



Comune di Nardò

(Provincia di Lecce)

Area Funzionale 2 – Finanze, Tributi, Personale, Patrimonio e Welfare

Avviso Pubblico Esplorativo di Manifestazione di Interesse mediante vendita e/o accesso alle procedure ex artt. 164 e ss (Parte III del Dlgs 50/2016 – Contratti di Concessione) e/o ex artt. 179 e ss (Parte IV del DLgs 50/2016- Partenariato Pubblico Privato e contraente generale ed altre modalità di affidamento)

Oggetto della procedura esplorativa

Il Comune di Nardò intende espletare una manifestazione di interesse finalizzata all'eventuale successivo Affidamento dei Lavori di Ristrutturazione, Adeguamento, Completamento e Valorizzazione (anche mediante Nuove Costruzioni compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti) dell'Immobile denominato Ex-Gerontocomio sito a Nardò Via Aldo Moro, civico 87 e censito al foglio di mappa 116 particelle 1416-1418 con un'estensione pari a circa 29.500 mq

Per quanto riguarda i vincoli imposti, non risulta, allo stato attuale, che l'area di che trattasi sia sottoposta a regimi vincolistici di tipo paesistico-ambientale, ma qualora dovessero insorgere, gli eventuali progetti di ampliamento/ristrutturazione dovranno essere compatibili e soggetti ai propedeutici nulla osta/autorizzazioni.

Rispetto al vincolo PAI, allo stato attuale, l'area in esame non risulta vincolata né dal punto di vista della pericolosità geomorfologica, di quella idraulica e neanche rispetto al rischio di frane.

L'edificio ha dimensioni generali in pianta di mt 94.80 x 19.20, per una superficie di mq 1820.16. Consta di 3 livelli fuori terra, mentre solo una porzione di esso presenta anche un piano seminterrato. Dalla dichiarata fine dei lavori (1998), l'immobile non ha mai avviato la sua attività ed ha, anzi, subito un processo di deterioramento sia delle strutture che degli elementi interni già realizzati (impianti, tramezzature, vetrate, pavimenti, intonaci, etc). L'edificio si presenta ad oggi strutturalmente definito nelle sue parti e tutti gli ambienti hanno una destinazione specifica che è quella del progetto originario. Esso però, non essendo entrato mai in funzione, risulta attualmente fatiscente ed in stato di completo abbandono.

Le opere da realizzare, indipendentemente dalla finalità alla quale la struttura sarà destinata, si presume possano essere:

- Adeguamento e sistemazione servizi igienici;
- Pulizia, risanamento e rifacimento di intonaci e tinteggiature di superfici interne ed esterne;
- Posa in opera di infissi interni;
- Posa in opera di infissi esterni;
- Posa in opera di pavimentazioni, rivestimenti, battiscopa;
- Revisione ed adeguamento impianti elevatori;
- Revisione ed adeguamento impianto di riscaldamento ad acqua calda;
- Revisione ed adeguamento impianto idrico per acqua calda e fredda;
- Revisione ed adeguamento impianto idrico –antincendio;
- Revisione ed adeguamento impianti elettrici, di terra, di sicurezza e d' illuminazione;
- Revisione ed adeguamento impianto smaltimento acque nere;
- Fornitura e posa in opera di cabina di trasformazione;
- Allacciamenti



Comune di Nardò

(Provincia di Lecce)

Area Funzionale 2 – Finanze, Tributi, Personale, Patrimonio e Welfare

Prioritariamente il Comune valuterà eventuali proposte di acquisto dell'immobile che dovranno essere incrementative rispetto alla base d'asta pari ad Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila) giusta stima effettuata dall'Area Tecnica ed allegata alla presente per farne parte integrante.

Qualora non dovessero pervenire offerte di acquisto saranno valutate le manifestazioni di interesse finalizzate alla ristrutturazione, completamento e rifunzionalizzazione mediante le procedure previste dal DLgs 50/2016 parte III e parte IV.

In tale seconda ipotesi saranno considerate comunque preferibili le proposte che prevedano il passaggio di proprietà finale dell'immobile anche mediante messa a disposizione di servizi pluriennali e/o con realizzazione di opere/infrastrutture e/o con soluzioni ibride per importi congruenti con l'importo di perizia (€ 1.800.000,00)

Le proposte saranno valutate da apposita commissione ex DLgs 50/2016 in base a:

- modalità di acquisizione/utilizzo dell'immobile punti 30
(punteggio massimo per trasferimento di proprietà – minimo per utilizzo e rilascio)
- impatto sociale del progetto presentato/finalità punti 20
(punteggio massimo per finalità sociali/sanitarie – minimo per utilizzo a fini esclusivamente economici)
- disponibilità in proprio o reperibilità delle risorse necessarie all'investimento punti 20
(punteggio massimo per risorse proprie o dimostrabili con pre-accordi – minimo per risorse da reperire nel sistema pubblico)
- impatto socio-economico sulla popolazione punti 10
(punteggio massimo per acquisizione risorse umane e strumentali sul territorio – minimo per utilizzo risorse dall'esterno)
- futuri sviluppi derivati dall'eventuale indotto creato punti 10
(punteggio massimo per proiezioni di indotto rilevante sul territorio – minimo per mancanza di indotto o di scarsa rilevanza)
- tempi di realizzazione dell'intervento punti 10
(tempi della concessione, della realizzazione dell'opera a scomputo del prezzo di base d'asta o della realizzazione della proposta ibrida presentata)

