



Comune di Dugenta

**BANDO DI ASSEGNAZIONE
AREE COMPRESSE NEL PIANO DI INSEDIAMENTO
PRODUTTIVO "CANTALUPI"**

ART. 1) – OGGETTO DELL’ASSEGNAZIONE

1.1 CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ LOTTI IN LOCALITÀ “CANTALUPI”

Il Comune di Dugenta è dotato di un Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) in loc. “*Cantalupi*”.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 27/08/2020 è stato approvato il “*nuovo regolamento per la cessione delle aree comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi Cantalupi*”.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 27/08/2020 è stato approvato lo schema di convenzione per la cessione in diritto di proprietà di terreni nel piano degli insediamenti produttivi in località “Cantalupi”.

Il Comune di Dugenta intende alienare, a mezzo di asta pubblica il diritto di proprietà **di n.12** aree disponibili (lotti).

La documentazione di gara comprende:

- a) Bando di gara/Disciplinare di gara;
- b) Modulistica;
- c) Documentazione tecnica composta da:
 - I. Relazione tecnica illustrativa del Piano
 - II. Obiettivi strategici dell’amministrazione
 - III. Regolamento Comunale per la cessione delle aree comprese nel piano per insediamenti produttivi "Cantalupi"
 - IV. Bozza di contratto di assegnazione;

La documentazione di gara, compresa della documentazione tecnica, è disponibile sulla piattaforma.

1.2 CORRISPETTIVO PER IL COMUNE

Il prezzo per la cessione dei suoli è fissato in via presunta in **euro 48,17** al mq determinato dall’acquisizione delle aree per **euro 2.598.820,20**, quale valore venale delle aree, oltre maggiorazioni aggiuntive per cessioni volontarie e indennità per occupazioni temporanee.

La somma per ogni singolo lotto assegnato sarà corrisposta nel seguente modo:

- a) Il 30% della somma (oltre Iva se dovuta), prima della stipula del contratto;
- b) Il 30% della somma (oltre Iva se dovuta), entro n. 12 mesi dalla stipula del contratto;
- c) Il 30% della somma (oltre Iva se dovuta) entro n. 24 mesi dalla stipula del contratto;
- d) Il 10% della somma (oltre Iva se dovuta) entro n. 36 mesi dalla stipula del contratto;

A garanzia dell’effettivo pagamento delle rate b) e c) l’aggiudicatario del contratto provvederà, prima della stipula dello stesso, alla consegna di **polizza fideiussoria bancaria o assicurativa emessa da primario istituto**, a garanzia degli importi previsti quali rate del corrispettivo.

Il comune si riserva di respingere polizze assicurative non rientranti nella locuzione di “primario istituto”.

ART. 2) – ACCESSO ALL'ASSEGNAZIONE:

2.1 SOGGETTI A CUI PUÒ ESSERE AFFIDATO IL CONTRATTO

Possono concorrere alla assegnazione dei lotti in aree P.I.P. mediante cessione in proprietà **le imprese costituite in forma singola o associata**, esercenti una o più delle attività produttive *di carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi*, nel rispetto dell'art. 27 della Legge 865/1971, della L.R. della Campania n.14/2016 e del PUC (con riferimento alla zona omogenea del Piano di Insediamento Produttivo - D2) del Comune di Dugenta.

Nel caso di presentazione di candidature in forma associata troverà applicazione il D.lgs. n. 36/2023 “*Codice dei contratti pubblici*”.

