanzie di cui al precedente comma 1, lett. c).
6. Qualora le violazioni attengano a comportamenti che implicano il coinvolgimento del personale a vario titolo intervenuto nel procedimento di affidamento e nell'esecuzione del contratto, l'amministrazione aggiudicatrice si obbliga ad attivare i relativi procedimenti disciplinari ai sensi del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti della Giunta Regionale d'Abruzzo.

ART.5

Efficacia del Patto di Integrità

1. Il presente Patto di Integrità e le sanzioni applicabili resteranno in vigore sino alla completa esecuzione del contratto sottoscritto a seguito della procedura di affidamento e all'estinzione delle relative obbligazioni.
2. Il contenuto del presente documento può essere integrato dagli eventuali futuri Protocolli di legalità sottoscritti dalla Regione Abruzzo.

Luogo e data

L'OPERATORE ECONOMICO

L'AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

L'Operatore economico dichiara di aver letto e di accettare espressamente le disposizioni contenute nell'art.2 e nell'art.4 del presente atto.

Luogo e data

L'OPERATORE ECONOMICO



ALLEGATO come parte integrante alla deliberazione n. **784** del **20 DIC 2017**

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
(Avv. Daniela Valenza)
BADIA LUCIANO

DIPARTIMENTO RISORSE E ORGANIZZAZIONE
PATRIMONIO IMMOBILIARE
Ufficio Interventi di Ricostruzione e di Manutenzione

**CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO EX FEA -
LUNGOMARE MATTEOTTI PESCARA**



FASCICOLO TECNICO



PREMESSA

Il presente elaborato è stato redatto dall'Ufficio Interventi di Ricostruzione e di Manutenzione del Servizio Patrimonio Immobiliare della Giunta Regionale d'Abruzzo e costituisce parte integrante del Bando per la concessione di valorizzazione del complesso denominato "ex F.E.A.", sito a Pescara in lungomare Matteotti.

In esecuzione della D.G.R. n. ___ del _____, l'Amministrazione intende valorizzare il complesso *de quo* mediante una procedura ad evidenza pubblica per l'aggiudicazione della concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. L. 410/2001 e ss.mm.ii. Il presente *Fascicolo tecnico* ha lo scopo di descrivere gli indirizzi progettuali relativi all'intervento di valorizzazione dell'immobile.

DESCRIZIONE DEL BENE

ANAGRAFICA

DENOMINAZIONE IMMOBILE: Complesso ex FEA

INDIRIZZO: Lungomare Matteotti

COMUNE: Pescara

ENTE PROPRIETARIO: GIUNTA REGIONALE D'ABRUZZO – Via L. Da Vinci, 6 67100 L'Aquila

DATI TECNICI

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: COMPLESSO IMMOBILIARE

STATO DI CONSERVAZIONE: PESSIMO

SUPERFICIE FONDIARIA MQ 4.200,00

VOLUMETRIA EDIFICATA CJRCA MC 5800

VALORE STIMATO € 470.000

CANONE ANNUO: € 14.100

FONTE STIMA E ANNO: VALUTAZIONE REDATTA DALL'UFFICIO – anno 2017

DATI URBANISTICI E OCCUPAZIONI

DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA DA P.R.G.: F1 – VERDE PUBBLICO – PARCO PUBBLICO

STATO DI OCCUPAZIONE: EDIFICI IN STATO DI ABBANDONO, AREA UTILIZZATA COME PARCHEGGIO A PAGAMENTO

TUTELA, VINCOLI E ALIENABILITÀ

ACCERTAMENTO DI INTERESSE CULTURALE DA PARTE DEL MIBACT: ACQUISITO CON ESITO NEGATIVO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le aree e gli immobili che costituiscono il bene da concedere con finalità di valorizzazione, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pescara:

- foglio 23, mappale 83 sub 1,84,85,86,304- cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);

- foglio 23, mappale 83 sub 2 e 3,- cat. A/3 (abitazioni di tipo economico), per una consistenza geometrica di 12 vani;


La documentazione catastale agli atti, molto datata, non rappresenta lo stato di fatto reale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Pescara - P.R.G 2007 e successive varianti- approvato con D.C.C. n. 04/2007 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

"Art. 50 – SOTTOZONA F1: VERDE PUBBLICO – PARCO PUBBLICO

1. La sottozona F1 è destinata al verde pubblico naturale o attrezzato, comprendente i parchi pubblici. I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici del P.R.G. indicano le utilizzazioni attuali degli impianti esistenti e quelle previste per gli impianti da realizzare. Tali utilizzazioni sono indicative e possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale.



