



BRESCIA INFRASTRUTTURE

BRESCIA INFRASTRUTTURE SRL
Via Triumplina, 14
Brescia

**BANDO PER L'ALIENAZIONE DI AREE
LIMITROFE ALLA STAZIONE DEL METROPOLITANA "POLIAMBULANZA"
DI PROPRIETA' DI BRESCIA INFRASTRUTTURE SRL**

Si rende noto che

BRESCIA INFRASTRUTTURE SRL bandisce la presente procedura pubblica per l'alienazione delle Aree limitrofe alla Stazione del Metropolitana «Poliambulanza», con le modalità e alle condizioni del presente bando.

PARTE PRIMA

Art. 1. CRONOLOGIA DELLA PROCEDURA

- 1.1. Termine per la richiesta di informazioni e documentazione e per la richiesta di appuntamento per il sopralluogo obbligatorio in sito:
10.03.2016 ore 12:00.**
- 1.2. Termine entro il quale deve essere effettuato il sopralluogo:
22.03.2016 ore 17:30.**
- 1.3. Termine per la presentazione delle Offerte:
30.03.2016 ore 12:00.**
- 1.4. Apertura delle Offerte:
04.04.2016 ore 09:00.**

Art. 2. INDIVIDUAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

2.1. Individuazione catastale dell'area

L'area oggetto di alienazione è individuata graficamente nel rilievo planoaltimetrico di aree limitrofe alla Stazione del Metropolitana Poliambulanza (articolo 16, comma 16.1, allegato 3) e catastralmente come di seguito indicato:

Catasto fabbricati	Sez.	Foglio	Mappale	Superficie	Note
		210	96 parte	1.45.80	
Catasto terreni	Sez.	Foglio	Mappale	Superficie	Note
	210	210	224	61.80	
	210	210	226	5.30	
	210	210	702	59.15	

2.2. Individuazione urbanistica dell'area nel P.G.T. vigente

Nel P.G.T. vigente (approvato con delibera del C.C. n. 57 in data 19 marzo 2012 e successiva variante approvata con delibera del C.C. n. 44 del 5 aprile 2013) l'area è disciplinata secondo quanto previsto dall'Unità di intervento A.7.1. In particolare sulla stessa possono essere realizzati edifici per una S.L.P. di mq 22.300 di cui:

- a) mq 15.000 con destinazione servizi privati ad uso pubblico;
- b) mq 7.300 con destinazioni complementari, residenziale, commerciale, di vicinato e ricettiva.

2.3. Individuazione urbanistica dell'area nel P.G.T. approvato

Nel P.G.T. in itinere (variante generale, approvata con delibera del C.C. in attesa di pubblicazione sul BUR) l'area è disciplinata secondo quanto previsto dalla scheda AT – A.4.1. In particolare sulla stessa possono essere realizzati edifici per una S.L.P. di mq 22.300 (misura massima) di cui:

- a) il 68% (sessantotto per cento) pari a mq 15.164 (misura minima) con destinazione servizi privati ad uso pubblico;
- b) il 32% (trentadue per cento) pari a mq 7.136 (misura massima) con destinazioni complementari, residenziale, commerciale, di vicinato e ricettiva.

La destinazione di cui alla lettera a) può essere estesa all'intera S.L.P. ammissibile, con contestuale riduzione, nella stessa misura, della S.L.P. con le destinazioni di cui alla lettera b).

2.4. Rinvio

Ai fini di una migliore e dettagliata descrizione dell'area in alienazione si rinvia:

- a) agli strumenti urbanistici di cui ai precedenti commi 2.2 e 2.3;
- b) alla perizia di stima redatta dal Ing. Lodrini in data 04.12.2015 di cui all'articolo 16, comma 16.1, lettera a), allegato 2.
- c) alle «linee guida» di cui all'articolo 16, comma 16.1, lettera a), allegato 1.

Art. 3. QUANTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI AGGIUDICAZIONE

3.1. Entità minima

L'offerta e la successiva aggiudicazione devono riguardare **almeno** l'entità di cui all'articolo 2, comma 2.3), lettera a), cioè una S.L.P. **non inferiore** al 68% (sessantotto per cento) del totale, pari a **mq 15.164**, con destinazione servizi privati ad uso pubblico. Trova applicazione la condizione della dimostrazione della possibilità di utilizzazione edificatoria della parte che resta nella disponibilità di Brescia Infrastrutture Srl ai sensi dell'articolo 11, comma 11.2.

3.2. Offerte eccedenti l'entità minima

L'offerta può riguardare altresì in tutto o in parte la S.L.P. eccedente l'entità minima di cui al comma 3.1, alle seguenti condizioni:

- a) l'offerta di prezzo deve essere formulata distintamente in relazione:
 - l'entità minima di cui al comma 3.1;
 - la parte eccedente la predetta entità minima;
- b) la parte residuale, che resta nella disponibilità di Brescia Infrastrutture Srl, mantiene pienamente la destinazione residenziale;

c) trova applicazione comunque la condizione di cui all'articolo 11, comma 11.2.

