

CITTA' DI  
VENEZIA

DIREZIONE INTERDIPARTIMENTALE  
GARE, CONTRATTI - ECONOMATO  
AREA GESTIONE APPALTI E CONTRATTI  
SAN MARCO N. 4136 - 30124 VENEZIA  
Tel. 041/2748514 / 0412748546 – Fax 0412748626

## AVVISO PUBBLICO

### per la riqualificazione dell'area del mercato ortofrutticolo di via Torino a Mestre – Venezia

GARA N. 4/2007

#### 1. OGGETTO DELLA PROCEDURA.

Il Comune di Venezia, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 24 luglio 2006, della deliberazione della Giunta Comunale n. 496 del 1 dicembre 2006 e della determinazione dirigenziale PD n. 201/2007 del 19 gennaio 2007, intende individuare un operatore economico con il quale concludere, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, un accordo procedimentale relativo alla determinazione delle scelte pianificatorie da assumere nell'area di via Torino, previa permuta, alle condizioni specificate nei provvedimenti citati, dell'area di via Torino con altra area ove trasferire il Mercato Ortofrutticolo (MOF), senza oneri a carico del bilancio comunale.

#### 2. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.

Date le esigenze dell'Amministrazione, i soggetti imprenditoriali, singoli o in raggruppamento, che potranno partecipare all'operazione dovranno avere competenze "multidisciplinari", nei settori della progettazione e dello sviluppo immobiliare.

##### 2.1. Requisiti generali.

La **domanda di partecipazione**, in bollo, dovrà essere accompagnata da:

**2.1.1. dichiarazione sostitutiva** resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, da documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza, con la quale il concorrente dichiara:

- a) la Camera di Commercio nel registro delle imprese della quale è iscritto, l'attività per la quale è iscritto, il numero di iscrizione, la data di iscrizione, la durata e la data di termine, la forma giuridica, i nominativi, le qualifiche, le date di nascita e la residenza degli eventuali titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di poteri di rappresentanza e soci accomandatari;
- b) di avere preso visione e di avere piena conoscenza, accettandone tutte le condizioni, del presente avviso pubblico;
- c) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- d) che non è pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/56 e s. m. e non sussiste una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
  - e) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del Codice di Procedura Penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sull'affidabilità morale e professionale o per i reati indicati all'art. 45, paragrafo 1., della direttiva 2004/18/CE;
- ATTENZIONE: le attestazioni della dichiarazione sostitutiva di cui alle precedenti lettere d), ed e) devono essere rese personalmente da ciascuno dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza);***
- f) di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito;
  - g) che non ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito;
  - h) che nei confronti dell'impresa non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c). del D. L.vo 08.06.2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
  - i) ed elenca le imprese (denominazione, ragione sociale e sede) rispetto alle quali, ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile, si trova in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato (***tale dichiarazione deve essere resa espressamente e anche se negativa; la mancanza di un'univoca ed espresa indicazione comporta l'esclusione dalla gara***);
  - j) che non si trova in situazioni di collegamento formale o sostanziale - anche ai sensi dell'art. 2359 c.c. - con altri concorrenti partecipanti alla gara;
  - k) attesta di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

La dichiarazione sostitutiva dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante in caso di concorrente singolo. Nel caso di concorrenti costituiti da concorrenti riuniti o associati o da riunirsi o da associarsi la medesima dichiarazione deve essere prodotta da ciascun concorrente che costituisce o che costituirà l'associazione o il consorzio o il GEIE. Le dichiarazioni possono essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va allegata, copia conforme all'originale della relativa procura.

**2.1.2.** Copia conforme all'originale dell'atto costitutivo e dello statuto sociale vigente o di documentazione equivalente.

**2.1.3.** Una copia del presente Avviso sottoscritto per accettazione in ogni pagina dal legale rappresentante del o dei concorrenti.

**2.1.4.** I documenti e/o le dichiarazioni specificate nei successivi punti **2.2** e **2.3**.

## **2.2. Requisiti tecnico professionali:**

I soggetti che intendono partecipare alla procedura dovranno, singolarmente o in raggruppamento, possedere una specifica **capacità di sviluppo immobiliare e trasformazione**

**urbanistica di grandi aree urbane.** Tale capacità sarà attestata attraverso la presentazione di un **documento** che descriva le precedenti esperienze in operazioni di riqualificazione e sviluppo simili o analoghe a quello oggetto dell'iniziativa del presente Avviso, in termini di complessità progettuale e realizzativa, di capacità di interrelazione con enti pubblici, con particolare riguardo alla gestione degli aspetti legati all'architettura, all'urbanistica, all'ambiente e alle infrastrutture di mobilità, accompagnata da pubblicazioni illustrative degli interventi sviluppati. Se le iniziative riguardano progetti eseguiti congiuntamente con altri soggetti, è necessario specificare il ruolo svolto. Il documento – escluse le pubblicazioni – dovrà essere al massimo di dieci cartelle dattiloscritte. Saranno ammessi alla procedura i soggetti che avranno realizzato almeno un intervento simile o analogo a quello oggetto del presente Avviso.