2. Nella sottozona F1 sono consentiti insediamenti per la sistemazione del verde nonché la realizzazione di manufatti che ne integrino le funzioni, quali attrezzature per il gioco e per lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi ed abitazione del custode.

3. La sottozona F1 può essere oggetto di strumenti attuativi riguardanti anche intere categorie omogenee a tale sottozona, come le aree fluviali, i parchi urbani, ecc.

4. Alcuni complessi di tale sottozona, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, sulla base di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che regoli le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali devono essere, comunque, previste la proprietà pubblica con la modalità di accessibilità pubblica e la durata nel tempo.

5. In tale sottozona, ove non siano previsti strumenti attuativi, il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

U.T. = indice di utilizzazione territoriale: 0,02 mq/mq

H = altezza massima: 4,50 mt

Q = rapporto massimo di copertura: 2,5 %

P = parcheggi: 2,5 mq/100 mq di superficie territoriale S.T., più 5 mq/100 mc di eventuali Costruzioni.

6. Per i manufatti preesistenti sono consentiti gli interventi di cui alla lett. a), b), c) e d), dell'art.3 del D.P.R. n.380/01 e successive integrazioni e modificazioni, come meglio specificato all'art. 9 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, ad eccezione delle modifiche di cui al precedente comma 2."

CARATTERISTICHE DEL BENE

Cenni storici.

La sede venne realizzata con funzione di stazione e sede amministrativa della FEA – Ferrovie Elettriche Abruzzesi, a servizio della tratta ferroviaria tra Pescara e Penne che entrò in funzione nel 1929. Nell'area erano presenti, oltre alla palazzina principale, le rimesse e i locali officina.

Dopo la soppressione della linea ferroviaria (anno 1963), la struttura è stata convertita a deposito tecnico di autobus di linea e, negli anni '90, definitivamente abbandonata.

Stato attuale.

L'area risulta attualmente utilizzata esclusivamente come parcheggio pubblico a pagamento, di gestione comunale, che occupa gran parte delle area scoperta. Gli immobili invece sono in disuso e in stato di abbandono.

Il complesso è composto da:

- Palazzina principale in mattoni che affaccia sul lungomare Matteotti. È di forma regolare, distribuita su due livelli per una superficie complessiva lorda di circa 400mq;
- Due capannoni in mattoni adiacenti tra loro, posti nella zona nord-ovest dell'area, con struttura portante del tetto in travi di acciaio. Risulta mancante il manto di copertura e ogni altra finitura. Superficie complessiva lorda di circa 1.100 mq;
- Immobile di servizio, di superficie lorda di circa 120 mq, composto da due manufatti adiacenti;
- Edificio rimessa attrezzature, appoggiato al muro di cinta dell'area, risulta senza copertura e senza finiture. Occupa una superficie lorda di 134 mq.

Per il mantenimento dell'incolumità pubblica, le zone pericolanti sono state delimitate con recinzioni metalliche, mentre la palazzina, che mostra uno stato migliore di conservazione, risulta inaccessibile in quanto le aperture e gli accessi sono serrati o murati.

A tutt'oggi, risultano legittimati manufatti per una cubatura complessiva di circa 5.800 mc.

ACCESSIBILITÀ TERRITORIALE E INFRASTRUTTURALE

Rientra nell'ambito denominato "Centro urbano" e situato in zona lungomare della città di Pescara, in prossimità di altri punti di interesse turistico-culturale. La zona risulta di elevata accessibilità in termini di servizi e trasporti pubblici in quanto vicina ad alcune delle principali arterie della città.



PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE

Lo scopo della concessione è di promuovere la valorizzazione del complesso mediante la definizione di un modello di potenziamento culturale, sociale e turistico per la città di Pescara.

Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e fruibilità pubblica dell'area al fine di sostenere un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

DESCRIZIONE SINTETICA DELLA VALORIZZAZIONE

Principi tecnici generali

L'idea di valorizzazione dovrà essere il più possibile legata alle tematiche della vulnerabilità sismica, dell'eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell'efficienza energetica.

Il valore simbolico ed identitario dei luoghi, i caratteri architettonici, paesaggistici ed ambientali, l'unitarietà del complesso e dei suoi elementi costitutivi, nonché le caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici devono essere intesi come spunti metodologici per lo sviluppo della proposta di valorizzazione.

La valorizzazione degli immobili avverrà nei limiti previsti dalla vigente normativa urbanistica della Città di Pescara e volto alla conservazione delle loro eventuali caratteristiche storiche, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi. Le soluzioni proposte dovranno coniugare la nuova destinazione con un'eventuale conservazione dei beni (anche parziale), in relazione alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con il contesto urbano, in una logica di intervento armonico ed integrato tra costruito e spazi aperti.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle norme urbanistiche vigenti, non potrà comunque prevedere la realizzazione di nuove volumetrie, mentre saranno poste in attenzione le scelte tecnologiche e le caratteristiche dei materiali utilizzati nella valorizzazione, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo e delle manutenzioni.

Nella trasformazione saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento (secondo il d.P.R. 380/01):

Interventi di manutenzione:

- **manutenzione straordinaria:** opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

Interventi di ristrutturazione edilizia

-**Ristrutturazione edilizia:** interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

-**Demolizione e ricostruzione** con la stessa volumetria e stessa superficie utile lorda di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelle volte al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.



-Mutazione della destinazione d'uso: interventi di mutamento della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che — senza comportare l'esecuzione di opere edilizie — ne modificano l'uso esistente. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

Non saranno previste invece le seguenti categorie e modalità di intervento:

-Ristrutturazione edilizia con ampliamento: Sono interventi di ristrutturazione con ampliamento quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione presentano anche ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di SU e di VU, anche eccedenti la sagoma dell'edificio preesistente.

La durata della concessione sarà in funzione del tipo di investimento proposto e comunque di durata non superiore a 50 anni.