3.3. Offerte per l'intero comparto

L'offerta può riguardare l'intero comparto, ovvero l'intera S.L.P. prevista dagli strumenti urbanistici. In tal caso:

a) l'offerta di prezzo deve essere formulata distintamente in relazione:

-- l'entità minima di cui al comma 3.1;

--- la parte eccedente la predetta entità minima;

b) non trova applicazione la condizione di cui all'articolo 11. Comma 11.2; non trovano altresì applicazione gli articoli 5, 6.

3.4. Superficie dell'area oggetto di aggiudicazione

L'area oggetto di aggiudicazione è direttamente proporzionale all'entità della S.L.P. aggiudicata.

Art. 4. PREZZI A BASE D'ASTA

4.1. Prezzo a base d'asta per l'entità minima

a) il prezzo a base d'asta per l'entità minima di cui all'articolo 3, comma 3.1 (destinazione servizi privati di uso pubblico), è stabilito:

--- in euro 2.500.000,00 (euro duemilionicinquecentomila/00) complessivamente per mq 15.164 di S.L.P. per cui euro 164,86 (euro centosessantaquattro/ottantasei) per metroquadrato di S.L.P.

b) il prezzo a base d'asta per la parte eccedente l'entità minima di cui all'articolo 3, comma 3.2 o comma 3.3 (destinazione servizi privati di uso pubblico o, in alternativa, destinazione residenziale), è stabilito:

--- in euro 2.700.000,00 (euro duemilionesettecentomila/00) complessivamente per mq 7.136 di S.L.P. per cui in euro 378,36 (euro trecentosettantotto/trentasei) per metroquadrato di S.L.P.;

c) i valori di cui alle lettere a) e b) sono stati determinati con la perizia di stima di cui all'articolo 2, comma 2.4, lettera b), per un valore complessivo a base d'asta di **euro 5.200.000,00**.

4.2. Condizioni di alienazione

a) le superfici indicate all'articolo 4.1 si intendono convenzionali, pertanto il prezzo di aggiudicazione è determinato:

--- quanto all'entità minima di cui al comma 4.1, lettera a), moltiplicando il prezzo per metroquadrato di S.L.P. risultante dall'offerta, per l'intera S.L.P. di mq 15.164;

--- quanto alla parte eccedente l'entità minima di cui al comma 4.1, lettera b), moltiplicando il prezzo per metroquadrato di S.L.P. risultante dall'offerta, per la percentuale di S.L.P. per la quale è presentata offerta;

b) in ogni caso l'alienazione è fatta a corpo e non a misura, ai sensi dell'articolo 1538 del codice civile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessori, fatte salve le sole condizioni contrarie previste espressamente dal presente bando;

c) qualunque responsabilità di Brescia Infrastrutture Srl è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente, della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;

d) i prezzi sono determinati al netto di ogni onere per il trasferimento del bene, compresi oneri per

frazionamenti catastali, rogiti, registrazioni, trascrizioni, imposte e tasse di qualsiasi genere e tipo, con la sola eccezione di quelle che la legge pone inderogabilmente in capo all'alienante.

Art. 5. ALIENAZIONE PARZIALE DELL'AREA

5.1. Obbligazioni di Brescia Infrastrutture Srl

In caso di alienazione parziale dell'area, ferme restando le condizioni di cui all'articolo 11, comma 11.2, in relazione alla porzione di area non alienata e rimasta nella disponibilità di Brescia Infrastrutture Srl, questa si obbliga, per sé o propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le seguenti obbligazioni:

- a) a partecipare alla formazione del Piano attuativo previsto dallo strumento urbanistico, relativo al comparto unitario costituito dall'area aggiudicata con la presente procedura e la porzione di area rimasta nella propria disponibilità, mediante adesione formale e successiva stipula della pertinente convenzione urbanistica;
- b) ad assumere gli oneri relativi all'attuazione del comparto, in quota proporzionale alla S.L.P. di propria pertinenza, anche per quanto riguarda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- c) ad assolvere l'obbligazione di cui alla lettera a) entro 12 (dodici) mesi dall'aggiudicazione definitiva di cui all'articolo 14.1, lettera d), al netto dei tempi tecnici procedurali di cui all'articolo 14 della legge regionale della Lombardia n. 12 del 2005;
- d) ad assolvere l'obbligazione di cui alla lettera b) entro i termini previsti dalla convenzione urbanistica di cui alla lettera a).