Le imprese dovranno dichiarare:

- a) L'iscrizione al Registro Imprese ovvero all'Albo Artigiani. Sono ammesse le compagini in corso di costituzione e relativa iscrizione ai rispettivi albi e/o registri (per le imprese non ancora costituite, la visura camerale può essere presentata successivamente alla costituzione che dovrà avvenire inderogabilmente entro 60 giorni dall'assegnazione sotto pena di decadenza. I consorzi e le società consortili, nell'istanza, devono indicare l'elenco delle imprese consorziate destinatarie del programmato insediamento e l'attività di ciascuna di essa);
- b) L'assenza per il titolare e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sui requisiti morali per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno nonché possesso degli speciali requisiti morali e professionali previsti da leggi di settore;
- c) Di non trovarsi, il titolare o gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente comunque denominata, né di aver attivato procedure in tal senso;
- d) Di essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali secondo la vigente legislazione;
- e) non trovarsi in nessuna delle condizioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione stabilite dall'art. 32 quater del Codice penale o dalle altre leggi speciali in materia;
- f) di non avere un debito liquido ed esigibile verso il comune ovvero verso istituto od azienda da essi dipendenti è stato legalmente messo in mora ovvero, avendo un debito liquido ed esigibile per imposte, tasse e tributi nei riguardi di detti enti, abbia ricevuto invano notificazione dell'avviso di cui all'articolo 46 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602;
- g) L'assenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. 6 settembre 2011, n. 159 nei confronti dell'impresa e di tutti gli esponenti aziendali che ricoprono cariche all'interno dell'impresa (amministratori, sindaci, direttori tecnici, membri dell'organo di vigilanza ecc.) nonché a carico dei rispettivi familiari conviventi nel territorio dello Stato).

2.2 ATTIVITÀ ESCLUSE DAGLI INSEDIAMENTI

Le attività escluse sono le seguenti:

- a) le attività regolamentate nella Parte IV del D. Leg. 152/2006 e nel DECRETO 8 aprile 2008 G.U. n. 99 del 28/04/2008
- b) gli insediamenti di tutte le attività produttive insalubri. A titolo esemplificativo e non esaustivo vengono di seguito elencate:
 1. Produzioni che utilizzano materiali nucleari;
 2. Produzioni di materiale bellico;
 3. Deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio rifiuti;
 4. Impianti da sottoporre al controllo sui pericoli rilevanti;
 5. Impianti da sottoporre alla futura disciplina della prevenzione e riduzione integrata dell'inquinamento.

Sono altresì esclusi gli insediamenti di tutte le attività produttive che svolgano attività industriali insalubri,

di cui al D.M. 05.09.1994 e successive modifiche e integrazioni, emanato dal Ministero della Sanità, fatti salvi i punti di seguito elencati:

- I. Parte I) Lett. B – Punti 22 – 23 – 24 – 34 – 39 – 43 – 61;
- II. Parte I) Lett. C – Punti 6 – 24 – 25;
- III. Parte II) Lett. B – Punti 3 – 4 – 6 – 8 – 9 - 10 – 11- 12 – 13 – 14 – 17 – 18 – 24 – 26 – 27 – 30 – 31– 32 – 33 – 34 – 36 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 - 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54;
- IV. Parte II) Lett. C – Punti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 9 – 10 – 11 – 12 – 14 – 15 – 16 – 17.

Le aree sono cedute in proprietà ai soggetti di cui al presente articolo per la realizzazione di impianti produttivi di carattere artigianale, industriale, commerciale e di servizi.

ART. 3) –SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE:

3.1 PIATTAFORMA INFORMATICA

La presente procedura aperta (asta pubblica) è interamente svolta tramite il sistema informatico per le procedure telematiche di acquisto (di seguito Piattaforma) accessibile per il tramite degli indirizzi di seguito riportati:

“PIATTAFORMA ASMECOMM”
<https://piattaforma.asmecomm.it/>

L'affidamento avviene mediante *procedura aperta (asta pubblica)* con applicazione del *criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa* individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo.

Per poter presentare offerta è necessario accedere alla Piattaforma.

L'accesso è gratuito ed è consentito a seguito dell'identificazione online dell'operatore economico.

L'identificazione avviene mediante una procedura propria della piattaforma telematica che assegna all'utente uno USER NAME ed una PASSWORD da conservare e custodire a cura dell'utente.

Il gestore della piattaforma telematica non conosce le credenziali di accesso e non è in grado di modificarle.

