



GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA

**PROCEDURA APERTA FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI UN IMMOBILE, UBICATO NELLA
CITTA' DI NAPOLI, DA DESTINARE A SPAZIO REGIONALE ISTITUZIONALE PER
CONGRESSI, MANIFESTAZIONI ED EVENTI (PROC. N. 509/07)**

BANDO DI GARA

IL DIRIGENTE

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale del 14 dicembre 2006 n. 2066, pubblicata sul B.U.R.C. n. 4 del 15 gennaio 2007 con la quale è stato autorizzato l'acquisto di un immobile per uffici pubblici o di uso pubblico, ubicato nella città di Napoli da utilizzare quale "spazio regionale istituzionale" per lo svolgimento di congressi e manifestazioni istituzionali, eventi di rappresentanza, mostre permanenti dei progetti e delle iniziative degli Assessorati, disponibile anche per altri soggetti istituzionali del territorio, nell'ambito di un proficuo scambio e collaborazione interistituzionale.

RILEVATO che la precitata deliberazione stabilisce che all'acquisto si proceda mediante procedura aperta da aggiudicare secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 e ss. del D.Lgs. 12.04.2006 n° 163, laddove, ai sensi dell'art. dell'art. 53 co. 6 di detto D. Lgs., il corrispettivo sarà rappresentato, in tutto o in parte dal trasferimento della proprietà dell'intero fabbricato di proprietà della Regione Campania, sito in Napoli, Piazza Salvo d'Acquisto, denominato ex "Albergo Universo".

PRESO ATTO che l'immobile che la Regione intende offrire quale corrispettivo del contratto non assolve più a funzioni di interesse pubblico e risulta già incluso nel programma di dismissione del patrimonio regionale di cui all'art. 25 della Legge regionale n. 18/2000, e che non è stato ancora pubblicato bando o avviso per l'alienazione.

VISTE le Leggi Regionali n. 38/1993, n. 18/2000, n. 15/2003, n. 22/2003, recanti norme in materia di gestione del patrimonio e procedure di alienazione dei beni di proprietà regionale.

VISTO il D.Lgs. 12.04.2006 n° 163.

VISTA la L.R. n. 27/02/2007 n° 3

RENDE NOTO

che la Giunta Regionale della Campania intende procedere all'acquisto, della piena proprietà di un immobile, per uffici pubblici o di uso pubblico, ubicato nella città di Napoli, nei pressi della sede istituzionale di Via S. Lucia n° 81.

L'immobile sarà destinato ad essere utilizzato quale "spazio regionale istituzionale" per lo svolgimento di congressi e manifestazioni istituzionali, eventi di rappresentanza, mostre permanenti dei progetti e delle iniziative degli Assessorati, disponibile anche per altri soggetti istituzionali del territorio, nell'ambito di un proficuo scambio e collaborazione interistituzionale, oltre che quale sede dell'Enoteca regionale.

All'acquisto si procederà mediante il ricorso a procedura aperta da aggiudicare secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il corrispettivo sarà rappresentato, in tutto o in parte, dal trasferimento della proprietà dell'intero fabbricato di proprietà della Giunta Regionale della Campania, sito in Napoli, Piazza Salvo d'Acquisto, denominato "ex Albergo Universo", come meglio identificato nell'art. 2 del presente bando.

Art. 1

Oggetto del contratto

1. L'oggetto della presente procedura è l'acquisizione in piena proprietà di un immobile in possesso delle

caratteristiche e dei requisiti previsti dal presente bando e da adeguare agli elementi tecnici e funzionali specificati nell'allegato capitolato, con progettazione esecutiva ed esecuzione di lavori a cura ed a spese dell'aggiudicatario. Potranno presentarsi offerte anche per porzioni di fabbricati.

2. L'immobile, a pena di esclusione delle offerte, dovrà possedere le seguenti caratteristiche minime:

- a) ubicazione nei pressi della sede della Giunta Regionale della Campania, in via S. Lucia n. 81 e comunque ad una distanza non superiore, in linea d'aria, a 500 mt. rispetto alla stessa;
- b) superficie utile di circa 6.000 mq, con l'eventuale porzione interrata non superiore al 50% del complesso della superficie utile dell'immobile;
- c) idoneità, anche statica, alle seguenti funzioni:
 - sala per auditorium di almeno 250/300 posti a sedere;
 - grande foyer con reception, guardaroba e spazi per la comunicazione multimediale, di almeno 800/900 mq;
 - sala stampa da 400/500 mq;
 - sale per meeting e briefing di circa 400/500 mq;
 - spazi per esposizioni, lunge bar, ecc. di ca. 400/500 mq;
 - sale attrezzate destinate ad ospitare l'Enoteca regionale, con spazi espositivi e sala degustazione, di ca. 700/800 mq;
 - "store" regionale da 350/400 mq;
 - una control room;
 - spazi di servizio e tecnici.

3. L'immobile, in possesso delle caratteristiche e dei requisiti specificati nel presente bando, da adeguare agli elementi tecnici e funzionali specificati nell'allegato capitolato dovrà essere consegnato all'Amministrazione Regionale ristrutturato in ogni sua parte, secondo il progetto esecutivo presentato in sede di gara ed approvato dall'Amministrazione Regionale stessa, pronto per il collaudo, inderogabilmente entro il termine massimo di 20 mesi a decorrere dalla data di stipula del contratto di cui al successivo articolo 11, o nel minor tempo indicato dall'aggiudicatario in sede di presentazione dell'offerta.

Art. 2

Corrispettivo del contratto

1. Il corrispettivo totale o parziale del contratto sarà costituito dal trasferimento, in favore del soggetto aggiudicatario, della proprietà dell'intero fabbricato "cielo-terra" di proprietà regionale, sito in Napoli alla Piazza S. D'Acquisto, denominato "ex Albergo Universo", della superficie di circa 7.500 mq, costituito da piano interrato, quattro piani fuori terra e sottotetti al quinto livello, con annesso terrazzo di copertura, torrino dell'ascensore, comprensivo dei locali commerciali siti ai civici piazza S. D'Acquisto n° 13, Via S. Liborio n° 93, via Pignasecca nn° 5-6. L'immobile di che trattasi è così identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli:

Partita	Sez	foglio	p.lla	sub	cat	Cons.	R.C.
14318	MON	4	58	4	C/1	55 mq	€ 4.005,12
14316	MON	4	58	19	C/1	27 mq	€ 585,66
14316	MON	4	58	5	C/1	56 mq	€ 2.591,37
14316	MON	4	58	24	C/2	770 mq	€ 6.322,98
14316	MON	4	58	25	D/2	6.544,72 mq	€ 165.627,73
1010386	MON	4	58	26	C/1	104 mq	€ 7.573,32

2. Il valore complessivo dell'immobile è di € 24.400.240,00 (ventiquattromilioniquattrocentomiladuecento quaranta/00), come risulta dalla perizia di stima redatta dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli in data 10 maggio 2007 e pervenuta in data 11 maggio 2007, prot. n. 0423908.