5.2. Obbligazioni dell'aggiudicatario

In caso di alienazione parziale dell'area, ferme restando le condizioni di cui all'articolo 11, comma 11.2, in relazione alla porzione di area non alienata e rimasta nella disponibilità di Brescia Infrastrutture Srl, l'aggiudicatario si obbliga, per sé o propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le medesime obbligazioni di cui al comma 5.1, nei medesimi termini, per quanto di propria pertinenza in relazione all'area acquisita.

5.3. Ripartizione delle obbligazioni

In caso di alienazione parziale dell'area, le obbligazioni di natura economica o patrimoniale di cui ai commi 5.1 e 5.2, sono ripartite tra Brescia Infrastrutture Srl e l'aggiudicatario in proporzione percentuale alla rispettiva S.L.P. di pertinenza, senza distinzione tra le diverse destinazioni urbanistiche.

Art. 6. OPZIONE

In caso di alienazione parziale dell'area l'aggiudicatario può esercitare l'opzione di acquisizione della porzione di area non alienata e rimasta nella disponibilità di Brescia Infrastrutture Srl, alle seguenti condizioni:

- a) l'opzione deve essere esercitata, in forma scritta, entro 12 (dodici) mesi dall'aggiudicazione definitiva di cui all'articolo 14.1, lettera d);
- b) l'opzione può essere esercitata esclusivamente se l'aggiudicatario ha espresso un'offerta anche in relazione alla porzione di S.L.P. eccedente l'entità minima ai sensi dell'articolo 3.2;
- c) l'opzione deve essere esercitata ad un prezzo unitario non inferiore a quello di cui alla lettera b);
- d) in ogni caso Brescia Infrastrutture Srl può rifiutare l'esercizio dell'opzione, senza obbligo di motivazione; la facoltà di opzione non costituisce diritto a favore dell'aggiudicatario né obbligo per Brescia

Infrastrutture Srl la quale può trattenere l'area oggetto di opzione oppure, anche prima della scadenza del termine di cui alla lettera a), alienare a terzi la stessa porzione di area;

- e) con l'esercizio dell'opzione, qualora accolta da Brescia Infrastrutture Srl, cessa qualunque efficacia dell'articolo 5, comma 5.1.

Art. 7. CONDIZIONI SPECIFICHE PER L'UTILIZZAZIONE DELL'AREA

7.1. Obbligazioni ulteriori di Brescia Infrastrutture Srl

Brescia Infrastrutture Srl si obbliga, entro il 31.12.2017, a rendere liberi da persone e cose i manufatti esistenti, con particolare riferimento ai manufatti di cui al comma 7.2, lettera a), a propria cura e spese.

7.2. Obbligazioni ulteriori dell'aggiudicatario

L'aggiudicatario si obbliga:

- a) a provvedere, a propria cura e spese, a richiedere gli atti di assenso alla demolizione dei manufatti esistenti sull'area al/i mappale/i 96 parte (foglio 210);
- b) a provvedere, a propria cura e spese, entro 4 (quattro) mesi dalla scadenza del termine di cui al comma 7.1 alla demolizione dei manufatti nonché allo smaltimento dei materiali di risulta; tale obbligazione deve essere assolta sia che tali manufatti ricadano nell'area acquisita dall'aggiudicatario sia che ricadano nell'area di cui all'articolo 2.3, lettera b), costituente la parte eccedente la quantità minima che resti nella disponibilità di Brescia Infrastrutture Srl;
- c) alla realizzazione dell'intervento edilizio in conformità:
- al proprio «Progetto Unitario» di cui all'articolo 11;
 - alle linee guida di cui all'articolo 11, comma 11.1, lettera a), per come attuate dal predetto «Progetto Unitario»;
 - in ogni caso, in conformità al P.G.T. vigente al momento della presentazione della relativa istanza e al Piano attuativo del comparto, come approvato dal Comune.

7.3. Vincoli specifici all'utilizzazione dell'area

- a) I manufatti di cui al comma 7.2, lettera a), sono attualmente in uso al Comune di Brescia con contratto di affitto in fase di rinnovo con scadenza il 31.12.2017. L'aggiudicatario percepirà i canoni di locazione da parte dell'Amministrazione Comunale in ragione dell'area di sedime effettivamente occupata, dalla data di stipula della compravendita fino alla scadenza del contratto o, se anteriore, alla liberazione dei manufatti.
- b) Il mappale 96 (foglio 2010) è gravato da servitù inamovibile per la posa di impianti interrati in favore della società A2A Ciclo Idrico spa, costituita con atto del Notaio Zampaglione rep. 102.512 del 05.11.2015 come indicato negli elaborati di cui all'art. 16, comma 16.1.