Una volta completata la procedura di identificazione, ad ogni operatore economico identificato viene attribuito un profilo da utilizzare nella procedura di gara.

3.2 DOCUMENTAZIONE PER L'ASSEGNAZIONE

L'“OFFERTA” è composta da n. TRE “buste digitali” relative, rispettivamente, a:

A – Documentazione amministrativa (Il concorrente indica nella domanda di partecipazione per quale lotto concorre);

B – Offerta tecnica [una per ogni Lotto per il quale si intende partecipare];

C – Offerta economica [una per ogni Lotto per il quale si intende partecipare];

La stazione appaltante considera esclusivamente l'ultima offerta presentata.

Si precisa inoltre che:

- l'offerta è vincolante per il concorrente;
- con la trasmissione dell'offerta, il concorrente accetta tutta la documentazione di gara, allegati e chiarimenti inclusi.

Al momento della ricezione delle offerte, ciascun concorrente riceve notifica del corretto recepimento della documentazione inviata per il tramite della Piattaforma Telematica.

La Piattaforma consente al concorrente di visualizzare l'avvenuta trasmissione della domanda.

Il concorrente che intenda partecipare in forma associata (per esempio raggruppamento temporaneo di imprese/Consorzi, sia costituiti che costituendi) in sede di presentazione dell'offerta indica la forma di partecipazione e indica gli operatori economici riuniti o consorziati.

Tutta la documentazione da produrre mediante inserimento nel Fascicolo virtuale deve essere in lingua italiana.

L'offerta vincola il concorrente 180 dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni di gara siano ancora in corso, sarà richiesto agli offerenti di confermare la validità dell'offerta sino alla data indicata e di produrre un apposito documento attestante la validità della garanzia prestata in sede di gara fino alla medesima data.

Il mancato riscontro alla richiesta della stazione appaltante entro il termine fissato da quest'ultima o comunque in tempo utile alla celere prosecuzione della procedura è considerato come rinuncia del concorrente alla partecipazione alla gara.

3.3. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA “busta digitale A”

L'operatore economico allega la seguente documentazione:

- 1) Domanda di partecipazione ed eventuale procura;
- 2) Garanzia provvisoria;
- 3) Altra eventuale documentazione ritenuta utile dall'operatore economico;

3.3.1 DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ED EVENTUALE PROCURA

La domanda di partecipazione è integrata con le informazioni aggiuntive ritenute necessarie ed è redatta secondo il modello appositamente predisposto ed allegato alla documentazione di gara.

Le dichiarazioni in ordine all'insussistenza delle cause automatiche di esclusione di cui all'articolo 94 commi 1 e 2 del codice sono rese dall'operatore economico in relazione a tutti i soggetti indicati al comma 3.

Le dichiarazioni in ordine all'insussistenza delle cause non automatiche di esclusione di cui all'articolo 98, comma 4, lettere g) ed h) del codice sono rese dall'operatore economico in relazione ai soggetti di cui al punto precedente.

La domanda e le relative dichiarazioni sono sottoscritte ai sensi del decreto legislativo n. 82/2005:

- dal concorrente che partecipa in forma singola;
- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE costituiti, dalla mandataria/capofila;
- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario o GEIE non ancora costituiti, da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o il consorzio o il gruppo;
- nel caso di consorzio di cooperative e imprese artigiane o di consorzio stabile di cui all'articolo 45, comma 2 lettera b) e c) del Codice, la domanda è sottoscritta digitalmente dal consorzio medesimo.

La domanda e le relative dichiarazioni sono firmate dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore munito della relativa procura. In tal caso, il concorrente allega alla domanda copia conforme all'originale della procura. Non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti al procuratore.

3.3.2 OFFERTA TECNICA

L'operatore economico inserisce la documentazione relativa all'offerta tecnica nella Piattaforma Telematica.

L'offerta deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- a) RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA predisposta con riferimento a quanto specificato nei criteri di valutazione.

La Relazione tecnico-descrittiva contiene una proposta tecnico-organizzativa che illustra, con riferimento ai criteri e sub-criteri di valutazione indicati nella tabella.