3. Il trasferimento della proprietà dell'immobile denominato "ex Albergo Universo" sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, senza obbligo, da parte della Giunta Regionale, di ulteriori opere di ultimazione, migliorie o lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria, con tutte le pertinenze e le servitù attive e passive, anche non apparenti, pesi e diritti immobiliari, con la garanzia della piena proprietà e libertà di ogni peso e ipoteca e con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

4. Rapporti giuridici esistenti:

a) contratto di locazione del 02/08/04, per uso diverso, relativo alla particella n. 58 sub. 4 (locali adibiti a bar, sito al piano terra, per una superficie complessiva di mq. 55 e sottostante cantinato di pari superficie) della durata di anni 6 (sei) a partire dal 03/08/04, tacitamente rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni.

b) ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 42/2004, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha comunicato con nota prot. n. 5807 del 31 maggio 2007, acquisita al prot. n. 0505889 del 05/06/2007, che l'immobile è privo di interesse culturale e pertanto non è sottoposto alle disposizioni di cui al citato Decreto Legislativo.

5. Per tutto quanto attiene la descrizione, valutazione e destinazione urbanistica dell'immobile suddetto si rinvia alla perizia di stima ed ai documenti tecnici e tavole grafiche depositati presso il Settore Demanio e Patrimonio - Servizio Acquisti ed alienazioni, Via Nuova Marina 19/C - 80133 Napoli - tel. 081.796.35.05/6/7, al quale gli interessati potranno rivolgersi nei giorni di lunedì, mercoledì e giovedì, dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 16.00, per la visione del predetto materiale e degli atti inerenti i contratti in essere.

Art. 3

Valore stimato del contratto

L'importo posto a base di gara e stanziato dall'Amministrazione per l'acquisto dell'immobile già adeguato, è di € 24.400.240,00 (ventiquattromilioniquattrocentomiladuecentoquaranta/00) pari al valore dell'immobile di proprietà regionale di cui al precedente art. 2.

Nell'ipotesi in cui il valore dell'immobile da acquistare, comprensivo dei lavori a farsi, dovesse essere inferiore rispetto al valore dell'immobile di cui al precedente art. 2, l'offerente si impegna a corrispondere la differenza in denaro, secondo le modalità previste per il versamento di cui al successivo art. 9 co. 2, che sarà introitata al Bilancio regionale, sulla U.P.B. 12.39.85, e destinata al finanziamento degli acquisti di immobili da adibire a uffici e sedi istituzionali.

Diversamente, se il valore dell'immobile da acquistare, comprensivo dei lavori a farsi, dovesse essere superiore rispetto al valore dell'immobile di proprietà regionale, l'Amministrazione si riserva l'aggiudicazione dell'offerta, purché ritenuta idonea dalla Commissione giudicatrice, previa adozione del relativo impegno di spesa, con successivo atto di Giunta Regionale, con le risorse attribuite all'Intesa Istituzionale della Campania dal CIPE con la propria deliberazione 22 marzo 2006, n. 3, recante "Ripartizione delle risorse per interventi nelle aree sottoutilizzate - Rifiinanziamento legge n. 208/1998 - periodo 2006- 2009 (legge finanziaria 2006)" e da programmare nell'ambito dell'Accordo di Programma Quadro "Infrastrutture per i Sistemi Urbani", entro le risorse a tal fine destinate con Delibera di Giunta

Regionale n. 1999 del 1/12/06.

Art. 4 **Requisiti per la partecipazione**

Possono essere presentate offerte per un immobile e dai soggetti, anche in forma congiunta, in possesso dei sottoelencati requisiti:

- a. titolarità del diritto di proprietà dell'immobile offerto, ovvero piena e incondizionata disponibilità alla alienazione risultante da procura irrevocabile, conferita dai proprietari al procuratore offerente, a vendere alla Regione Campania l'immobile, offerto alle condizioni previste dal presente bando e specificate in sede di offerta;
- b. assenza di vincoli pregiudizievoli sull'immobile offerto (pesi, ipoteche e gravami in genere) al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita;
- c. disponibilità immediata dei locali;
- d. offerte riguardanti esclusivamente immobili esistenti in regola con le norme edilizie ed urbanistiche nonché conformi alle disposizioni normative per la destinazione d'uso ed urbanistica, rilasciata dal Comune di Napoli e muniti di tutte le certificazioni previste dalla legislazione vigente;
- e. assenza di vincoli di qualsiasi genere e/o cause ostative alla realizzazione dei lavori così come previsti dal progetto presentato derivanti anche da eventuali regolamenti condominiali;
- f. non sussistenza a carico del/i proprietario/i di condanne con sentenza passata in giudicato, né procedimenti penali in corso per delitti che incidano gravemente sulla moralità professionale o che comportino la sanzione accessoria dell'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- g. assenza delle condizioni ostative alla contrattazione con la pubblica amministrazione ed in materia di legislazione antimafia;
- h. non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione italiana, per l'ultimo quinquennio o dalla data della sua costituzione e che non è altresì in corso alcuna delle suddette procedure;
- i. idonee referenze bancarie dalle quali risulti anche che l'offerente non si trovi in stato di insolvenza;
- j. assunzione dell'obbligo dei proprietari offerenti di eseguire i lavori di adeguamento e ristrutturazione dell'immobile tramite soggetti in possesso dei requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici, ai sensi del vigente Codice dei Contratti D.Lgs. n° 163/2006 e della L.R. n° 3/2007, e dell'attestazione SOA per la categoria OG1 classe VI min.