PARTE SECONDA: PROCEDIMENTO DI GARA

Art. 8. PARTECIPAZIONE

8.1. Soggetti ammessi a partecipare

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici, persone fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, per i quali non ricorrano le condizioni di cui al comma 8.2 e che

hanno sede:

- a) in Italia o in altro paese dell'Unione Europea;
- b) in un paese non appartenente all'Unione Europea a condizione che non sia un paese incluso nella «black list» di cui ai d.m. del Ministro dell'Economia e Finanze 4 maggio 1999 e 21 novembre 2011.

8.2. Condizioni ostative alla partecipazione

Non sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti per i quali ricorra una o più di una delle seguenti condizioni:

- a) in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b) nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del decreto legislativo n. 159 del 2011 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 67 del medesimo decreto legislativo; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare se si tratta di persona fisica o impresa individuale; i soci se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società, i procuratori speciali se a loro sono stati attribuiti poteri sufficienti in relazione alla presente gara;
- c) nei cui confronti è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo n. 231 del 2001, anche in via cautelare ai sensi dell'articolo 45 dello stesso decreto, o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione; quali l'incapacità a contrattare o il divieto di concludere contratti imposti in applicazione degli articoli 32-quater o 603-ter del codice penale;
- d) ai quali si applichi il divieto di cui all'articolo 1471 del codice civile o il divieto di cui all'articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo n. 165 del 2001 come integrato dall'articolo 21 del decreto legislativo n. 39 del 2013;
- e) che si trovino, rispetto ad un altro partecipante a questa gara, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

8.3. Offerte congiunte da parte di più offerenti raggruppati

Sono ammesse offerte congiunte da parte di più offerenti. In tal caso le condizioni di cui ai commi 8.1 e 8.2 si applicano a tutti gli offerenti, che devono sottoscrivere la domanda di partecipazione, compilata per la parte di propria competenza, nonché sottoscrivere congiuntamente sia il «Progetto Unitario» di cui all'articolo 11 che la «Offerta Economica» di cui all'articolo 12. In tal caso:

- a) gli offerenti sono vincolati da responsabilità solidale dalla presentazione dell'offerta fino alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento;
- b) all'atto di trasferimento potranno, purché reso noto con almeno 15 (quindici) giorni di anticipo, definire le eventuali quote divise tra ciascuno di loro, restando a loro carico ogni onere per eventuali frazionamenti catastali e atti di identificazione; in assenza di tale definizione il trasferimento sarà effettuato per quote indivise.

8.4. Offerte per persona da nominare

Sono ammesse offerte per persone da nominare, ai sensi degli articoli 1401 e 1402 del codice civile; in tal caso:

- a) l'offerente per persona da nominare, entro i 3 (tre) giorni successivi alla comunicazione di

- aggiudicazione, dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito e attestare che è garante e obbligato solidalmente con la medesima;
- b) la dichiarazione di nomina deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata; qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini o nei modi prescritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrattare o non legittimamente autorizzata, o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come aggiudicatario;
 - c) l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale dei quest'ultima anche dopo che questa abbia accettato la nomina, fino alla stipula dell'atto di compravendita;
 - d) restano a esclusivo carico dell'offerente per persona da nominare tutti gli eventuali oneri aggiuntivi dovuti in caso di tardiva nomina del terzo, ivi compresi quelli derivanti dall'applicazione dell'articolo 32 del d.P.R. n. 131 del 1986;
 - e) il deposito cauzionale rimarrà vincolato a favore di Brescia Infrastrutture Srl anche dopo l'accettazione della nomina da parte del terzo nominato, e comunque fino alla stipula dell'atto di compravendita.

Art. 9. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

9.1. Plico di invio per la presentazione

Il plico di invio contenente la documentazione di cui al successivo articolo 10, la busta interna «A – Progetto Unitario» di cui all'articolo 11 e la busta interna «B - Offerta Economica» di cui all'articolo 12:

- a) deve pervenire, entro il termine perentorio di cui all'articolo 1, comma 1.3, al seguente indirizzo

Brescia Infrastrutture Srl, Via Triumplina, 14 - 25123 Brescia

- b) deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale universale ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 261 del 1999, mediante operatore (agenzia di recapito o corriere) titolare di licenza individuale o autorizzazione ai sensi rispettivamente degli articoli 5 e 6 del citato decreto legislativo, oppure direttamente a mano senza formalità, **dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 17,30**; farà fede la data di ricevimento e l'orario posto dalla Segreteria all'atto del ricevimento del plico. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e Brescia Infrastrutture Srl non è tenuta ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito;
- c) deve essere chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente; la sigillatura deve essere effettuata con ceralacca o nastro adesivo antistrappo o altra modalità di chiusura ermetica idonea ad assicurarne l'integrità e impedirne l'apertura senza lasciare manomissioni o segni apprezzabili; per lembi di chiusura si intendono quelli incollati dall'offerente e non anche quelli preincollati meccanicamente in fase di fabbricazione;
- d) deve recare all'esterno, oltre all'intestazione dell'offerente, le indicazioni relative all'oggetto della gara e al giorno di scadenza della medesima; deve altresì recare all'esterno la dicitura «Documenti di gara: NON APRIRE».