L'operatore economico allega una dichiarazione firmata contenente i dettagli dell'offerta coperti da riservatezza, argomentando in modo congruo le ragioni per le quali eventuali parti dell'offerta sono da segretare.

Il concorrente a tal fine allega anche una copia firmata della relazione tecnica adeguatamente oscurata nelle parti ritenute costituenti segreti tecnici e commerciali. Resta ferma, la facoltà della stazione appaltante di valutare la fondatezza delle motivazioni addotte e di chiedere al concorrente di dimostrare la tangibile sussistenza di eventuali segreti tecnici e commerciali.

La DOCUMENTAZIONE TECNICA, a pena di esclusione:

- non dovrà contenere anche per mero errore, alcun elemento che possa rendere palese, direttamente o indirettamente, l'offerta economica;
- non dovrà contenere, relativamente agli elementi di valutazione, soluzioni tra loro alternative, opzioni diverse, proposte condizionate o altre soluzioni equivoche o caratterizzate da ambiguità che non consentano una valutazione univoca.

Si precisa, infine, che tutti gli elaborati relativi all'offerta tecnica, a pena di esclusione dell'offerta, devono essere sottoscritti dal rappresentante legale del concorrente o da un suo procuratore. Nel caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo, aggregazione di imprese di rete o da un consorzio non ancora costituiti, i suddetti documenti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti che costituiranno il predetto raggruppamento, aggregazione di imprese o consorzio.

La documentazione costituente l'offerta tecnica dovrà necessariamente, a pena di esclusione, essere sottoscritta anche da tecnico abilitato.

3.3.3 OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica firmata deve indicare, a pena di esclusione, i seguenti elementi:

a) OFFERTA PREZZO (rialzo percentuale) sull'importo di **euro 48,17** al mq, oltre IVA se dovuta.

Si precisa e si prescrive:

- a) che la dichiarazione di offerta economica, a pena di esclusione dell'offerta, deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da suo procuratore; nel caso di concorrente costituito da raggruppamento temporaneo o da un consorzio non ancora costituiti, nonché in caso di aggregazioni di imprese di rete, l'offerta economica, a pena di esclusione, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il predetto raggruppamento, aggregazione di imprese o consorzio;
- b) le cifre ammesse, per l'offerta economica, sono fino alla terza cifra decimale.
- c) sono inammissibili le offerte economiche condizionate.

3.3.4 SOCCORSO ISTRUTTORIO

Con la procedura di soccorso istruttorio possono essere sanate le carenze della documentazione trasmessa con la domanda di partecipazione ma non quelle della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica.

Con la medesima procedura può essere sanata ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto per la partecipazione alla procedura di gara, con esclusione della documentazione che compone l'offerta tecnica e l'offerta economica.

Non sono sanabili le omissioni, le inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente.

In particolare:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è causa di esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata produzione del contratto di avvalimento, della garanzia provvisoria, del mandato collettivo speciale o dell'impegno a conferire mandato collettivo può essere oggetto di soccorso istruttorio solo se i citati documenti sono preesistenti e comprovabili con data certa anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- il difetto di sottoscrizione della domanda di partecipazione, delle dichiarazioni richieste e dell'offerta è sanabile;

Ai fini del soccorso istruttorio la stazione appaltante assegna al concorrente un congruo termine - non inferiore a cinque e non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere nonché la sezione della Piattaforma dove deve essere inserita la documentazione richiesta.

In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, limitate alla documentazione presentata in fase di soccorso istruttorio, fissando un termine a pena di esclusione.

La stazione appaltante può sempre chiedere chiarimenti sui contenuti dell'offerta tecnica e dell'offerta economica e su ogni loro allegato. L'operatore economico è tenuto a fornire risposta nel termine assegnato dalla stazione appaltante che non può essere inferiore a cinque giorni e superiore a dieci giorni. I chiarimenti resi dall'operatore economico non possono modificare il contenuto dell'offerta.