### **2.3. Requisiti economici e finanziari:**

I soggetti che intendono partecipare alla procedura dovranno, singolarmente ovvero in raggruppamento (i requisiti possono essere posseduti anche da singoli soci, da soggetti controllati o appartenenti al medesimo gruppo di imprese), possedere i seguenti requisiti:

- a) Proprietà – o altro titolo idoneo atto a garantire la successiva cessione – di un'area di almeno 35.000 mq., ubicata nel territorio del comune di Venezia, avente caratteristiche tali da consentire, anche a seguito di variante urbanistica, l'attuazione di quanto previsto dalla deliberazione di C.C. n. 122 del 24 luglio 2006, e almeno la costruzione del nuovo MOF e in ogni caso priva di vincoli di edificabilità;
- b) Fatturato medio annuo relativo all'attività svolta negli ultimi cinque anni antecedenti la pubblicazione del presente Avviso per un importo non inferiore a 100 milioni di euro annui;
- c) Svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi (in particolare di progettazione architettonica) e lavori affini a quelli oggetto del presente avviso per un importo medio annuo non inferiore a 50 milioni di euro;
- d) Capacità finanziaria risultante da idonee referenze bancarie di primari istituti di credito e dalla indicazione delle fonti di finanziamento di cui il concorrente si avvarrà per lo sviluppo dell'iniziativa oggetto del presente Avviso.

I suddetti requisiti potranno essere attestati anche nelle forme della **dichiarazione sostitutiva** resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, producendo documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza, fatte salve la facoltà per l'Amministrazione procedente di effettuare i controlli sulla veridicità delle dichiarazioni ai sensi dell'art. 71, e le decadenze e sanzioni previste dagli artt. 75 e 76 del citato D.P.R. n. 445/2000.

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti. I medesimi divieti valgono per i progettisti e i consulenti, anche se non raggruppati o associati con il concorrente al quale prestano la loro attività.

## **3. LA PROCEDURA DI GARA**

La procedura di gara si articolerà in due fasi:

- 1) PREQUALIFICAZIONE
- 2) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

### **3.1. PREQUALIFICAZIONE**

I soggetti singoli o raggruppati interessati dovranno far pervenire la domanda di partecipazione e la documentazione attestante i requisiti di cui al precedente punto **2.** del presente Avviso, **in un plico**,

che deve essere idoneamente sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e che deve pervenire **esclusivamente al Protocollo Generale del Comune di Venezia, San Marco n. 4165**, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, nel **termine delle ore 12.00 del 1.03.2007**; è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano, dalle ore 9.00 alle ore 12.00, ad eccezione del sabato, **esclusivamente al Protocollo Generale del Comune di Venezia, San Marco n. 4165**, che ne rilascerà apposita ricevuta.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente.

I plichi devono contenere l'indicazione: "*da far pervenire alla Direzione Interdipartimentale Gare, Contratti – Economato – Servizio Gare e Contratti - San Marco 4136 – 30124 Venezia*", e devono recare all'esterno - oltre all'intestazione del **mittente** e all'indirizzo dello stesso **ed ai codici fiscali del concorrente o dei concorrenti** - le indicazioni relative all'**oggetto della procedura**.

I plichi devono contenere al loro interno domanda **in bollo** (1 marca da bollo da € 14,62) di partecipazione alla procedura, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente; nel caso di concorrente costituito da un raggruppamento temporaneo di concorrenti o consorzio non ancora costituito, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il predetto raggruppamento o consorzio; alla domanda, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va allegata, a pena di esclusione, copia conforme all'originale della relativa procura.

Insieme alla domanda, come già detto, va inserita nel plico la documentazione attestante i requisiti di cui al precedente punto **2**.

La verifica del possesso dei requisiti di cui al precedente punto **2**. sarà effettuata, in una o più sedute riservate, da una commissione interna, che farà risultare le proprie attività in un apposito verbale. Il verbale sarà accessibile una volta scaduto il termine per la presentazione delle offerte fissato nella lettera d'invito.

Tutti i soggetti in possesso dei requisiti indicati al precedente punto **2**. e verificati dalla commissione, saranno invitati alla seconda fase (PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA). Qualora all'esito della fase di prequalificazione risultasse un solo soggetto idoneo, l'Amministrazione si riserva di non dar luogo alla seconda fase e di procedere ad una trattativa diretta con il soggetto qualificato.