Le procedure, la tipologia di progetto e la conseguente scelta della modalità di affidamento/realizzazione saranno valutate da un'apposita commissione e sottoposte alla definitiva validazione dell'organo esecutivo per l'individuazione del contraente che acquisirà lo status di "Proponente" con le prerogative previste dal DLgs 50/2016

Termini di presentazione delle proposte

Le proposte di progetto nei termini sopra evidenziati dovranno essere recapitate entro il 30 giorni dalla pubblicazione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana

Modalità di invio delle proposte

Le intenzioni del partecipante dovranno essere recapitate in busta chiusa all'indirizzo

Comune di Nardò – Area 2 Economico-Finanziaria, Patrimonio, Tributi e Welfare

Via C. Battisti, 1

73048 – Nardò (LE)

mediante raccomandata R/R, poste private o a mano. Resta in ogni caso a carico del proponente la consegna del plico senza poter nulla addebitare al Comune di Nardò per eventuali mancati recapiti



Comune di Nardò

(Provincia di Lecce)

Area Funzionale 2 – Finanze, Tributi, Personale, Patrimonio e Welfare

Il plico principale recante le indicazioni anagrafiche del mittente e la dicitura “Proposta di Acquisto dell’Immobile Ex-Gerontocomio” dovrà contenere ulteriori 2 buste:

Busta A – Documentazione amministrativa contenente

- domanda di ammissione alla procedura
- dichiarazioni previste dall’art. 80 del DLgs 50/2016
- dichiarazione di non essere decaduto dalla possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione
- garanzia fideiussoria pari al 2% del valore di perizia dell’immobile (Euro 36.000,00) effettuata mediante polizza bancaria/assicurativa (organizzazione ex art. 106 del TUB) o mediante versamento alla tesoreria del Comune di Nardò - Banca Unicredit - filiale di Nardò da comprovarsi con quietanza indicante come causale: “*deposito cauzionale per l’avviso esplorativo dell’Immobile ex Gerontocomio*”; il versamento può essere effettuato tramite bonifico bancario irrevocabile sul c/c della Tesoreria Comunale codice IBAN IT12B0200879822000010398683 , specificando la causale sopra indicata.

A riprova dell’avvenuto versamento, il concorrente deve presentare originale della quietanza di versamento o della dichiarazione di accreditamento del deposito cauzionale.

In caso di fideiussione bancaria/assicurativa, la stessa, a pena di esclusione dovrà:

- ✓ avere validità per almeno 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte e comunque sino ad espressa dichiarazione liberatoria del Comune di Nardò;
- ✓ prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957 co. 2 C.C.
- ✓ prevedere l’operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante.

E’ esclusa ogni altra forma di garanzia.

Busta B – Documentazione tecnica contenente la proposta di progetto secondo i criteri sopra evidenziati nel massimo di 20 pagine di formato A4, carattere Times New Roman 11 (eventuali allegati/disegni/planimetrie non saranno considerati nel computo delle 20 pagine)

Busta C – Documentazione economica (eventuale solo in caso di proposta di acquisto) redatta in bollo in cifre e lettere (in caso di discordanza sarà ritenuta valida la cifra più alta offerta) al rialzo rispetto al valore di perizia.

Tutti i plichi dovranno essere in busta chiusa sigillata e riportante sul fontespizio le informazioni anagrafiche del proponente

Cause di Esclusione

Oltre che nelle ipotesi di esclusione dalla gara innanzi previste nel bando, saranno esclusi coloro:

- a) che presentino l’offerta oltre il termine ultimo;
- b) le cui offerte non siano confezionate con le modalità previste dal presente bando;
- c) che presentino offerte condizionate, o espresse in modo indeterminato o per persona da nominare, ovvero in diminuzione rispetto all’importo a base d’asta ovvero non sottoscritte dal concorrente;
- d) che presentino la documentazione amministrativa priva di una delle dichiarazioni sostitutive o autocertificazioni prescritte nel bando;
- e) che presentino dichiarazioni sostitutive o autocertificazioni prive anche solo di uno dei dati / informazioni previsti nel bando o negli allegati modelli ovvero dichiarazioni non sottoscritte dal soggetto che ne ha titolo;



Comune di Nardò

(Provincia di Lecce)

Area Funzionale 2 – Finanze, Tributi, Personale, Patrimonio e Welfare

- f) che non corredino la domanda di partecipazione da copia fotostatica di documento di riconoscimento del sottoscrittore;
- g) che non alleghino la procura speciale qualora la documentazione presentata sia sottoscritta da un procuratore;
- h) che non alleghino la cauzione nell'importo o nei modi prevista.

Forme di Pubblicità

Il presente bando di asta pubblica sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul sito internet del Comune di Nardò, sul quale verranno altresì pubblicati eventuali precisazioni e/o chiarimenti, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Responsabile del Procedimento

Responsabile del procedimento è il Dott. Gabriele Falco - Dirigente Area Funzionale 2

Il Dirigente dell'Area 2
Dott. Gabriele Falco