



Città di Tempio Pausania

Settore dei Servizi al Patrimonio ed al territorio

Servizio LL. PP. - Patrimonio
Class. 4.8.0 Fasc. 2021/51

BANDO DI GARA PER L'ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE IN LOC. RINAGGIU

FAQ DOMANDE E RISPOSTE

1) in relazione al documento n. 9 (busta C contenente l'offerta tecnica) qual è la norma che si è presa in considerazione? È stata mutuata la norma di cui all'art. 183 TU Appalti?
La risposta è rilevante in quanto l'offerente/gli offerenti potrebbero non avere necessità di ricorrere al credito bancario per realizzare l'investimento

RISPOSTA AL QUESITO 1

All'art. 11, punto 9, del bando di gara, tra i documenti da presentare all'interno della Busta C contenente l'offerta tecnica, è indicato «**asseverazione del progetto da parte di un istituto di credito che ne attesti la sostenibilità finanziaria**»

L'art. 183 del D. Lgs. 50/2016 prevede, tra la documentazione da allegare in caso di finanza di progetto o project financing, «un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 D. Lgs. 385/1993 o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 L. 1966/1939.

Anche per il bando in oggetto, **in applicazione analogica dell'art. 183 TU Contratti**, si intende pertanto equiparata l'asseverazione effettuata da un istituto di credito a quella degli altri enti descritti nel citato articolo.

2) In relazione alla clausola seguente (contenuta all'art. 13 Condizioni di vendita) con cui si dispone che "L'Amministrazione si riserva, esclusivamente per motivi di interesse pubblico, in qualunque momento sino alla stipula del contratto, la facoltà di sospendere o non dar corso alla vendita. La sospensione ovvero l'annullamento della presente procedura saranno comunicati all'aggiudicatario a mezzo PEC" quali sono i motivi di interesse pubblico? La risposta è rilevante in dipendenza ed in conseguenza dei costi necessari per istruire l'offerta. In particolare in considerazione del fatto che l'unica restituzione prevista nel Bando è quella della cauzione.

3) Si indirizza l'attenzione dell'Ente sulla circostanza che nella parte finale del Bando (art. 14 Altre prescrizioni e informazioni per la partecipazione alla gara) si dispone che "L'Ente si riserva la facoltà di non dar luogo alla gara o di prorogare la data fissata per l'asta senza che i concorrenti possano pretendere nulla al riguardo" senza far riferimento ad una causa che giustifichi l'adozione della palesata e possibile decisione, ossia i motivi di interesse pubblico palesati all'art. 13. Si tratta della medesima facoltà espressa all'art. 13? Anche in questo caso la risposta sarà rilevante in quanto in ipotesi di una facoltà *ad nutum*, ossia avulsa da qualsivoglia motivo, esporrebbe i partecipanti ad un rischio finanziario istruttorio che deve essere ponderato anticipatamente.

RISPOSTE AI QUESITI 2 E 3

Nei due articoli del bando ai quali i quesiti 2 e 3 si riferiscono, vengono citate 4 differenti facoltà dell'Amministrazione: la sospensione, l'annullamento, la revoca, la proroga della scadenza.

Per quanto riguarda la **sospensione**, i motivi possono essere molteplici (si pensi ad esempio alla sospensione dei termini di tutti i procedimenti imposto dalla normativa riguardante l'emergenza sanitaria da Covid-19, oppure per la necessità di valutazioni di eventuali modifiche/rettifiche/integrazioni/revoche da apportare al bando). Tale istituto si colloca nella facoltà di adottare provvedimenti "cautelari" concessa alla pubblica amministrazione dall'art. 7 della Legge 241/1990 e dall'articolo 21 quater della medesima Legge 241.

Per quanto riguarda l'**annullamento**, i motivi sono elencati nell'art. 21-octies della L. 241/1990 (provvedimento amministrativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza)

Per quanto riguarda la **revoca**, l'art. 21-quinquies della L. 241/1990 prevede che per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento amministrativo ad efficacia durevole può essere revocato da parte dell'organo che lo ha emanato.