9.2. Buste interne

La busta interna «A - Progetto Unitario» di cui all'articolo 11 e la busta interna «B - Offerta Economica» di cui all'articolo 10, inserite nel plico, devono essere sigillate come al comma 9.1, lettera c) e devono recare all'esterno l'indicazione rispettivamente della lettera «A» e della lettera «B» oppure la denominazione di «Progetto Unitario» e «Offerta Economica».

Art. 10. CONTENUTO DEL PLICO ESTERNO ALLE BUSTE INTERNE**10.1. Documentazione da introdurre nel plico di invio**

Domanda di partecipazione con l'individuazione dell'offerente e dichiarazione, ai sensi del d.P.R. n. 445 del 2000, attestante l'assenza delle cause ostative alla partecipazione di cui all'articolo 8, comma 8.2, corredata da fotocopia del documento di riconoscimento.

10.2. Cauzione

Oltre alla documentazione di cui al comma 10.1, nel plico deve essere inserita una cauzione, a garanzia dell'offerta, per un importo di euro 260.000,00 (euro duecentosessantamila/00); tale importo è fisso e prescinde dall'entità dell'offerta e dall'entità della S.L.P. per la quale è presentata offerta. La cauzione:

- a) è costituita, a scelta dell'offerente, da:
- fideiussione bancaria (non sono ammesse polizze fideiussorie assicurative o rilasciate da intermediari finanziari di qualunque tipo), recante le clausole di rinuncia alla preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del codice civile e di rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, dello stesso codice, dell'immediata operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta di Brescia Infrastrutture Srl e con validità non inferiore a 240 giorni dal termine di scadenza per la presentazione dell'offerta;
 - ricevuta di avvenuto versamento, recante il numero di CRO o il codice TRN, sul conto corrente di cui al codice IBAN IT 68P 03500 11224 000000015735 (BIC-SWIFT: BCABIT21XXX) presso il Banco di Brescia, filiale di Piazzale Spedali Civili, 1, intestato a Brescia Infrastrutture Srl;
 - assegno circolare non trasferibile intestato Brescia Infrastrutture Srl;
- b) in caso di offerta congiunta da parte di più offerenti ai sensi dell'articolo 8, comma 8.3, la fideiussione deve essere intestata a tutti gli offerenti; in caso di versamento o di assegno circolare, la cauzione può essere distinta tra i diversi offerenti ferma restando la responsabilità solidale tra di essi in caso di inadempimento che comporti l'incameramento della cauzione;
- c) all'aggiudicatario la cauzione è restituita al momento della sottoscrizione dell'atto di compravendita; agli offerenti non aggiudicatari è restituita al momento dell'aggiudicazione definitiva di cui all'articolo 14.1, lettera d);
- d) in nessun caso la cauzione produce interessi a favore dell'offerente o dell'aggiudicatario.

10.3. Attestazione di avvenuto sopralluogo

Attestazione di avvenuto sopralluogo in sito. L'omessa presentazione dell'attestazione non comporta l'esclusione se risulta comunque agli atti di Brescia Infrastrutture Srl. In caso di offerta congiunta ai sensi dell'art. 8, comma 8.3, il sopralluogo può essere effettuato da uno qualunque degli offerenti.

Art. 11. PROGETTO UNITARIO**11.1. Contenuto della busta «A - Progetto Unitario»**

Deve contenere esclusivamente una proposta di progetto di riqualificazione dell'intera area (sia per la parte oggetto di offerta che per la parte che eventualmente resta nella disponibilità di Brescia Infrastrutture Srl). Il «Progetto Unitario» deve essere:

- a) redatto sulla base delle «linee guida e indicazioni progettuali» redatte da Brescia Infrastrutture Srl, di cui all'allegato 1 dell'articolo 16.1, lettera a), rispettandone le indicazioni che sono individuate come vincolanti e inderogabili;

- b) articolato in non più di 5 (cinque) tavole grafiche in formato non superiore ad A1, con planimetrie, profili della configurazione, destinazioni dei volumi e delle aree scoperte, eventuali rappresentazioni con schizzi e rendering;
- c) corredato da una relazione sintetica, composta da non più di 10 (dieci) cartelle formato A4, che:
 - illustra le scelte poste a base del Progetto Unitario;
 - dimostra la sussistenza delle condizioni di cui al comma 11.2;
- d) sottoscritto dall'offerente o, in caso di offerenti plurimi raggruppati, da ciascuno di essi;
- e) corredato da un CD-ROM che contenga il «Progetto Unitario» in formato digitale non protetto in PDF o, limitatamente alle tavole grafiche di cui alla lettera b), in JPEG.