ALLEGATI

Estratto di mappa

Elaborato grafico

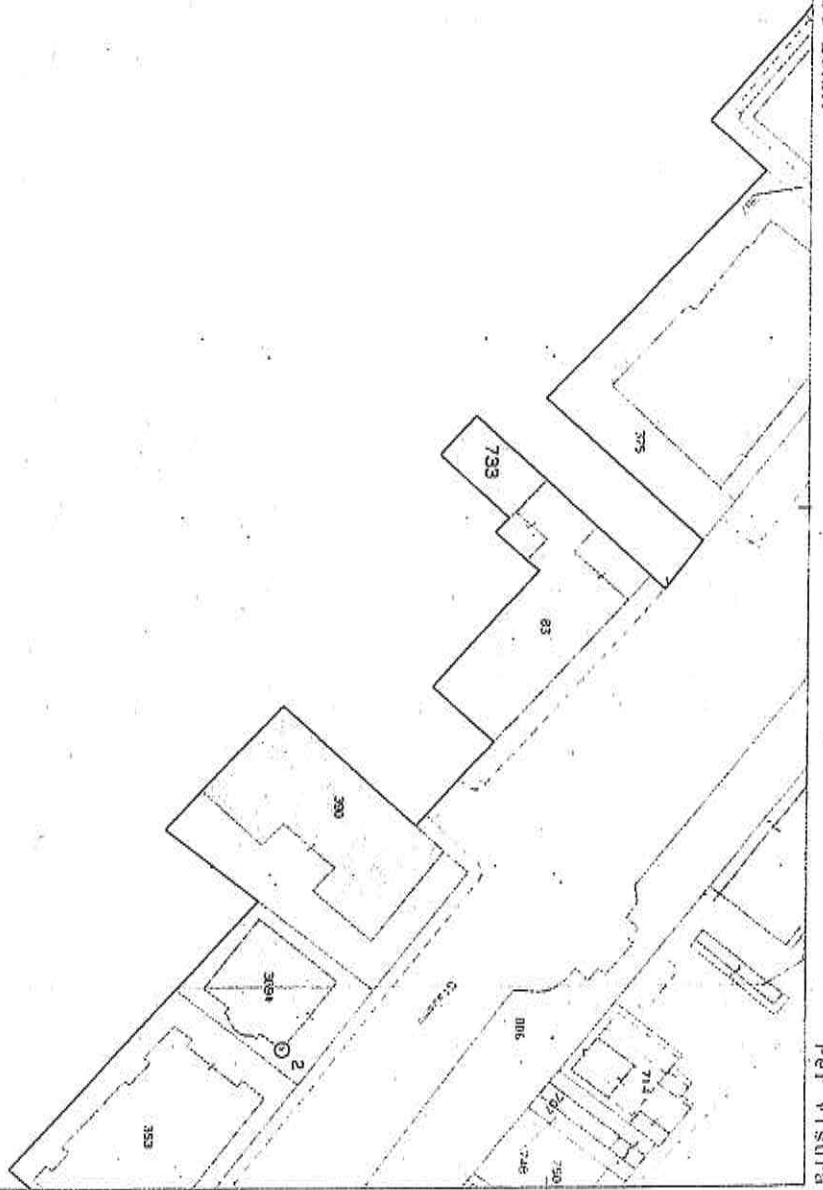
Documentazione fotografica





E=2455600

Particelle: 86, 733



Per Visura





N=90800

E=-3600

Comune: PESCARA
Foglio: 23
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
Prot. n. A00356773/2009
2-Dic-2009 11.58

Particella: 86



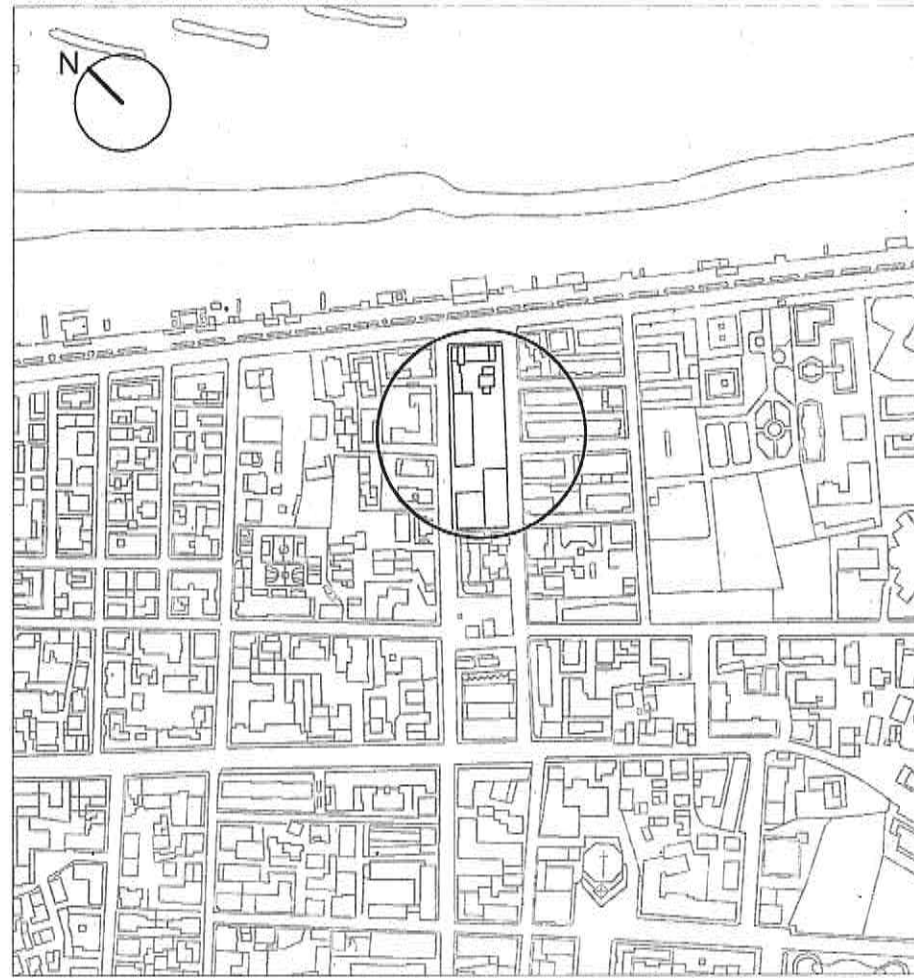
REGIONE ABRUZZO
GIUNTA REGIONALE D'ABRUZZO
 SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE
 Via L. Da Vinci, 6 L'AQUILA