ART. 4) – VALUTAZIONE DELLE OFFERTE:

Asta pubblica che avverrà mediante aggiudicazione secondo l'offerta economicamente più vantaggiosa secondo i seguenti parametri di valutazione:

4.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Criterio N. 1 – Occupazione

Potenziale impatto sul tasso di occupazione locale.

L'offerente dovrà illustrare in apposita relazione tecnica come l'investimento potrà incidere in termini di occupazione sia diretta che indiretta. Saranno privilegiate dalla commissione progetti che possano favorire l'occupazione locale.

Max punti 10

Criterio N. 2 – Sostenibilità Economica

Sostenibilità economico-finanziaria del progetto d'impresa presentato e ammontare complessivo dell'investimento iniziale desumibile da specifica relazione tecnica descrittiva e di natura economico finanziaria.

L'offerente dovrà indicare l'ammontare dell'investimento iniziale e i possibili scenari futuri in tema di integrazione delle somme investite. Dovranno essere inserite anche le spese necessarie previste per la gestione. La relazione, quindi, dovrà indicare la copertura finanziaria sia delle spese in conto investimenti che quelle in conto gestione.

Max punti 5

Criterio N. 3 – Impatto Ambientale

Riduzione dell'impatto ambientale della struttura e del ciclo produttivo.

La relazione dovrà indicare le modalità con le quali si pensa di intervenire al fine di contenere l'impatto sull'ambiente della struttura da realizzare e del relativo ciclo produttivo.

Max punti 30

Criterio N. 4 – Energia Rinnovabile

Utilizzo di energia rinnovabile nel processo produttivo con particolare attenzione all'utilizzo innovativo della stessa.

La relazione tecnica dovrà indicare quali tipologie di fonti di energia rinnovabile si intende utilizzare nel processo produttivo. Saranno privilegiate dalla commissione l'utilizzo innovativo delle stesse.

Max punti 20

Criterio N. 5 – Innovazione

Attività che presentino un particolare carattere di innovazione negli ambiti di attività ammessi dal presente Regolamento e dalle norme tecniche di attuazione.

Saranno privilegiate dalla commissione le attività da insediare che presentino un forte carattere di innovazione ma comunque rientranti nel perimetro di quelle potenzialmente insediabili all'interno dell'Area PIP.

Max punti 5

Criterio N. 6 – Corrispettivo Comune

Il prezzo per la cessione dei suoli è fissato in via presunta in euro 48,17 al mq. Sono previste offerte in aumento su tale somma.

Max punti 30

4.2 CRITERI DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale è attribuito un coefficiente sulla base del metodo di attribuzione di un coefficiente variabile da zero ad uno da parte di ciascun

commissario, in ragione dell'esercizio della discrezionalità tecnica spettante alla Commissione Giudicatrice sulla scorta dei criteri motivazionali riportati nella documentazione di gara.

Come indicato nelle Linee Guida n. 2 recanti "Offerta economicamente più vantaggiosa" approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n. 1005 del 21.9.2016, aggiornate con Delibera del Consiglio n. 424 del 2 maggio 2018, i coefficienti $C(a)_i$ sono determinati mediante l'attribuzione discrezionale di un valore, variabile tra zero e uno, da parte di ciascun commissario di gara.

La rispondenza ai parametri valutativi è determinata secondo una scala di misurazione:

Coeff.	Rispondenza
0,0	Nulla
0,1	Minima
0,2	Ridotta
0,3	Limitata
0,4	Evolutiva
0,5	Significativa
0,6	Sufficiente
0,7	Buona
0,8	Discreta
0,9	Ottima
1,0	Assoluta

In particolare, i coefficienti, variabili tra zero e uno, sono determinati:

- 1) effettuando da parte di ogni commissario, in sedute riservate, l'attribuzione discrezionale, sulla base delle indicazioni di cui sopra, alle proposte dei concorrenti dei coefficienti, variabili tra zero e uno;
- 2) determinando la media dei coefficienti che ogni commissario ha attribuito alle proposte dei concorrenti;
- 3) la media così ottenuta sarà il coefficiente da moltiplicare per il relativo peso criterio.