Art. 5 **Criteri di aggiudicazione**

La procedura aperta, che si terrà per mezzo di offerte segrete, verrà aggiudicata al concorrente che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa determinata secondo i criteri ed il rispettivo peso di seguito descritti:

- 1) idoneità dell'immobile offerto per un punteggio massimo di 30 punti da attribuire in ragione dei sub-criteri e del relativo peso sottoelencati:

1.1) caratteristiche generali e di contesto: max. punti 10

Fermo restando l'ubicazione dell'immobile che dovrà essere situato, a pena esclusione, nei pressi della

sede della Giunta Regionale della Campania, in via S. Lucia n. 81 e comunque ad una distanza non superiore, in linea d'aria, a 500 mt. rispetto alla stessa, saranno valutate:

- il contesto urbanistico circostante;
- visibilità e facilità di accesso;
- vedute e prospetti.

1.2) caratteristiche estetiche, di decoro ed architettoniche dell'immobile finalizzate ad assicurare la rappresentanza e l'immagine dell'Amministrazione Regionale: max. punti 10

1.3) disponibilità di parcheggi e/o aree di sosta (sia con riferimento a parcheggi esclusivi di pertinenza dell'immobile offerto, sia relativamente alla disponibilità di parcheggi pubblici aggiuntivi nella zona o nelle immediate vicinanze dell'immobile): max. punti 5.

1.4) stato di manutenzione dell'immobile: max. punti 5

2) valutazione del progetto esecutivo di ristrutturazione ed adeguamento funzionale dell'immobile per un punteggio massimo di 30 punti in ragione dei sub-criteri e del relativo peso sottoelencati:

- | | |
|--|----------------------|
| 2.1) Progetto architettonico | max. <u>punti 10</u> |
| 2.2) Soluzioni tecniche proposte | max. <u>punti 10</u> |
| 2.3) Utilizzo di tecnologie a risparmio energetico | max. <u>punti 5</u> |
| 2.4) Materiali e finiture proposte | max. <u>punti 5</u> |

La Commissione giudicatrice ha facoltà, nel corso dell'esame delle offerte, di chiedere chiarimenti ed integrazioni al fine di poter meglio valutare le stesse; ha, inoltre, la facoltà, nel corso dell'esame delle offerte, di visionare gli immobili offerti. A tal fine l'offerente si obbliga a mettere a disposizione della Commissione le chiavi di accesso al fabbricato nel termine di 3 giorni dalla richiesta.

3) offerta economica per un punteggio massimo di 25 punti;

PARERE DI CONGRUITA' SULLA PERIZIA DI STIMA

La Commissione di gara assumerà quale valore dell'immobile offerto il prezzo indicato nella perizia di stima predisposta da un perito di parte, scelto dall'offerente, e sottoposta al parere di congruità dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli.

A tal fine gli offerenti sono tenuti a presentare, unitamente all'offerta, un deposito di € 5.000,00 secondo le modalità indicate all'art. 9 co. 2 del presente avviso.

Tale importo verrà utilizzato dall'Amministrazione Regionale per il pagamento del parere di congruità della perizia di stima, che verrà appositamente richiesto a cura della Commissione di gara all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli.

L'eventuale importo che residuerà, una volta effettuato il pagamento del parere di congruità all'Agenzia del Territorio, verrà restituito agli offerenti al termine della gara.

Per la richiesta del parere di congruità, la Commissione di gara procederà come segue:

- ricevute le perizie in plico chiuso e sigillato, la Commissione provvederà all'apertura della busta e ad inviarne copia in plico chiuso e sigillato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli;
- l'Agenzia del Territorio provvederà ad esaminare la perizia di stima e ad esprimere il parere di congruità sul prezzo, che trasmetterà in un piego chiuso e sigillato. L'agenzia esprime il parere nel tempo concordato con l'Amministrazione Regionale. La Commissione di gara non prenderà in considerazione offerte riguardanti immobili il cui valore di stima non sia stato giudicato congruo dall'Agenzia del Territorio.

VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'OFFERTA

Una volta sottoposte le perizie di parte al parere di congruità dell'Agenzia del Territorio, la Commissione valuterà l'offerta economica costituita nel suo complesso dai seguenti elementi:

- 3.1) eventuale importo aggiuntivo offerto rispetto al valore dell'immobile di proprietà regionale e definita voce B;
- 3.2) valore di stima dell'immobile offerto (come valutato congruo dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli) e definito voce C;
- 3.3) importo lavori da effettuarsi così come determinati dall'offerente, al netto del ribasso offerto e definito voce D.

Il punteggio sarà assegnato per interpolazione lineare secondo la seguente formula :

$$P = -25 * \frac{O_i}{\Delta} + 25 * \frac{O_{\min}}{\Delta}$$

dove i simboli hanno il seguente significato :

P = Punteggio da assegnare

A = Valore del bene di proprietà regionale così come definito all'art. 2 del presente disciplinare

O_i = Offerta iesima = $(A + B_i) - (C_i + D_i)$

O_{\min} = Offerta minima e meno vantaggiosa per l'Amministrazione

O_{\max} = Offerta massima e più vantaggiosa per l'Amministrazione

Δ = $O_{\min} - O_{\max}$

Nel caso in cui l'offerta economica comporti una spesa aggiuntiva rispetto al valore dell'immobile di proprietà regionale, l'Amministrazione, come già precisato in precedenza, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ovvero di aggiudicare solo dopo l'eventuale assunzione del relativo impegno di spesa.

Diversamente, nel caso in cui l'offerta economica dovesse comportare un introito per l'Amministrazione, l'offerente si impegna a versare la differenza con le medesime modalità previste al successivo art. 9 per il deposito occorrente per la perizia di stima.

- 4) tempi di realizzazione dei lavori e consegna dell'immobile per un punteggio massimo di 15 punti;

Valutazione dei tempi di esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile offerto agli elementi tecnici e funzionali specificati nell'allegato capitolato secondo le indicazioni del progetto esecutivo predisposto dall'offerente e approvato dall'Amministrazione Regionale (migliorativi rispetto a quello indicato dall'Amministrazione e stabiliti in 20 mesi):

- 0,833 punti per ogni mese di anticipata esecuzione per un massimo di punti 15 assegnati e di 18 mesi di anticipata consegna.

5) Si procederà all'aggiudicazione dell'asta anche nel caso di una sola offerta valida purché raggiunga un punteggio di almeno 15/30 per ciascuno dei primi due elementi di valutazione (idoneità dell'immobile offerto e validità del progetto tecnico).