COMPLESSO IMMOBILIARE EX FEA

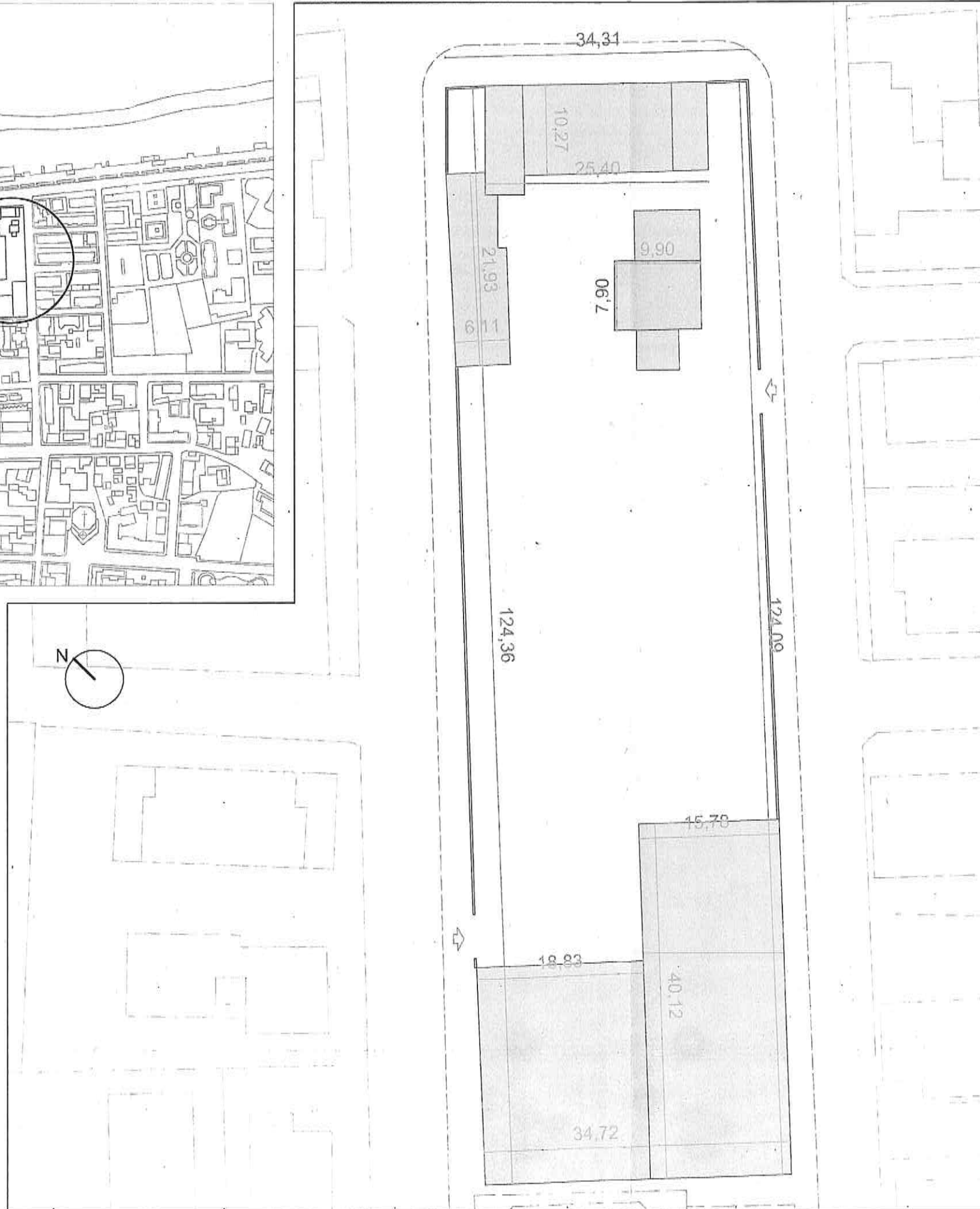
LUNGOMARE MATTEOTTI- PESCARA -

INQUADRAMENTO E PLANIMETRIA GENERALE

ESTRATTO C.T.R. scala 1:500



PLANIMETRIA QUOTATA scala 1:500



ESTRATTO ZONIZZAZIONE P.R.G.



	D5 IMPIANTI DI CARBURANTE
	E1 ZONA AGRICOLA
	E2 ZONA AGRICOLA INTERCLUSA
	F1 VERDE PUBBLICO - PARCO PUBBLICO
	F2 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT



DIPARTIMENTO RISORSE E ORGANIZZAZIONE
SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE
Ufficio Interventi di Ricostruzione e di Manutenzione

**CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO EX FEA –
LUNGOMARE MATTEOTTI PESCARA**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