Per l'attribuzione del punteggio agli elementi ai quali è assegnato un punteggio quantitativo si utilizza il metodo di interpolazione lineare (proporzionalità diretta) come previsto dalle Linee Guida n. 2 dell'ANAC.

Si precisa, inoltre, che nel caso in cui alcune migliorie tecniche, di cui ai criteri discrezionali, proposte da un concorrente siano valutate dalla commissione giudicatrice peggiorative o comunque non migliorative e, pertanto, non accettabili, non si procederà alla esclusione del concorrente dalla gara, ma se ne terrà debitamente conto nell'assegnazione dei coefficienti numerici, ed in particolare, sullo specifico criterio di valutazione, al suddetto concorrente sarà assegnato un coefficiente pari a zero.

In caso di aggiudicazione, tale concorrente dovrà eseguire il servizio, per quanto riguarda le dette proposte ritenute inaccettabili, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del Capitolato posto a base di gara.

La Commissione giudicatrice, ai fini di quanto sopra previsto, predisporrà una apposita relazione illustrativa in ordine alle proposte ritenute inaccettabili.

4.3 CRITERIO DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO PER IL CALCOLO DELL'OFFERTA ECONOMICA

Per l'attribuzione del punteggio per l'ELEMENTO PREZZO, al quale è assegnato un punteggio quantitativo, si utilizza il metodo di interpolazione lineare (proporzionalità diretta) come previsto dalle Linee Guida n. 2 dell'ANAC.

$$C_i = R_a / R_{max}$$

dove:

C_i = coefficiente attribuito al concorrente *i*-esimo;

R_a = ribasso (percentuale/giorni) dell'offerta del concorrente *i*-esimo;

R_{max} = ribasso (percentuale/giorni) dell'offerta più conveniente.

METODO DI CALCOLO DEI PUNTEGGI

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il metodo *aggregativo compensatore*, secondo quanto indicato nelle linee guida dell'ANAC n. 2/2016, par. VI.

Il punteggio è dato dalla seguente formula:

$$P_i = C_{ai} \times P_a + C_{bi} \times P_b + \dots + C_{ni} \times P_n$$

dove:

P_i = punteggio concorrente i ;

C_{ai} = coefficiente criterio di valutazione a , del concorrente i ;

C_{bi} = coefficiente criterio di valutazione b , del concorrente i ;

.....
 C_{ni} = coefficiente criterio di valutazione n , del concorrente i ;

P_a = peso criterio di valutazione a ;

P_b = peso criterio di valutazione b ;

.....
 P_n = peso criterio di valutazione n .

Al risultato della suddetta operazione verranno sommati gli eventuali punteggi tabellari, già espressi in valore assoluto, ottenuti dall'offerta del singolo concorrente.

I Riparametrazione:

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio e/o sub-criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto per il criterio il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

II Riparametrazione: Non è prevista la seconda riparametrazione.

4.3 VERIFICA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il RUP, eventualmente con il supporto della commissione o di un seggio di gara appositamente individuato, accede alla documentazione amministrativa di ciascun concorrente, mentre l'offerta tecnica e l'offerta economica restano, chiuse, segrete e bloccate dal sistema, e procede a:

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente disciplinare;
- a) attivare la procedura di soccorso istruttorio, se necessario;
- b) disporre le eventuali esclusioni dalla procedura di gara, provvedendo alle relative comunicazioni entro un termine non superiore a cinque giorni.

È fatta salva la possibilità di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

Gli eventuali provvedimenti di esclusione dalla procedura di gara sono comunicati entro cinque giorni dalla loro adozione.

È fatta salva la possibilità di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

4.4 VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE

La data e l'ora in cui si procede all'apertura delle offerte tecniche sono comunicate tramite PEC ai concorrenti ammessi alla presente fase di gara.