11.2. Condizioni essenziali di ammissibilità dell'offerta

Dal «Progetto Unitario» devono risultare in modo inequivocabile:

- a) la possibilità di utilizzazione edificatoria, in conformità alla disciplina dello strumento urbanistico di cui all'articolo 2, comma 2.3 e delle norme di legge in materia edilizia, della porzione di area che resta nella disponibilità di Brescia Infrastrutture Srl in quanto non oggetto di offerta;
- b) la garanzia di accessibilità e di mantenimento in essere, alle attuali condizioni fisiche e giuridiche, dell'area e dell'impianto acquedottistico al mappale 157 (foglio 210) di proprietà di A2A S.p.A., nonché dell'immobile di proprietà comunale e della relativa di pertinenza al/i mappale/i 700 (foglio 211);
- c) il mantenimento in essere della servitù di cui all'articolo 7.3, lettera b);
- d) la previsione di spazi pubblici e/o di uso pubblico destinati alla percorrenza e alla sosta dei pedoni che, per quantità, qualità e collocazione, siano in grado di assicurare i collegamenti da e per la stazione della Metropolitana e il parcheggio scambiatore, rispetto alle strutture previste, nonché a quelle esistenti;
- e) l'attraversamento dell'area da parte dei pedoni e dei mezzi di soccorso da via Bissolati verso la stazione «Poliambulanza» della Metropolitana dotato di idoneo impianto di illuminazione.

Il mancato rispetto di queste condizioni comporta l'inammissibilità dell'offerta, fatto salvo quanto previsto al comma 11.3.

11.3. Condizione subordinata di ammissibilità in caso di una sola offerta ammessa

Nel solo caso della presenza di una sola offerta ammessa, Brescia Infrastrutture Srl può rinegoziare con l'offerente l'eventuale rimedio alle condizioni di non ammissibilità di cui ai commi 11.1 e 11.2, mediante la modifica dell'entità della S.L.P. oggetto di offerta, ivi compresa l'estensione dell'offerta all'intero comparto, oppure mediante la modifica della localizzazione delle aree pertinenti la S.L.P. oggetto di offerta all'interno del comparto, alle seguenti condizioni:

- a) la rinegoziazione non può comportare alcuna riduzione del prezzo unitario offerto per metro quadrato di S.L.P.;
- b) se l'offerente non aderisce alla rinegoziazione oppure questa si conclude negativamente senza accordo tra le parti, l'offerta mantiene la condizione di inammissibilità ed è esclusa.

Art. 12. OFFERTA ECONOMICA

12.1. Contenuto della busta «B – Offerta Economica»

Deve contenere esclusivamente la «Offerta economica» così articolata:

- a) offerta in aumento percentuale sul prezzo unitario per S.L.P. con destinazione servizi privati di uso pubblico, con riferimento all'entità minima di cui all'articolo 3, comma 3.1;
- b) offerta in aumento percentuale sul prezzo unitario per S.L.P. eccedente l'entità minima di cui all'articolo 3, comma 3.2;
- c) quantificazione in termini di metri quadrati di S.L.P. della porzione eccedente l'entità minima per la quale si presenta offerta.

12.2. Condizioni applicabili all'Offerta Economica

L'Offerta economica:

- a) può limitarsi all'entità minima di cui all'articolo 3, comma 3.1; in tal caso possono essere omesse le indicazioni di cui al comma 12.1, lettera b) e lettera c);
- b) deve essere espressa in cifre e in lettere; trova applicazione l'articolo 72 del R.D. n. 827 del 1924;
- c) deve essere sottoscritta dall'offerente o, in caso di offerenti plurimi raggruppati, da ciascuno di essi;

12.3. Condizione subordinata di ammissibilità dell'offerta

L'Offerta Economica è ammessa anche qualora l'offerta sia espressa in valori assoluti a condizione che la stessa sia determinabile e ricostruibile in modo univoco e inequivocabile.

Art. 13. PROCEDIMENTO DI GARA

13.1. Prima seduta pubblica

Il soggetto che presiede il seggio di gara, nell'ora e nel giorno di cui all'articolo 1, comma 1.4, provvede:

- a) alla verifica della correttezza formale del confezionamento dei plichi e, dopo l'apertura di questi, delle buste interne;
- b) alla verifica della presenza e della correttezza della domanda e delle dichiarazioni presentate, ivi compresa la cauzione provvisoria e l'assenza di cause ostative;
- c) all'apertura delle buste interne «A – Progetto Unitario» al solo fine di constatarne il contenuto, senza alcuna esame di merito dello stesso e a sottoscrivere o far sottoscrivere ciascun elaborato e relazione;
- d) a contrassegnare l'intero «Progetto Unitario», nonché le buste «B – Offerta economica» con un numero univoco;
- e) a proclamare gli offerenti ammessi e quelli esclusi, verbalizzando tutte le operazioni svolte.