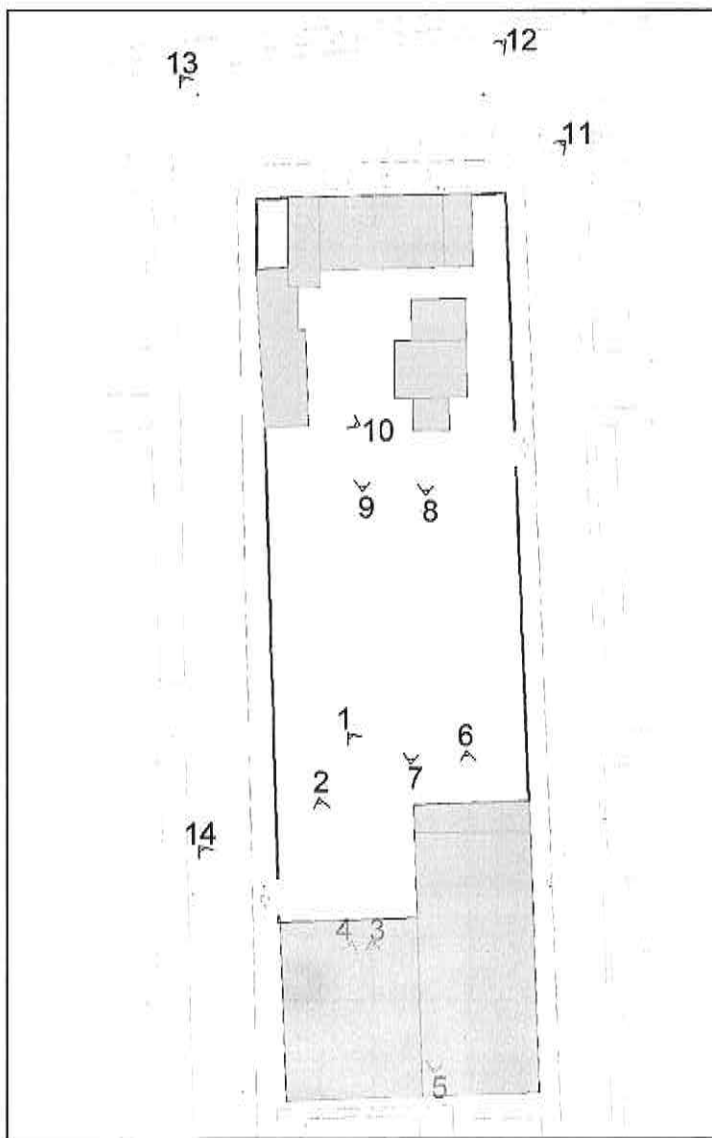




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

