



Comune di Potenza

PROCEDURA NEGOZIATA PER L'ALIENAZIONE DEL PALAZZO DI GIUSTIZIA DEL COMUNE DI POTENZA, CON PATTO DI SUCCESSIVA LOCAZIONE

Il presente documento descrittivo è pubblicato sul Sito internet www.comune.potenza.it.

DOCUMENTO DESCRITTIVO

Oggetto

La presente procedura ha per oggetto l'alienazione dell'immobile sito in Potenza sede degli uffici giudiziari, con patto di successiva locazione.

L'immobile è composto da un fabbricato di Mq. 39.446 e dall'area nuda di Mq. 9.429.

La destinazione dell'immobile rimarrà vincolata per tutta la durata della locazione quale sede degli uffici giudiziari di Potenza.

La durata del contratto di locazione è di anni 30, rinnovabile.

Il valore dell'immobile, posto a base d'asta è di euro 32.000.000,00 (trentaduemilioni/00) e corrisponde al prezzo complessivo netto offerto dalla società proponente della manifestazione di interesse all'acquisto con patto di successiva locazione.

Il canone di locazione, annuale, a base d'asta è pari ad euro 3.290.340,00 oltre IVA (Tremilioniduecentonovantamilatrecentoquaranta/00) e corrisponde all'offerta di acquisto, con successiva locazione in favore del Comune di Potenza, presentata dalla proponente in sede di manifestazione di interesse.

Soggetti ammessi alla procedura.

- a) Banche o società che svolgono attività finanziaria, disciplinate e iscritte negli appositi albi istituiti ai sensi del vigente testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, D.Lgs. 1.9.1993 n. 385 e s.m.i.;
- b) Società di capitali che hanno quale oggetto sociale la gestione e l'intermediazione di patrimoni immobiliari;
- c) Società di investimento immobiliare quotate;
- d) Società di gestione di fondi comuni di investimento;
- e) Società di assicurazione (D.Lgs. 7.9.2005 n. 209);
- f) Società di investimento a capitale variabile di cui al D.Lgs. 25.1.1992 n. 84 e s.m.i.

Sono ammessi a partecipare i raggruppamenti temporanei di imprese o soggetti in consorzio. In tali casi la capogruppo deve essere uno dei soggetti indicati nelle lettere a), b), c), d), e) ed f).

Procedura di scelta del contraente

La procedura di scelta del contraente è quella della procedura negoziata.

La manifestazione di interesse presentata sarà oggetto di valutazione secondo i parametri individuati nel presente documento descrittivo.

Le offerte migliorative ritenute valide formeranno oggetto di procedura negoziata con la società proponente.

La società immobiliare che ha presentato la manifestazione di interesse posta a base d'asta del presente avviso pubblico potrà esercitare la prelazione alle medesime offerte economiche, finanziarie e progettuali presentate dai candidati e negoziate con l'ente, entro trenta (30) giorni dalla data di chiusura della procedura negoziata.

In caso di mancato esercizio, entro il predetto termine, della prelazione la proposta economica e progettuale ritenuta migliore, sulla base dei parametri di valutazione indicati nel presente documento, verrà aggiudicata sulla base di quanto previsto nei capi seguenti.

Validità della proposta progettuale e della manifestazione di interesse

Il soggetto candidato è obbligato alla propria proposta progettuale per un periodo di 180 giorni decorrenti dalla data ultima fissata per la presentazione dell'offerta.

Trascorso tale termine senza che sia intervenuta l'aggiudicazione, il soggetto candidato, con espressa dichiarazione scritta, da inviare a mezzo raccomandata a.r. al medesimo indirizzo indicato per la presentazione dell'offerta, potrà recedere dall'offerta stessa.