Art. 6 Offerte

I concorrenti per essere ammessi alla gara dovranno far pervenire al Servizio "Attività negoziale e contrattuale - Gare ed appalti" del Settore "Demanio e Patrimonio" – Via Pietro Metastasio 25/29, Palazzina 1 – Stanza 15 - 80125 NAPOLI, entro e non oltre **le ore 13,00 del giorno 21/12/2007**, a pena di esclusione, un plico chiuso, sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura, con indicazione del mittente e con la seguente scritta: **"PROC. N. 509/07. – PROCEDURA APERTA PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE, UBICATO NELLA CITTÀ DI NAPOLI, DA DESTINARE A SPAZIO REGIONALE ISTITUZIONALE PER CONGRESSI, MANIFESTAZIONI ED EVENTI."**

Il plico potrà essere inviato mediante servizio postale, a mezzo raccomandata A/R, o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, ovvero consegnato a mano nelle giornate non festive dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 13,00.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico non giunga a destinazione in tempo utile. Prova dell'avvenuto recapito è data esclusivamente dal timbro apposto dal Servizio "Attività negoziale e contrattuale - Gare ed appalti" del Settore "Demanio e Patrimonio".

Non saranno prese in considerazione e non saranno aperte le offerte pervenute dopo il termine perentorio per la presentazione delle offerte.

Pertanto una volta che il plico è stato acquisito agli atti del Servizio "Attività negoziale e contrattuale - Gare ed appalti" del Settore "Demanio e Patrimonio", non sono ammessi:

- a) il ritiro del plico;
- b) la sostituzione del plico;
- c) la presentazione di un plico contenente documenti ad integrazione di quelli presentati.

Il plico dovrà contenere a sua volta, pena l'esclusione, 7 buste e/o plichi distinti, con le seguenti diciture:

BUSTA N° 1 – "Documenti per l'ammissione alla gara", chiusa, sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura.

BUSTA N° 2 – "Caratteristiche Immobile", chiusa, sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura.

BUSTA N° 3 – "Progetto esecutivo", chiusa, sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura.

BUSTA N° 4 – "Perizia di Stima", chiusa, sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura.

BUSTA N° 5 – "Offerta aggiuntiva" chiusa, sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura.

BUSTA N° 6 – "Importo dei lavori" chiusa, sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura.

BUSTA N° 7 – "Miglioria dei tempi di esecuzione" chiusa, sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi

di chiusura.

Il contenuto delle buste viene di seguito specificato.

BUSTA N° 1 – “Documenti per l’ammissione alla gara”

La busta n. 1, sulla quale dovrà essere indicata la dicitura “Documenti per l’ammissione alla gara”, deve contenere, in lingua italiana, tutta la documentazione prevista all’art. 7 del presente avviso.

BUSTA N° 2 – “Caratteristiche Immobile”

L’offerta riguardante l’immobile, redatta in lingua italiana, deve contenere esclusivamente tutta la documentazione necessaria per valutare le caratteristiche di idoneità del bene offerto. Pertanto in detta busta non deve essere indicato, a pena di esclusione, il valore di stima del bene offerto.

In essa il concorrente è tenuto a dimostrare l’esistenza dei requisiti di idoneità dell’immobile offerto secondo le modalità di seguito descritte:

1) caratteristiche del contesto:

- relazione scritta, di circa due cartelle[□], nella quale dovranno emergere le caratteristiche generali e di contesto di cui al precedente art. 5 punto 1.1) tra cui: ubicazione ed identificazione catastale, contesto urbanistico, posizione rispetto ai centri di interesse, dotazioni impiantistiche peculiari, accessibilità da parte di persone disabili, aree scoperte di pertinenza, ecc.;
- planimetria in scala 1:2.000 e stralcio planimetrico in scala 1:5000 che rappresentino l’ubicazione dell’immobile nel contesto urbano della città di Napoli e la rappresentazione degli accessi pedonali e carrabili.

2) caratteristiche estetiche, di decoro ed architettoniche dell’immobile (art. 5 punto 1.2):

- documentazione fotografica di interni ed esterni di non più di n. 20 foto;
- numero e descrizione dei locali costituenti l’immobile con particolare riferimento alle funzioni d’uso richieste dalla Regione;
- relazione scritta, di non più di tre cartelle[□], corredata da idonea planimetria in scala 1:100 con l’indicazione di tutti i piani, di tutte le superfici, gli sporti e quant’altro ritenuto utile per la migliore comprensione dell’edificio;

3) disponibilità di parcheggi e/o aree di sosta (art. 5 punto 1.3):

- planimetria dell’immobile in adeguata scala con evidenziate le eventuali aree private esterne di pertinenza per la sosta degli autoveicoli e/o i parcheggi esclusivi di pertinenza dell’immobile offerto e/o la disponibilità di parcheggi pubblici aggiuntivi nella zona o nelle immediate vicinanze dell’immobile.

4) stato di manutenzione (art. 5 punto 1.4):

- relazione scritta di non più di due cartelle nella quale deve essere indicato: l’anno di costruzione dell’immobile, la tipologia costruttiva dei componenti edili, l’anno di eventuali rifacimenti o manutenzioni significative delle dotazioni impiantistiche.

Si precisa che tutte le relazioni dovranno essere redatte da tecnico abilitato e sottoscritte, oltre che dal tecnico stesso, dall’offerente, con allegato documento di riconoscimento.

Sulla busta dovrà essere indicata la dicitura “Caratteristiche Immobile”.

[□] Si ricorda che una cartella è formata da 30 righe con un massimo di 60 battute per riga compresi spazi e punteggiature.

BUSTA N° 3 – “Progetto esecutivo”

In detta busta e/o plico, pena l'esclusione, deve essere inserito il progetto esecutivo redatto da professionista/i abilitato/i all'esercizio della professione. Detto progetto deve determinare, in ogni dettaglio, i lavori da realizzare e deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale da consentire che ogni elemento sia identificabile in forma, tipologia, qualità, dimensione. In particolare il progetto è costituito dall'insieme delle relazioni, dei calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti e degli elaborati grafici nelle scale adeguate, compresi gli eventuali particolari costruttivi, dal capitolato speciale di appalto, prestazionale o descrittivo. Esso è redatto sulla base degli studi e delle indagini compiute e degli eventuali ulteriori studi e indagini, di dettaglio o di verifica delle ipotesi progettuali, che risultino necessari e sulla base di rilievi planoaltimetrici, di misurazioni e picchettazioni, di rilievi della rete dei servizi del sottosuolo. Il progetto esecutivo deve essere altresì corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti. Il progetto esecutivo è composto dai seguenti elaborati:

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- e) piani di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) piani di sicurezza e di coordinamento;
- g) capitolato speciale di appalto.