13.2. Seduta o sedute riservate

Brescia Infrastrutture Srl, tramite una commissione appositamente nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, in una o più sedute riservate provvede:

- a) ad esaminare ciascun «Progetto Unitario» verificando il rispetto delle condizioni essenziali di ammissibilità di cui all'articolo 11, comma 11.2; in caso di violazione della predetta condizione, l'offerta è esclusa, fatto salvo quanto previsto allo stesso articolo 11, comma 11.3;
- b) a valutare il pregio tecnico, architettonico e ambientale di ciascun «Progetto unitario», anche con riferimento alle «linee guida» di cui all'articolo 11, comma 11.1, lettera a), e anche comparativamente tra quelli ammessi, esprimendo un giudizio motivato a verbale e attribuendo, sulla base di tale giudizio, un punteggio variabile a 0 (zero) a 50 (cinquanta).

13.3. Ultima seduta pubblica

Il soggetto che presiede il seggio di gara, nell'ora e nel giorno comunicati agli offerenti ammessi, provvede:

- a) alla lettura pubblica della sintesi delle conclusioni raggiunte dalla commissione nonché dei punteggi attribuiti ai singoli «Progetti Unitari» ai sensi del comma 13.2, lettera b);
- b) all'apertura, in sequenza, di ciascuna delle buste «B – Offerta Economica», leggendo ad alta voce le offerte presentate e siglando a margine le stesse;
- c) all'attribuzione dei punteggi alle singole «Offerte Economiche», con le modalità di cui al comma 13.4.

13.4. Attribuzione del punteggio alla «Offerta Economica»

All'Offerta economica è attribuito un punteggio da 0 a 50 (da zero a cinquanta), assegnando il punteggio zero (0) all'offerta minima possibile (pari al valore a base d'asta), il punteggio massimo (50) all'offerta migliore e punteggi intermedi mediante interpolazione lineare alle offerte inferiori a quella migliore. Ai fini della graduatoria e dell'aggiudicazione:

- a) per offerta minima possibile (pari al valore a base d'asta) si intende il valore complessivo di cui all'articolo 4, comma 4.1, lettera c);
- b) per offerta si intende la differenza in aumento (in cifra assoluta o in percentuale), tra:
 - la somma dell'importo complessivo offerto dal concorrente e dell'importo della parte che resta nella disponibilità di Brescia Infrastrutture Srl (costituito dal prodotto del prezzo unitario a base di gara per i mq di S.L.P.);
 - il valore a base di gara di cui alla precedente lettera a);
- c) alla somma del punteggio attribuito alle «Offerte Economiche» con il punteggio ai «Progetti Unitari» di cui al comma 13.2, lettera b).

Art. 14. CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO

14.1. Aggiudicazione

La gara è aggiudicata a favore dell'offerente che ha conseguito il miglior punteggio complessivo in graduatoria, costituito dalla somma dei punteggi di cui all'articolo 13, comma 13.4, lettera c). In caso di più offerte con il punteggio complessivo uguale, l'aggiudicazione è effettuata a mediante sorteggio pubblico. In ogni caso:

- a) dell'esito della gara è redatto verbale che costituisce aggiudicazione **provvisoria**, mentre l'aggiudicazione **definitiva** è subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione e nella documentazione allegata, nonché all'approvazione degli organi decisionali di Brescia Infrastrutture Srl;
- b) l'offerente, per effetto della presentazione dell'offerta, assume tutti gli oneri e gli obblighi previsti dal presente bando;
- c) Brescia Infrastrutture Srl non assume alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti alla gara avranno conseguito piena efficacia. Pertanto l'aggiudicazione provvisoria effettuata in sede di gara non costituisce la conclusione del procedimento che si avrà solo con l'aggiudicazione **definitiva**;
- d) l'aggiudicazione **definitiva** è assunta con provvedimento espresso da parte di Brescia Infrastrutture Srl;
- e) ricorrendone le condizioni, l'aggiudicazione è ammessa anche in presenza di una sola offerta.