Descrizione dell'immobile e allegati tecnici

Sono disponibili presso l'Amministrazione comunale (U.D. Gestione del Patrimonio – Protezione Civile - Manutenzione e servizi tecnici) i seguenti elaborati tecnici :

- a) Planimetria dell'immobile ;
- b) Planimetria dell'area ;
- c) Contratti di manutenzione degli impianti (tecnologici, idrici, antincendio...)
- d) Perizia di stima dell'immobile rilasciata dall'agenzia del territorio di Potenza
- e) Atti di accatastamento dell'immobile

Destinazione dell'immobile e durata del contratto di locazione

L'immobile ceduto dovrà formare oggetto di successiva locazione, in favore del Comune di Potenza, al fine di mantenere l'attuale destinazione di sede degli uffici giudiziari.

La locazione avrà durata di anni 30 (trenta), rinnovabili.

Proposta progettuale tecnica ed economica

La proposta progettuale dovrà contenere la seguente documentazione tecnica, inserita in singole buste, riportanti la dicitura e il contenuto come di seguito specificato:

- a) Schema di contratto di locazione
- b) Canone di locazione, secondo le indicazioni del presente documento descrittivo
- c) Prezzo di acquisizione dell'immobile
- d) Accettazione dello schema di contratto di locazione allegato al presente documento descrittivo da parte del legale rappresentante del proponente o dal procuratore.

Obblighi nella conduzione dell'immobile da parte del Comune di Potenza

L'acquirente resta esonerato dalla manutenzione e dalle spese di gestione degli uffici giudiziari derivanti da norme di legge.

L'acquirente è estraneo ai rapporti, regolati da norme di legge, tra il Comune di Potenza ed il Ministero della Giustizia in ordine alla conduzione e gestione dell'immobile.

Elementi di valutazione

Gli elementi di valutazione dell'offerta progettuale saranno i seguenti :

- a) Prezzo di alienazione
- b) Canone di locazione
- c) Le condizioni contrattuali di vendita e di locazione dell'immobile

A) PREZZO DI CESSIONE / ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE

E' ammessa unicamente proposta di acquisto al rialzo rispetto al prezzo di acquisto a base d'asta definito nell'oggetto del presente documento descrittivo.

B) CANONE DI LOCAZIONE

Il prezzo a base d'asta è quello indicato nell'oggetto del presente documento descrittivo.

C) CONDIZIONI CONTRATTUALI PER LA VENDITA E PIANO DELLE MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Dovranno essere proposte le principali condizioni contrattuali sia di vendita che di locazione.

Griglia di valutazione dell'offerta

L'offerta progettuale sarà oggetto di valutazione secondo i seguenti parametri numerici :

- | | |
|--------------------------------|----------|
| a) Prezzo di cessione offerto | Punti 40 |
| b) Canone di locazione offerto | Punti 40 |
| c) Condizioni contrattuali | Punti 20 |

Il punteggio massimo verrà dato all'offerta migliore. Alle altre offerte verrà dato un punteggio proporzionale dalla Commissione Giudicatrice.

Procedura negoziata

A seguito di presentazione dell'offerta progettuale si procederà, in fase di procedura negoziata, a definire gli aspetti contrattuali e progettuali presentati, secondo i parametri descritti in precedenza, al fine di meglio definire la proposta pervenuta.

La procedura si svolgerà in contraddittorio ed in forma non pubblica con il proponente.

Sarà ritenuta valida l'offerta che otterrà, dalla somma dei punteggi definiti al punto precedente un punteggio non inferiore a 70 su 100 (Settanta centesimi).

Cauzione provvisoria

Il soggetto candidato nel corso della procedura negoziata ed entro i termini di validità dell'offerta progettuale, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovrà provvedere all'effettivo deposito di una cauzione provvisoria pari al 2% (due per cento) dell'importo di acquisto del complesso immobiliare posto a base di gara e con validità di 180 giorni dalla data di presentazione della stessa offerta, ai sensi dell'art. 75 del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i.

La cauzione provvisoria sarà svincolata al termine della procedura negoziata, oggetto del presente avviso e documento descrittivo.

F.to Il Responsabile del Procedimento
Dott. Antonio Infantino

F.TO IL DIRIGENTE
Ing. Giuseppe Lisi