Gli elaborati grafici esecutivi, eseguiti con i procedimenti più idonei, sono costituiti:

- a) dagli elaborati che sviluppano nelle scale ammesse o prescritte, tutti gli elaborati grafici del progetto definitivo;
- b) dagli elaborati che risultino necessari all'esecuzione delle opere o dei lavori sulla base degli esiti, degli studi e di indagini eseguite in sede di progettazione esecutiva.
- c) dagli elaborati di tutti i particolari costruttivi;
- d) dagli elaborati atti ad illustrare le modalità esecutive di dettaglio;
- e) dagli elaborati di tutte le lavorazioni che risultano necessarie per il rispetto delle prescrizioni disposte dagli organismi competenti in sede di approvazione dei progetti preliminari, definitivi o di approvazione di specifici aspetti dei progetti;
- f) dagli elaborati atti a definire le caratteristiche dimensionali, prestazionali e di assemblaggio dei componenti prefabbricati.

Gli elaborati sono comunque redatti in scala da consentire all'esecutore una sicura interpretazione ed esecuzione dei lavori in ogni loro elemento.

Le spese per la redazione del progetto rimangono ad esclusivo carico dell'offerente.

In detta busta e/o plico non deve essere inserito, a pena di esclusione, alcun elaborato dal quale poter dedurre il valore di stima dei lavori a farsi né i tempi di esecuzione degli stessi.

Sulla busta dovrà essere indicata la dicitura “Progetto esecutivo”.

BUSTA N° 4 – “Perizia di stima”

Nella busta n. 4 dovrà essere inserita, pena l'esclusione, la perizia di stima dell'immobile offerto, da redigersi, in lingua italiana, da un perito di fiducia dell'offerente.

Le spese per la redazione della perizia rimangono ad esclusivo carico dell'offerente.
Sulla busta dovrà essere indicata la dicitura "Perizia di stima".

BUSTA N° 5 – “Offerta aggiuntiva”

Nella busta n. 5, pena l'esclusione, dovrà essere inserita l'eventuale offerta al rialzo rispetto al valore dell'immobile di proprietà regionale indicato nell'art. 2 del presente bando, come determinato dall'Agenzia del Territorio. Gli eventuali rialzi dovranno essere multipli di € 10.000,00.

Nel caso in cui l'offerta economica comporti una spesa aggiuntiva rispetto al valore dell'immobile di proprietà regionale, l'Amministrazione, come già precisato in precedenza, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ovvero di aggiudicare solo dopo l'eventuale assunzione del relativo impegno di spesa.

Diversamente, nel caso in cui l'offerta economica dovesse comportare un introito per l'Amministrazione, l'offerente si impegna a versare la differenza secondo le modalità previste per il versamento di cui al successivo art. 9 co. 2.

Sulla busta dovrà essere indicata la dicitura "Offerta aggiuntiva".

BUSTA N° 6 – “Importo dei lavori”

Nella busta n. 6, pena l'esclusione, dovranno essere inseriti i seguenti documenti :

- 1) Computo metrico estimativo elaborato sulla base del vigente Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania approvato con deliberazione di G.R. n° 2184 del 29.12.2006 pubblicata sul B.U.R.C. SERIE SPECIALE del 2 marzo 2007 e s.m.i.
- 2) Stima dei lavori.
- 3) Sommario.
- 4) Dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal titolare e/o legale rappresentante dell'Impresa esecutrice dei lavori e dall'offerente contenente sia l'indicazione del ribasso percentuale (in cifre ed in lettere) sul computo metrico estimativo di cui al punto 1), sia l'importo complessivo dei lavori stessi (in cifre ed in lettere), al netto del ribasso, così come determinato e al netto di I.V.A.

Sulla busta dovrà essere indicata la dicitura "Importo dei lavori".

BUSTA N° 7 – “Miglioria dei tempi di esecuzione”

Nella busta n. 7, pena l'esclusione, deve essere inserita apposita dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal titolare e/o legale rappresentante dell'Impresa e dall'offerente contenente l'indicazione dei tempi di esecuzione dei lavori a farsi così come definiti dal progetto esecutivo di cui alla Busta N° 3.

Sulla busta dovrà essere indicata la dicitura "Miglioria dei tempi di esecuzione".

Art. 7

Documenti da inserire nella busta n. 1 “Documenti per l'ammissione alla gara”

A pena di inammissibilità delle offerte i soggetti offerenti debbono esibire in busta debitamente chiusa, sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura, la documentazione richiesta dal presente articolo e produrre a pena di inammissibilità delle offerte le sottoelencate dichiarazioni rese nei modi e nelle forme previste dal DPR 445/2000:

1. domanda di partecipazione alla gara redatta su carta semplice, datata e sottoscritta nelle forme previste dal DPR 445/2000 dai proprietari offerenti o dal procuratore offerente, accompagnata dalla

fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, recante l'indicazione per le persone fisiche, del nome, del cognome, del luogo e data di nascita, della residenza e del codice fiscale dell'offerente con specifica del regime patrimoniale (se coniugato); per le Società ed Enti di qualsiasi tipo, denominazione o ragione sociale quale risultante dai registri della Camera di Commercio ovvero dall'atto costitutivo, sede legale, codice fiscale e/o partita IVA, generalità, residenza e qualità del soggetto che sottoscrive la domanda per conto della Società/Ente;