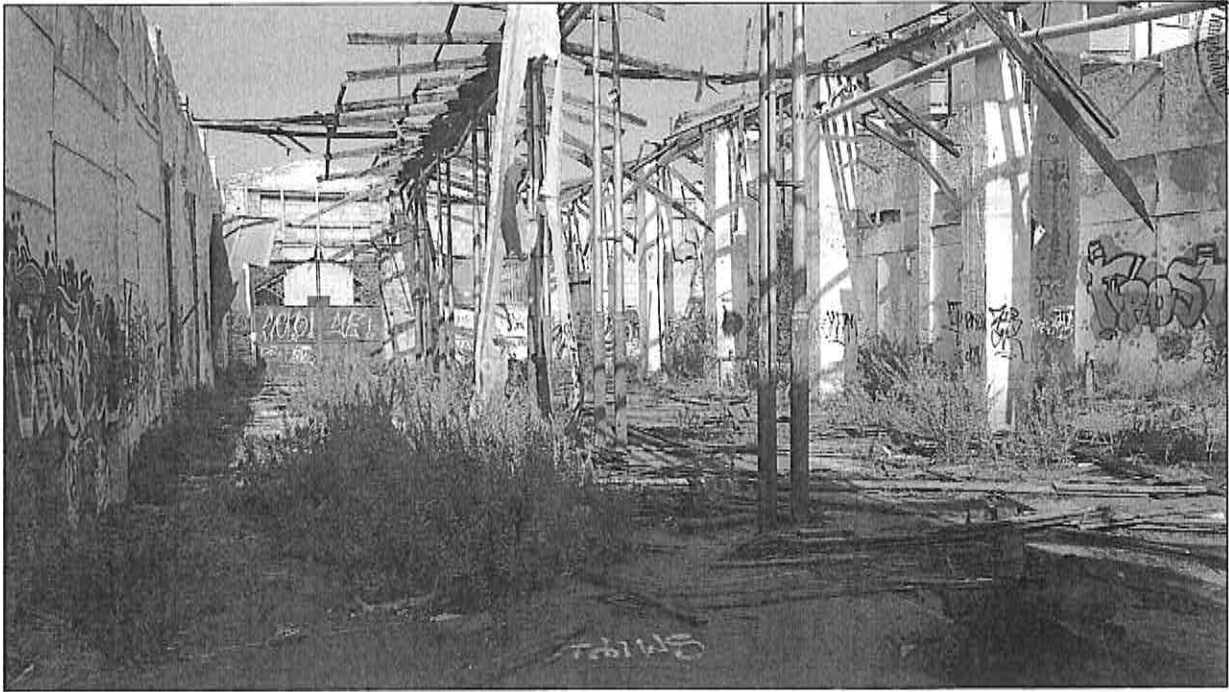


Foto 5



Foto 6

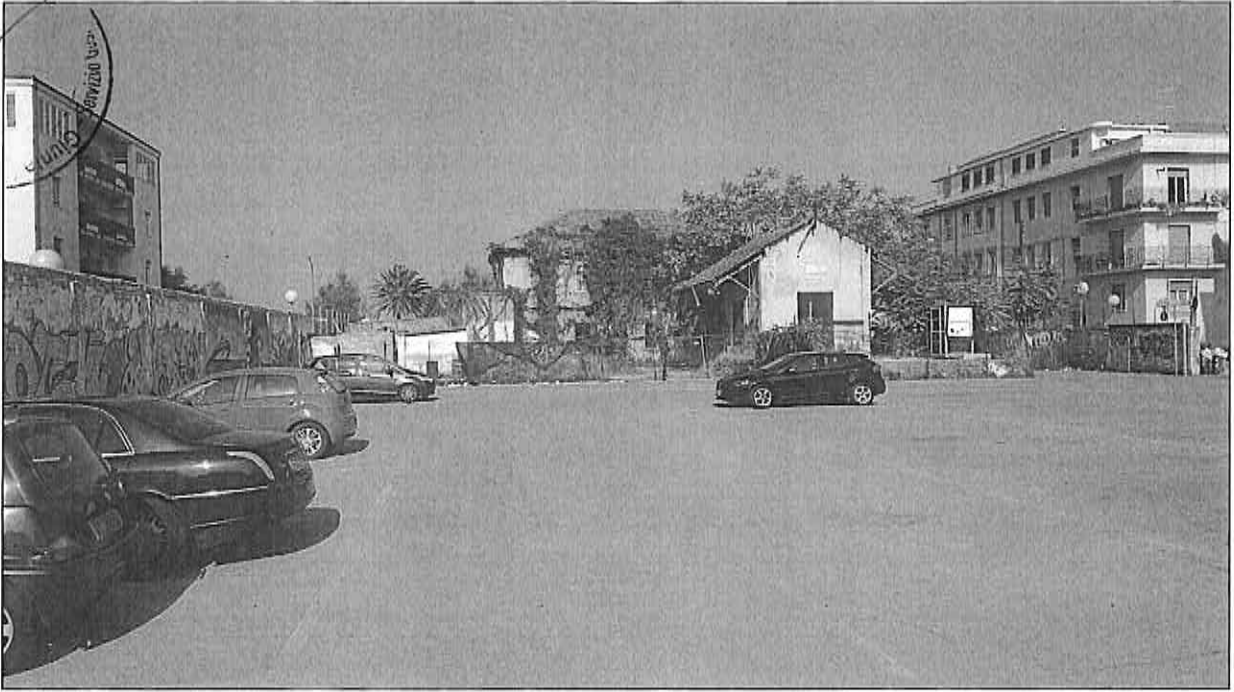