Pertanto è previsto anche dalla normativa vigente, oltre che dal bando, che l'Amministrazione abbia la facoltà di sospendere o revocare la vendita, pur se ciò può essere effettuato soltanto per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento oppure di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, e quindi quando le ragioni di pubblico interesse siano tali da rendere inopportuna o comunque da sconsigliare la prosecuzione e la conclusione della gara (si pensi ad esempio al caso di pendenza di un ricorso giurisdizionale contro il bando di gara).

Ricorrendo i presupposti di legge, quanto sopra può quindi accadere e rientra nel potere discrezionale dell'amministrazione purché vengano rispettati i canoni della buona fede e della correttezza in senso oggettivo, e si sia in presenza di documentate e obiettive esigenze di interesse pubblico che siano opportunamente e debitamente esplicitate, che rendano evidente l'inopportunità o comunque l'inutilità della prosecuzione della gara stessa, o se, anche in assenza di ragioni sopravvenute, la revoca sia la risultante di una rinnovata e differente valutazione dei medesimi presupposti o a seguito di una diversa valutazione di convenienza economica e/o tecnica indotta sempre da circostanza o eventi inizialmente assenti o occulti.

Per quanto riguarda, infine, la **proroga della data di scadenza delle domande o della gara**, può dipendere dal fatto che il procedimento venga sospeso (vedi sopra) e che di conseguenza venga prorogata la data di scadenza delle istanze e di conseguenza della gara, oppure su richiesta motivata degli interessati che abbisognano di maggior tempo per la redazione del progetto richiesto dal bando ecc.

4) Il compendio oggetto della gara per la vendita ricade su una zona urbanisticamente identificata dal nuovo PUC (adottato con delibera C.C. n. 24 del 16.07.2021) come zona G servizi, ed in particolare una parte ricade nella zona G.6 (Rinaggio), mentre l'altra ricade nella zona G.7 (Pischinaccia).

a) Si evince dal PUC che nel comparto G.6 è prevista una nuova volumetria pari a 750 m3.

-Tale volumetria verrà rilasciata attraverso un intervento edilizio diretto?

-In caso contrario si chiede di specificare l'iter approvativo ed i tempi stimati intercorrenti dalla consegna del fascicolo progettuale all'inizio dei lavori.

b) Si evince dal PUC che nel comparto G.7 è prevista una nuova volumetria pari a 1500 m3 ubicati in prossimità dell'esistente anfiteatro all'aperto.

-Tale volumetria verrà rilasciata attraverso un intervento edilizio diretto?

- In caso contrario si chiede di specificare l'iter approvativo ed i tempi stimati intercorrenti dalla consegna del fascicolo progettuale all'inizio dei lavori.

RISPOSTA AL QUESITO 4

La delibera di C.C. n. 24 del 16.07.2020 è stata oggetto di variante con delibera di C.C. n. 7 del 25.02.2021. In tale variante è stato ridefinito il perimetro fra G/06 (Compendio di Rinaggio) e G/07 (Pischinaccia). Per effetto della nuova perimetrazione al comparto **G/06** è stata assegnata una volumetria massima di 1500 mc con 1 piano fuori

terra da allocarsi sul sedime dell'esistente anfiteatro all'aperto mentre al comparto **G/07** è stata assegnata una volumetria massima pari a 750 mc (vedi allegato).

a) comparto G/06

- il permesso di costruire non potrà essere rilasciato direttamente, ma solo a seguito di approvazione di un piano attuativo secondo la disciplina prevista dall'art. 21 della LR 45/1989;

- l'iter di approvazione del PdL è quello previsto dalla dall'art. 21 della LR 45/1989 e le tempistiche del successivo rilascio del permesso di costruire sono quelle previste dalla LR 24/2016 meglio specificate dalle [Direttive SUAPE 2019 - Allegato A alla Delibera del 5 dicembre 2019, n. 49/19](#);

b) comparto G/07

- il permesso di costruire non potrà essere rilasciato direttamente, ma solo a seguito di approvazione di un piano attuativo secondo la disciplina prevista dall'art. 21 della LR 45/1989;