2. titolo di proprietà dell'immobile offerto (in copia dichiarata conforme all'originale nei modi legge) e, in caso di procuratore offerente, procura irrevocabile, conferita al procuratore offerente, a vendere alla Regione Campania l'immobile offerto alle condizioni previste dal presente bando e specificate in sede di offerta;
3. atto pubblico di costituzione del diritto di opzione, attribuito dai proprietari offerenti all'Ente Regione ai sensi dell'articolo 1331 c.c. con proposta irrevocabile a vendere all'ente medesimo l'immobile offerto, alle condizioni previste dal presente bando e specificate in sede di offerta. Il diritto di opzione è costituito in favore della Regione per il prezzo proposto in sede di presentazione dell'offerta e per il tempo previsto, in caso di aggiudicazione, per il trasferimento dei diritti proprietari, dall'articolo 18;
4. regolamento del condominio ove insiste l'immobile offerto;
5. dichiarazione, accompagnata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, recante l'obbligo degli offerenti di eseguire i lavori di adeguamento e ristrutturazione dell'immobile tramite soggetti in possesso dei requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici, ai sensi del vigente Codice dei Contratti D.Lgs. n° 163/2006 e della L.R. n° 3/2007, e dell'attestazione SOA per la categoria OG1 classe VI min.;
6. dichiarazione, accompagnata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, recante l'obbligo degli offerenti ad eseguire i lavori nel rispetto del capitolato prestazionale degli elementi tecnici e funzionali richiesti e del relativo allegato;
7. dichiarazione, accompagnata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, recante l'obbligo degli offerenti a far eseguire il collaudo statico e tutti i collaudi previsti dal Capitolato Prestazionale da tecnici regolarmente iscritti all'Ordine degli Ingegneri;
8. dichiarazione, accompagnata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, attestante che al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita l'immobile offerto sarà libero da vincoli pregiudizievoli e gravami di qualsiasi natura (pesi, ipoteche e gravami in genere);
9. dichiarazione, accompagnata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, attestante la disponibilità immediata dei locali;
10. dichiarazione, accompagnata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, attestante che l'immobile offerto è esistente ed in regola con le norme edilizie ed urbanistiche nonché è conforme alle disposizioni normative per la destinazione d'uso ed urbanistica, rilasciata dal Comune di Napoli e munito di tutte le certificazioni previste dalla legislazione vigente;
11. dichiarazione, accompagnata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, attestante che l'immobile offerto è in possesso dei requisiti minimi richiesti, a pena di esclusione dell'offerta, dall'articolo 1, comma 2 del bando;
12. dichiarazione, accompagnata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, attestante l'assenza di vincoli di qualsiasi genere e/o cause ostative alla realizzazione dei lavori così come previsti dal progetto presentato derivanti anche da eventuali regolamenti condominiali;
13. cauzione costituita ai sensi del successivo art. 8;
14. ricevuta in originale del versamento di cui all'art. 9

A pena di inammissibilità delle offerte debbono essere prodotte, nella medesima busta n. 1 debitamente chiusa, sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura, anche le sottoelencate dichiarazioni rese nei modi e nelle forme previste dal DPR 445/2000, con allegata copia del documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante, dei proprietari dell'immobile offerto e, in caso di conferimento di procura, del procuratore offerente:

- 1) di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nel bando;
- 2) di aver preso conoscenza dei documenti disponibili presso la Giunta Regionale della Campania in relazione all'immobile di proprietà regionale ed in particolare dei dati ed elementi risultanti dalla relazione tecnica e di stima riferita all'immobile medesimo e di accettarli incondizionatamente;
- 3) di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'immobile di proprietà regionale, come "visto e piaciuto";
- 4) di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di mesi 12 (dodici) successivi al termine ultimo per il ricevimento delle offerte;
- 5) di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi incluse imposte, tasse e spese notarili) relativi ai contratti saranno ripartiti al 50%;
- 6) di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione del contratto di cui all'art. 18 del bando nel termine di 60 giorni, per fatto dell'aggiudicatario e/o il mancato pagamento dell'eventuale differenza monetaria tra la propria offerta e il valore dell'immobile di proprietà regionale al lordo dell'eventuale rialzo, comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita del diritto alla ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
- 7) di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che, nel caso in cui l'offerta economica comporti una spesa aggiuntiva a carico della Giunta Regionale, oltre il valore dell'immobile di proprietà regionale, l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ovvero di aggiudicare solo dopo l'eventuale assunzione del relativo impegno di spesa;
- 8) attestante che nell'eseguire prestazioni per la Giunta Regionale o per le altre Amministrazioni pubbliche non si sono resi inadempienti o colpevoli, di negligenza, ovvero abbiano lite pendente con la stessa Giunta, ovvero siano sia stata ad essi applicata con provvedimento definitivo una misura di prevenzione ai sensi della legge 31 maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni;
- 9) attestante la non sussistenza a carico del/i proprietario/i e, in caso di conferimento di procura, la non sussistenza anche a carico del procuratore, di condanne con sentenza passata in giudicato e la non sussistenza di procedimenti penali pendenti per delitti che incidano gravemente sulla moralità professionale o che comportino la sanzione accessoria dell'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- 10) attestante l'assenza in capo ai proprietari e, nella ipotesi di conferimento di procura, anche in capo al procuratore offerente, di condizioni ostative alla contrattazione con la pubblica amministrazione e l'assenza delle condizioni ostative previste dalla normativa in materia di legislazione antimafia;
- 11) attestante che i proprietari offerenti e, in caso di conferimento di procura, anche il procuratore offerente, non si trovino in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione italiana, per l'ultimo quinquennio o dalla data della sua costituzione e che non è altresì in corso alcuna delle suddette procedure;
- 12) attestante l'assenso, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, al trattamento dei dati per le finalità di cui al presente bando e nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti.

A pena di inammissibilità delle offerte debbono essere prodotte, inoltre, nella medesima busta n. 1, una

dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n° 445/2000, con allegata copia del documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante, in cui il titolare o il legale rappresentante della ditta o società individuata dall'offerente per l'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile offerto dichiara:

- a. la denominazione o ragione sociale quale risultante dai registri della Camera di Commercio ovvero dall'atto costitutivo, sede legale, codice fiscale e/o partita IVA, generalità, residenza e qualità del soggetto che sottoscrive la dichiarazione;
- b. l'impegno ad eseguire i lavori nei modi e nei termini stabiliti dal progetto esecutivo;
- c. attestazione che nell'eseguire prestazioni per la Giunta Regionale o per le altre Amministrazioni pubbliche non si sono resi inadempienti o colpevoli, di negligenza, ovvero abbiano lite pendente con la Regione, ovvero siano sia stata ad essi applicata con provvedimento definitivo una misura di prevenzione ai sensi della legge 31 maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni;

Si precisa, infine, che in caso di dichiarazioni mendaci relativamente a quanto dichiarato, il dichiarante assume le responsabilità di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/2000.

Art. 8 Cauzione

1) L'offerente deve presentare a pena di esclusione il documento comprovante l'avvenuta costituzione di deposito cauzionale provvisorio pari ad € 400.000,00 (quattrocentomila/00), con validità non inferiore a 360 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta. Detto deposito può essere costituito mediante fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata a norma di legge o Polizza Assicurativa sottoscritta dall'assicurato e dall'assicuratore rilasciata da imprese di Assicurazioni autorizzate a norma di legge all'esercizio del ramo cauzioni o fidejussione rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs 1/1/93 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica, autorizzazione che deve essere presentata in copia unitamente alla polizza.