### **3.2. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E CRITERI DI SCELTA DELL'INTERLOCUTORE.**

I soggetti prequalificati verranno invitati con lettera d'invito a presentare la propria offerta. L'offerta dovrà avere un contenuto economico e un contenuto tecnico qualitativo:

- All'OFFERTA ECONOMICA, verrà attribuito un punteggio massimo di **40 punti**, e sarà valutata sulla base del miglior prezzo offerto per l'area di via Torino (tenuto conto del prezzo minimo a mc. edificabile che verrà indicato nella lettera d'invito); il valore dell'area offerta in permuta sarà calcolato al prezzo di esproprio sulla base della destinazione d'uso attribuita all'area stessa dal PRG vigente;

- All'OFFERTA TECNICO QUALITATIVA verrà attribuito un punteggio massimo di **60 punti**, e sarà costituita da una **proposta progettuale** con un alto livello di qualità architettonica.

Il punteggio verrà attribuito sulla base dei seguenti criteri di valutazione, in ordine decrescente d'importanza:

- |   |          |
|---|----------|
| - Minor carico urbanistico:                           | punti 12 |
| - Percentuale di destinazione a residenza studentesca | punti 11 |
| - Qualità architettonica                              | punti 10 |
| - Riqualificazione ambientale                         | punti 9  |

- Tempi di realizzazione punti 9
- Caratteristiche dell'area proposta per la realizzazione del nuovo MOF: punti 9  
(accessibilità diretta dalla viabilità primaria a scala territoriale, esistente o in previsione; minore interferenza con strade locali delle direttrici di accesso; minore rapporto diretto delle vie di accesso - strade, rampe di svincolo o altro - con insediamenti residenziali; spazi di accumulo e di manovra dei mezzi operatori e visitatori; eventuale accessibilità acquea; eventuale accessibilità ferroviaria; standard di parcheggio)

#### 4. PROCEDURE SEGUENTI LA GARA

L'interlocutore con il quale concludere l'accordo procedimentale sarà quindi individuato sulla base dell'offerta tecnicamente ed economicamente più vantaggiosa con la selezione di una proposta progettuale.

Il Comune, stipulerà con il soggetto individuato un contratto di compravendita (o di permuta con conguaglio, o due contratti), previa approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'Accordo procedimentale. Nell'Accordo procedimentale il soggetto individuato dovrà assumere nei confronti del Comune gli impegni necessari alla realizzazione di quanto indicato nei provvedimenti citati al punto 1. del presente Avviso. L'Accordo verrà inserito nel P.A.T. e, a seguito dell'approvazione del P.A.T. e dell'avvenuta variazione urbanistica dell'area, il contratto di compravendita assumerà piena efficacia.

#### 5. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

- a) La lingua ufficiale utilizzata per la procedura è l'italiano. Agli eventuali atti e documenti redatti in altre lingue da parte di partecipanti alla procedura, deve essere allegata una traduzione in lingua italiana certificata conforme al testo straniero dalla competente rappresentanza diplomatica o consolare ovvero da un traduttore ufficiale.
- b) La partecipazione alla procedura implica da parte dei concorrenti l'accettazione incondizionata di tutte le norme contenute nel presente Avviso. Per eventuali controversie sarà competente, in via esclusiva, il foro di Venezia. E' esclusa la possibilità di ricorrere ad arbitri.
- c) Le caratteristiche dell'area per la realizzazione del nuovo MOF dovranno essere quelle indicate dal Dipartimento Salvaguardia dell'Ambiente e Sviluppo Socio-economico del Territorio.
- d) La stima dei costi per la bonifica dell'area di via Torino, in relazione alle destinazioni proposte, è disponibile presso il Dipartimento di cui alla lettera precedente.
- e) Poiché l'area di via Torino fa parte del demanio comunale specifico ai sensi dell'art. 824, comma 2, c.c., prima della vendita andrà effettuato il procedimento di sdemanializzazione.
- f) L'Amministrazione si riserva di interrompere, sospendere o modificare in ogni momento la presente procedura, senza che i partecipanti possano vantare alcun diritto a rimborsi per le spese affrontate per la partecipazione o risarcimenti di eventuali danni.
- g) Si potrà procedere fino alla conclusione dell'accordo procedimentale anche in presenza di un solo candidato che abbia superato la fase di prequalificazione. In ogni caso l'Amministrazione si riserva di non concludere l'accordo laddove nessuna delle offerte presentate risulti adeguata e soddisfacente rispetto all'interesse pubblico perseguito.
- h) Le richieste di chiarimento dovranno pervenire esclusivamente a mezzo e-mail all'indirizzo: **salvatore.vento@comune.venezia.it**. Le risposte aventi interesse generale verranno pubblicate sul sito internet: **www.comune.venezia.it/gare**
- i) Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 196/2003 i dati personali saranno acquisiti dall'Amministrazione e trattati con mezzi elettronici esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura o per dare esecuzione ad obblighi previsti dalla legislazione vigente.

j) Responsabile del procedimento: Dott. Ing. Salvatore Vento, Direttore del Dipartimento Salvaguardia dell'Ambiente e Sviluppo Socio-economico del Territorio. Tel. 041/2749800 – Fax 041/2749762.

Venezia, 26 gennaio 2007

**Il Dirigente Area Gestione Appalti e Contratti  
Dott. Fabio Cacco**