La commissione giudicatrice procede all'apertura, esame e valutazione delle offerte presentate dai predetti concorrenti e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel bando e nel presente disciplinare. Gli esiti della valutazione sono registrati dalla Piattaforma.

La commissione procede alla riparametrazione dei punteggi:

- a) i punteggi tecnici attribuiti alle singole offerte tecniche;
- b) le eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

Al termine delle operazioni di cui sopra la Piattaforma consente la prosecuzione della procedura ai soli concorrenti ammessi alla valutazione delle offerte economiche.

La commissione giudicatrice procede all'apertura e alla valutazione delle offerte economiche, secondo i criteri e le modalità descritte nel disciplinare e, successivamente, all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, è collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il **miglior punteggio sull'offerta economica**.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, i predetti concorrenti, su richiesta della stazione appaltante, **presentano un'offerta migliorativa sul prezzo entro 5 giorni**. La richiesta è effettuata secondo le modalità previste al punto **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** È collocato primo in graduatoria il concorrente che ha presentato la migliore offerta. Ove permanga l'ex aequo la commissione procede mediante sorteggio ad individuare il concorrente che verrà collocato primo nella graduatoria.

La stazione appaltante comunica il giorno e l'ora del sorteggio.

La commissione giudicatrice rende visibile ai concorrenti i prezzi offerti. All'esito delle operazioni di cui sopra, la commissione, redige la graduatoria.

L'offerta è esclusa in caso di:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero inserimento di elementi concernenti il prezzo nella documentazione amministrativa o nell'offerta tecnica;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative oppure irregolari in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche, o anormalmente basse;
- presentazione di offerte inammissibili in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per l'informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi o ha verificato essere in aumento rispetto all'importo a base di gara;
- mancato superamento della soglia di sbarramento per l'offerta tecnica (se previsto).

4.5 AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

La proposta di aggiudicazione è formulata in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta. Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, la stazione appaltante può decidere, entro 30 giorni dalla conclusione delle valutazioni delle offerte, di non procedere all'aggiudicazione.

L'aggiudicazione è disposta all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti dal presente disciplinare ed è immediatamente efficace.

Il contratto è stipulato entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

All'atto della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario deve presentare la garanzia definitiva da calcolare sull'importo contrattuale.

Se la stipula del contratto non avviene nel termine per fatto della stazione appaltante, l'aggiudicatario può farne constatare il silenzio inadempimento o, in alternativa, può sciogliersi da ogni vincolo mediante atto notificato. All'aggiudicatario non spetta alcun indennizzo, salvo il rimborso delle spese contrattuali.

Se la stipula del contratto non avviene nel termine fissato per fatto dell'aggiudicatario può costituire motivo di revoca dell'aggiudicazione.

La mancata o tardiva stipula del contratto al di fuori delle ipotesi predette, costituisce violazione del dovere di buona fede, anche in pendenza di contenzioso.

Il contratto è stipulato "con atto pubblico notarile informatico" oppure "in modalità elettronica, in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficiale rogante" oppure "in modalità elettronica, mediante scrittura privata".

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi

comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.

4.6 SOCIETÀ DI SCOPO E SOCIETÀ DI LEASING

È altresì ammesso che le imprese e società che hanno partecipato al bando pubblico e siano risultate assegnatarie di uno o più lotti, possano costituire in vista della stipula del contratto una nuova compagine societaria (società di scopo), a condizione che l'impresa partecipante al bando detenga la quota maggioritaria.

Per la disciplina della società di scopo potrà trovare applicazione il D.lgs. n. 36/2023.

Al fine di agevolare l'insediamento produttivo, è ammesso che, in presenza di apposita richiesta di assegnazione per la realizzazione di una attività produttiva avente le caratteristiche di idoneità previste dall'area, il lotto o i lotti vengano ceduti ad apposita società di leasing che, a garanzia del finanziamento concesso all'assegnatario, intenda mantenere la proprietà dell'area sino alla conclusione del contratto di leasing.