Foto 7

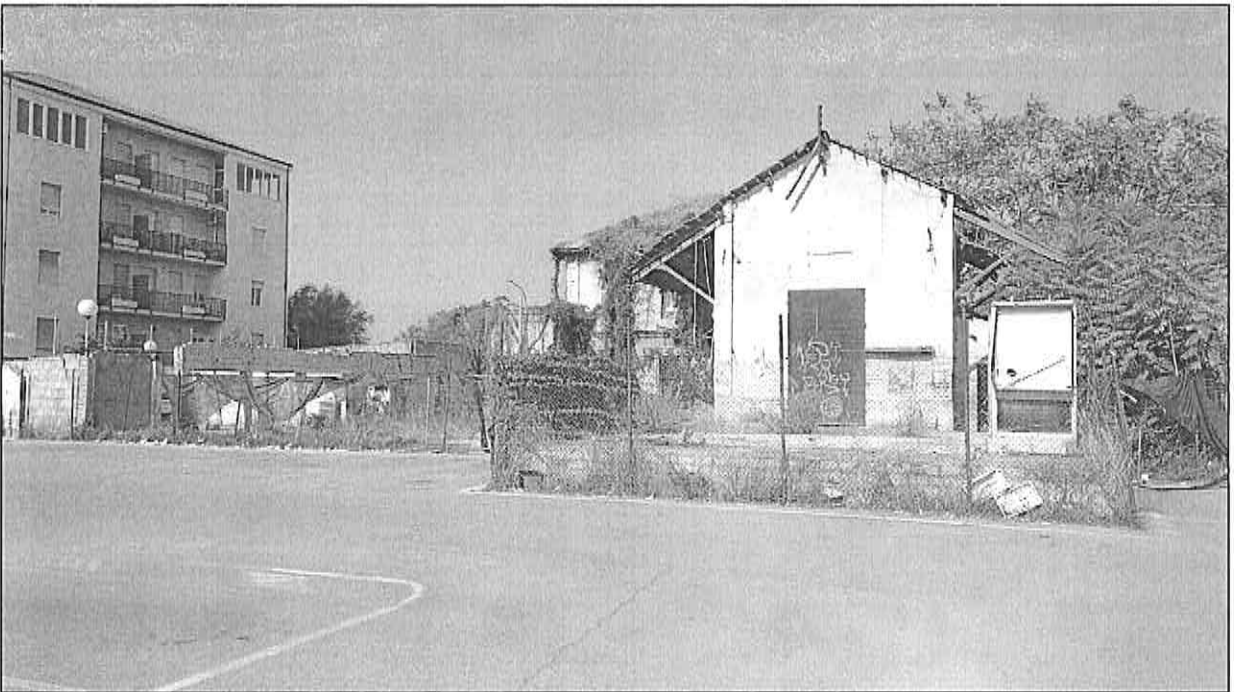


Foto 8



Foto 11



Foto 12



Foto 13