14.2. Trasferimento del bene

- a) L'atto di compravendita è stipulato a cura del notaio nominato dall'aggiudicatario;

- b) nel caso l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipula dell'atto di compravendita entro il termine comunicato, ovvero non provveda al pagamento integrale del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'immobile, ovvero receda dall'acquisto, viene dichiarato decaduto dall'aggiudicazione. In caso di decadenza Brescia Infrastrutture Srl incamererà o escuterà la cauzione provvisoria, salvo eventuali maggiori danni;
- c) nel caso di cui alla lettera b) il bene è ceduto al successivo concorrente seguendo l'ordine della graduatoria risultante nel verbale di gara;
- d) il prezzo di aggiudicazione deve essere corrisposto in un'unica soluzione alla stipula dell'atto con Brescia Infrastrutture Srl mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente bancario intestato a Brescia Infrastrutture Srl, codice Iban: IT 68P 03500 11224 000000015735.

14.3. Regime fiscale

Le cessioni rientrano nel campo di applicazione dell'I.V.A. di cui all'art. 4 del d.P.R. n. 633 del 1972. In ogni caso Brescia Infrastrutture Srl si riserva di applicare il regime fiscale ad essa più favorevole.

PARTE TERZA: DISPOSIZIONI FINALI

Art. 15. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

Gli offerenti sono **obbligati** ad effettuare il sopralluogo in sito, con prenotazione da effettuare presso Brescia Infrastrutture Srl al seguente indirizzo: info@bresciainfrastrutture.it - tel. 030.3061400 dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 17,30, entro il termine di cui all'articolo 1, comma 1.1.

Al momento del sopralluogo è rilasciata l'attestazione di cui all'articolo 10, comma 10.3.

Art. 16. DOCUMENTAZIONE

16.1. Documentazione disponibile

Presso la sede di Brescia Infrastrutture Srl potrà essere ritirata la seguente documentazione su supporto informatico:

a) documentazione a base di gara, parte integrante e sostanziale del presente bando:

- il presente bando integrale;
- allegato 1 - Linee guida e indicazione progettuali con relativi allegati;
- allegato 2 - Perizia di stima;
- allegato 3 - Rilievo plano-altimetrico dell'area oggetto d'intervento;
- allegato 4 - Tavole Sottoservizi;
- allegato 5 - Analisi chimiche terreno;

b) documentazione per la partecipazione alla gara:

- modello A - Domanda di Partecipazione e dichiarazioni cumulative sostitutive;
- modello B - Dichiarazioni individuali di natura soggettiva;
- modello C - Offerta Economica.

16.2. Richieste di chiarimenti

Eventuali richieste di chiarimenti dovranno essere indirizzate tramite posta elettronica al seguente indirizzo:

info@bresciainfrastrutture.it, entro il termine di cui all'articolo 1, comma 1.1. Le risposte saranno messe a disposizione sul sito internet di cui al comma 16.1.

Art. 17. ALTRE INFORMAZIONI

17.1. Accettazione delle condizioni di gara e di aggiudicazione

Gli offerenti, con la semplice partecipazione, accettano:

- a) senza riserve, tutte disposizioni previste dal presente bando;
- b) il trattamento dei propri dati, anche personali, per tutte le esigenze procedurali, ai sensi del decreto legislativo n. 196 del 2003.

17.2. Riferimenti alla legge n. 241 del 1990

Ai sensi dell'articolo 8 della legge n. 241 del 1990, si rende noto che:

- a) il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Alberto Merlini, recapito come all'articolo 9, comma 9.1, lettera a), e-mail info@bresciainfrastrutture.it;
- b) la conclusione del procedimento è prevista dopo 180 giorni decorrenti dalla data di scadenza del bando, fatte salve eventuali proroghe motivate;
- c) competente per i ricorsi amministrativi è il Tribunale Amministrativo di Brescia.

17.3. Riserva di aggiudicazione

Brescia Infrastrutture Srl si riserva di sospendere, differire, revocare il presente procedimento di gara. Si riserva altresì di non procedere all'aggiudicazione, senza che gli offerenti possano pretendere indennizzi o risarcimenti di sorta.

In particolare:

- a) l'aggiudicazione è subordinata all'approvazione definitiva del P.G.T. di cui all'articolo 2, comma 2.3 entro il termine del 30.06.2016, recante la disciplina ivi prevista;
- b) in caso di mancata approvazione entro il termine di cui alla lettera a) oppure di approvazione recante una disciplina, relativa all'area in alienazione, più restrittiva rispetto a quanto previsto in sede di adozione, l'aggiudicatario può recedere dalla propria offerta e ritenersi libero da ogni obbligazione, con svincolo della cauzione provvisoria di cui all'articolo 10, comma 10.2;
- c) è sempre salva la facoltà dell'aggiudicatario di chiedere il differimento del termine di cui alla lettera a) o di rinunciare al recesso e accettare con atto espresso l'aggiudicazione anche in presenza delle condizioni di cui alla lettera b).

Brescia, lì 12.02.2016

BRESCIA INFRASTRUTTURE SRL

L'AMMINISTRATORE UNICO

FABIO LAVINI