In tale circostanza è ammessa la stipula del contratto di cessione purché nello stesso contratto vengano riportate le motivazioni della cessione alla società di Leasing e che quest'ultima accetti i termini contrattuali inerenti alle penalizzazioni e la restituzione dell'area al Comune in caso di mancato rispetto delle tempistiche previste dal presente regolamento

La società di leasing potrà disporre dell'area solo nell'ambito del contratto di leasing stipulato con l'assegnatario. In caso di inadempienza da parte dell'assegnatario la società di Leasing potrà essere autorizzata alla cessione o locazione dell'area nel rispetto delle disposizioni del presente regolamento.

4.7 REGOLE GENERALI DELLA PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE

La procedura di aggiudicazione del contratto sarà esperita ai sensi del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 e del Regio Decreto 18 novembre 1923 n. 2440.

La verifica della documentazione amministrativa e delle offerte economiche sarà effettuata da un seggio di gara composto dal Responsabile del procedimento e da due funzionari dell'ente.

Si darà luogo all'aggiudicazione anche nel caso di un solo offerente, la cui offerta sia superiore o uguale al prezzo base fissato nel bando di gara.

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica **nel giorno stabilito con comunicazione PEC.**

In quella sede si procederà alla apertura sia della busta amministrativa che di quella economica.

Il provvedimento di aggiudicazione definitiva avverrà con determinazione del Responsabile del Settore. Tale provvedimento sarà emesso dal Comune dopo la verifica da parte degli uffici comunali circa la veridicità delle autocertificazioni presentate in sede di gara.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà l'annullamento dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali.

L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

4.8 CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA:

- a. gli immobili saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, ipoteche, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- b. il valore degli immobili è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto;
- c. le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto;

- d. tra le spese contrattuali per ogni lotto sono previste anche le somme pari a **euro 2.000,00** oltre iva sostenute dalla stazione appaltante per il supporto nella fase della predisposizione degli atti di gara;
- e. l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia e urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

4.9 PROCEDURA IN CASO DI INCANTO DESERTO

Il Comune, nel caso di incanto andato deserto, potrà in essere una procedura di gara a trattativa privata, previo avviso di interpello (*art. 41, comma 1 punto 1) del R.D. n. 827/1924*) in cui l'unico criterio di aggiudicazione sarà il prezzo.

Risultato infruttuoso anche il secondo esperimento l'amministrazione potrà ordinare ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni, ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo del valore di stima (*art. 6, comma 4, della legge n. 783/1908*). Si precisa che il criterio di aggiudicazione sarà esclusivamente quello del prezzo.

Qualora andassero deserte anche le successive procedure il Comune potrà procedere all'affidamento del contratto mediante trattativa privata a seguito di pubblicazione di avviso permanente sul proprio sito istituzionale prevedendo come unico criterio di aggiudicazione l'aumento del prezzo del lotto (*art. 92 R.D. n. 827/1924*).

Art. 5) – INFORMAZIONI GENERALI:

- a) L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- b) Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base d'asta.
- c) L'atto di partecipazione alla gara costituisce garanzia per l'Amministrazione alienante della completa accettazione da parte dei concorrenti di tutte le clausole previste dal presente bando, in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in sito dell'immobile posto in vendita nella situazione esistente di fatto e di diritto.

Ai sensi del D.Lgs.n.196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Responsabile del procedimento: **Geom. Alfonso Giovanni Romano**
Supporto giuridico-amministrativo al Responsabile del procedimento:
Project Finance 4.0 srls di Salerno

Dove ottenere ulteriori informazioni e chiarimenti:

AREA TECNICA PROGETTUALE

Responsabile del procedimento: **Geom. Alfonso Giovanni Romano**
Tel. 0824978003 – interno 3

Mail: lavoripubblici@comune.dugenta.bn.it **PEC:** llpp.dugenta.bn@pcert.it

Costituiscono allegati del presente Bando:

- A. modello di istanza di ammissione alla gara

Dugenta,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Geom. Alfonso Giovanni Romano