2) Le fidejussioni bancarie, le polizze assicurative e le fidejussioni rilasciate dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs 1/1/93 n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica dovranno prevedere espressamente, pena l'esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e contenere l'impegno a trasformare la predetta garanzia in forma definitiva in caso di aggiudicazione .

Art. 9 Versamenti richiesti

Pena l'esclusione l' offerente è tenuto a produrre la ricevuta in originale del versamento della somma di € 5.000,00 sul c/c bancario n. 40/5 presso San Paolo Banco di Napoli s.p.a. - Via Forno Vecchio – 80100 Napoli – Coordinate bancarie ABI 1010 – CAB 3593 intestato a REGIONE CAMPANIA – Servizio Tesoreria, causale “Gara Auditorium – Deposito congruità stima” comprovante l'avvenuto pagamento del deposito di cui al precedente art. 5 punto 3.

Art. 10

Svolgimento dell'asta

1. La valutazione delle offerte sarà effettuata da una Commissione di gara costituita ai sensi della D.G.R.C. n. 2066 del 14 dicembre 2006.
 2. Il competente Settore della Regione trasmetterà al Presidente della Commissione i plichi pervenuti.
 3. La Commissione provvederà, in seduta pubblica, all'insediamento e, previo accertamento dell'assenza di eventuali situazioni di incompatibilità con i partecipanti, all'avvio delle operazioni di gara e alla preliminare verifica della integrità e regolarità dei plichi pervenuti. La Commissione giudicatrice procederà in seduta pubblica all'apertura ed all'esame dei documenti e delle dichiarazioni di cui alla Busta N° 1 ai fini dell'ammissione dei concorrenti.
 4. Possono presenziare alle sedute pubbliche: la persona fisica che concorre alla gara singolarmente oppure, nel caso di società o enti dotati di personalità giuridica, i legali rappresentanti e/o i soggetti muniti di un atto dal quale si evince il potere di rappresentanza. Al riguardo i concorrenti saranno informati della data, dell'ora e del luogo della prima seduta a mezzo lettera raccomandata o telegramma cinque giorni prima.
 5. La seduta di gara potrà essere sospesa dal Presidente ed aggiornata ad altra ora o data.
 6. La prima parte pubblica della gara sarà chiusa con la redazione del relativo verbale. Successivamente la Commissione, in una o più sedute riservate, procederà all'analisi delle "Caratteristiche Immobile" (BUSTA N° 2) assegnando i relativi punteggi e verbalizzando; quindi alla valutazione dei "Progetto esecutivo" (BUSTA N° 3) assegnando i relativi punteggi e verbalizzando. Come già precisato, è facoltà della Commissione Giudicatrice delle offerte richiedere all'offerente di effettuare sopralluoghi presso l'immobile offerto in vendita, al fine di pervenire ad una puntuale valutazione delle caratteristiche tecniche e costruttive dell'immobile nonché dei relativi servizi ed impianti non rilevabili attraverso la documentazione tecnica e fotografica prodotta dall'offerente e avere cognizione maggiormente dettagliata delle eventuali opere di adeguamento e finitura che l'offerente prevede di eseguire per renderlo conforme alle caratteristiche tecniche e funzionali. Ciò anche al fine di valutare la rispondenza di tali lavori alle esigenze dell'Amministrazione e la loro possibilità di effettiva esecuzione a regola d'arte e secondo le prescrizioni del capitolato prestazionale. La Commissione ha, altresì, la facoltà di invitare i concorrenti a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.
 7. La Commissione, in successiva seduta pubblica, da comunicare a ciascun offerente con lettera raccomandata o telegramma, renderà noto ai concorrenti i punteggi assegnati relativamente alla "Caratteristiche Immobile" (BUSTA N° 2) e al "Progetto esecutivo" (BUSTA N° 3), ed aprirà le BUSTE N° 4 contenenti le "Perizie di stima". La Commissione provvederà ad inviare copia delle stesse all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Napoli; l'Agenzia del Territorio, esaminate le perizie di stima, comunicherà gli esiti all'Amministrazione Regionale entro un termine che verrà reso noto ai concorrenti. Ricevuti gli esiti dall'Agenzia del Territorio, la Commissione, in seduta pubblica, da comunicare a ciascun offerente con le stesse modalità, renderà noto ai concorrenti gli esiti dell'esame delle perizie di stima da parte dell'Agenzia del Territorio.
 8. Quindi procederà, dapprima all'apertura delle BUSTE N° 5 - "Offerta aggiuntiva" comunicando e verbalizzando le offerte, all'apertura delle BUSTE N° 6 - "Importo dei lavori", e, infine, delle BUSTE N° 7 - "Miglioria dei tempi di esecuzione" attribuendo i relativi punteggi.
- La Commissione giudicatrice, a conclusione del procedimento di gara formulerà, stilando apposita graduatoria, la proposta di aggiudicazione, la quale sarà operante solo previa verifica della piena validità dei requisiti dichiarati per partecipare alla gara e con l'approvazione con decreto del Dirigente del Settore Demanio e Patrimonio.
- In caso di parità di offerte, la gara verrà aggiudicata mediante estrazione a sorte (ex dell'art. 77 del R.D.

827/24) salvo offerta migliorativa, relativamente ai soli elementi 3.1, 3.3 e 4 di cui al precedente art. 5, dei concorrenti da presentarsi entro il termine di 10 giorni dal ricevimento di apposita comunicazione.

La proposta di aggiudicazione non sarà impegnativa per l'Amministrazione, che si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione definitiva.

Si darà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché raggiunga un punteggio di almeno 15/30 per ciascuno dei primi due elementi di valutazione (idoneità dell'immobile offerto e validità del progetto tecnico).

Nel caso in cui l'offerta economica comporti una spesa aggiuntiva rispetto al valore dell'immobile di proprietà regionale, l'Amministrazione, come già precisato in precedenza, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ovvero di aggiudicare solo dopo l'eventuale assunzione del relativo impegno di spesa.

In tal caso, l'aggiudicatario provvisorio non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione Regionale.

La Regione si riserva, a suo insindacabile giudizio, di sospendere e/o revocare in qualsiasi momento la presente procedura e/o di non procedere all'aggiudicazione qualora sussistano o sopravvengano motivi di interesse pubblico. In tal caso, nulla sarà dovuto ai concorrenti.

Art. 11

Norme e avvertenze

Non sono ammesse offerte per telegramma, indeterminate, quelle espresse in modo indeterminato o riferite ad altra offerta. In caso di discordanza tra il valore indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Regionale. Non sono ammesse offerte che rechino abrasioni o correzioni nell'indicazione dell'offerta. Non sono valide le dichiarazioni per persone che non hanno la capacità civile di obbligarsi e di fare contratti.

Tutti i concorrenti, per il solo fatto di essere ammessi alla gara, si intendono edotti delle condizioni di cui al presente avviso, dandosi atto che per tutto quanto in esso non specificato, si fa rinvio alla normativa vigente in materia.

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003, i dati conferiti saranno trattati per le finalità di cui al presente bando e nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti.

Resta inteso che il progetto redatto dall'aggiudicatario rimane di esclusiva proprietà della Giunta Regionale della Campania, che potrà utilizzarlo a suo insindacabile giudizio.

Art. 12

Rapporti con l'aggiudicatario

Dopo l'accettazione definitiva dell'offerta da parte dell'Amministrazione e, comunque entro sessanta giorni da detta data, sarà stipulato il contratto che regolerà i rapporti obbligatori tra le parti. L'atto conterrà tutte le clausole e le obbligazioni delle parti specificate nel presente bando, nell'allegato capitolato prestazionale degli elementi tecnici e funzionali richiesti, nonché nell'offerta presentata in sede di gara dall'aggiudicatario.

Art. 13
Manleva

L'Amministrazione Regionale non è responsabile dei danni arrecati dal soggetto individuato dall'aggiudicatario per la realizzazione dei lavori di adeguamento dell'immobile offerto né è responsabile dei danni arrecati dai dipendenti, dagli ausiliari, dagli incaricati, di cui si avvale il soggetto individuato dall'aggiudicatario per la realizzazione dei lavori di adeguamento dell'immobile.

L'Amministrazione Regionale è, altresì, estranea ai rapporti fra aggiudicatario e soggetto da questi individuato per la realizzazione dei lavori di adeguamento dell'immobile offerto, non potendo in nessun caso né l'aggiudicatario né il soggetto incaricato della esecuzione dei lavori porre all'Amministrazione Regionale eccezioni o richieste di qualunque natura che come tali vertono all'esclusivo rapporto fra aggiudicatario e soggetto da questi individuato.

Art. 14
Adempimenti dell'Amministrazione

L'Amministrazione Regionale nomina:

- a) Il Responsabile Unico del Procedimento;
- b) La Commissione di collaudo in corso d'opera che dovrà redigere il certificato di collaudo entro giorni 60 (sessanta) a partire dalla data di ultimazione dei lavori.

Art. 15
Ritardi nella consegna

Per eventuali ritardi e/o per l'inadempimento anche parziale degli obblighi assunti dall'offerente anche relativamente ai tempi di ultimazione dei lavori l'Amministrazione applicherà una penale di € 800,00 per ogni giorno di ritardo, indipendentemente da quanto previsto dal Capitolato Speciale d'appalto redatto dall'offerente ed inserito nella Busta N° 3. L'importo complessivo della penale maturata sarà detratto dall'importo da corrispondere a saldo al soggetto offerente.

Ove il ritardo ecceda i 60 gg. (sessanta), l'Amministrazione ha facoltà di avvalersi della risoluzione del contratto di cui all'art. 14 e procederà all'incameramento delle polizza fideiussoria, con salvezza di ogni ulteriore azione per il risarcimento dei danni. In tal caso, fermo restando il trasferimento di proprietà degli immobili, si procederà alla redazione e liquidazione dello stato finale dei lavori eseguiti alla data della risoluzione, al netto delle penali applicate e detraendo gli importi già corrisposti.

Art. 16
Stipula dell'atto pubblico di trasferimento delle proprietà

La proprietà dell'immobile denominato "ex Albergo Universo" è trasferita all'aggiudicatario all'atto della stipula dell'atto pubblico di trasferimento in capo all'Amministrazione Regionale della piena proprietà dell'immobile di cui all'articolo 1 del presente bando da stipularsi entro i 60 giorni successivi alla presa d'atto del verbale redatto dalla Commissione di cui al precedente art. 14.

La stipula del contratto è subordinata alla presentazione:

- a. della attestazione dell'avvenuto pagamento delle somme dovute dall'aggiudicatario alla Amministrazione Regionale ovvero dovute dall'amministrazione all'aggiudicatario nel caso in cui l'Amministrazione Regionale abbia esercitato la prevista facoltà di procedere all'aggiudicazione anche qualora il valore dell'immobile offerto comprensivo dei lavori fosse stato superiore al valore dell'immobile di proprietà regionale;
- b. da parte del soggetto offerente dei titoli necessari ad accertare la proprietà priva di qualsiasi vincolo pregiudizievole, della certificazione di conformità e regolarità edilizia ed urbanistica, dell'avvenuto pagamento negli anni precedenti di tutte le tasse e oneri dovuti per legge relativamente all'immobile offerto in vendita e della costituzione della cauzione di cui al precedente art. 8;
- c. da parte dell'Amministrazione del controllo dei titoli necessari ad accertare la proprietà priva di qualsiasi vincolo pregiudizievole dei beni immobili oggetto della promessa di vendita e che nei confronti dell'offerente non sia in corso procedura fallimentare come dallo stesso dichiarato in sede di presentazione dell'offerta.

Art. 17 **Controversie**

Per tutte le controversie, che non potessero essere definite bonariamente, il Foro competente è quello di Napoli.

Art. 18 **Spese ed oneri**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e connessi alla stipula dei contratti di vendita, comprese quelle per le pratiche catastali e di trascrizione della volturazione della proprietà immobiliare nonché eventuali ulteriori oneri per il trasferimento della proprietà dell'immobile non determinabili al momento, saranno ripartite tra le parti a norme di Legge.

Art. 19 **Documentazione di riferimento**

La documentazione di gara, necessaria per formulare l'offerta, è presente sul sito web della Giunta Regionale (www.regione.campania.it) e potrà comunque essere richiesta, previo appuntamento, al Servizio Attività negoziale e contrattuale - Gare ed Appalti del Settore Demanio e Patrimonio, tel. 0817964558 - fax: 0817964412, indirizzo e-mail: servizio.gare@regione.campania.it.

Responsabile Unico del Procedimento: dott. Luigi Riccio tel.: 081/7964545 - fax: 081/7964412 - e-mail servizio.gare@regione.campania.it.