- l'iter di approvazione del PdL è quello previsto dalla dall'art. 21 della LR 45/1989 e le tempistiche del successivo rilascio del permesso di costruire sono quelle previste dalla LR 24/2016 meglio specificate dalle [Direttive SUAPE 2019 - Allegato A alla Delibera del 5 dicembre 2019, n. 49/19](#);

5) Nel compendio G.7 ricade un immobile (denominato ex centro wellness) prospiciente un corpo di fabbrica fatiscente (oggetto della vendita). I due fabbricati distano l'uno dall'altro (dalle pareti finestrate) circa dieci metri. L'inserimento di questi corpi di fabbrica nella medesima zona urbanisticamente omogenea (G.7) evidenzia la stretta interazione tra loro.

Tale ineludibile ed importante legame funzionale è ancora più evidente nel momento in cui si dovesse andare a ristrutturare pesantemente il fabbricato fatiscente, in cui verrebbero dislocate le funzioni previste nel programma di rilancio del compendio.

Del pari, l'area ove ora sorge temporaneamente una tensostruttura avrebbe utilità anche in termini di sicurezza e viabilità ove fosse destinata a parcheggi pubblici, che appaiono sottodimensionati, se non inesistenti, anche in funzione del centro polivalente inclusivo oggi in corso di realizzazione.

Si chiede pertanto di sapere se l'Amministrazione intende:

a) accorpate alla vendita dei beni già in gara, anche il fabbricato denominato ex centro wellness e l'area su cui oggi sorge il teatro tenda, con la opzione di acquisto

b) oppure, alternativamente, concedere in concessione a lungo termine l'area ove sorge la tensostruttura ed il fabbricato denominato ex centro wellness a favore dell'aggiudicatario.

La domanda è rilevante in quanto è oggettivamente evidente che uno sviluppo del fabbricato "ex centro wellness" disallineato rispetto al fabbricato fatiscente - in termini temporali e/o per destinazione d'uso - arreca serie e gravose difficoltà e rischi di successo del progetto complessivo di sviluppo, così come è oggettivamente indispensabile garantire la corretta viabilità e sicurezza dei veicoli, garantendo la presenza di una area deputata a parcheggio.

RISPOSTA AL QUESITO 5

Per quanto riguarda l'immobile denominato ex centro wellness e l'area adiacente è in corso una procedura di cui agli artt. 183 e seguenti del codice degli appalti (cd. Project financing) per la quale è prevista la pubblicazione di apposito bando pubblico per la relativa concessione.

Relativamente al fabbricato in questione, inoltre, allo stato attuale non sarebbe possibile "l'accorpamento alla vendita dei beni già in gara" in quanto sottoposto ad interesse culturale di cui all'art. 12 D. Lgs. 42/2004 - poiché realizzato da oltre 70 anni - e quindi non alienabile

6) Analogamente a quanto descritto al precedente punto B) anche il fabbricato ubicato a valle del compendio G.6 e denominato "ex tiro al volo", risulta essere funzionalmente integrato con i corpi fabbrica oggetto della vendita.

Si chiede pertanto di sapere se l'Amministrazione intende:

a) accorpate alla vendita dei beni già in gara, anche il fabbricato ex tiro al volo

b) oppure alternativamente concedere in concessione a lungo termine il fabbricato ex tiro a volo a favore dell'aggiudicatario.

La domanda è rilevante in quanto il potenziale offerente intende proporre un progetto allineato e coerente e il fabbricato in argomento è complementare al progetto ed alla sua realizzazione.

RISPOSTA AL QUESITO 6

Per detto fabbricato è in corso una procedura per l'assegnazione, iniziata con la manifestazione di interesse per la concessione di cui alla delibera G. C. G. C. n. 115 del 7.8.2019.

Anche per detto fabbricato, essendo stato realizzato oltre 70 anni or sono, valgono le medesime considerazioni di cui al quesito 5 circa la sua inalienabilità.

7) Nel Bando si dichiara (art. 1 Asta pubblica per la vendita di immobili di proprietà comunale): *“Gli immobili sono posti in gara e saranno alienati a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'aggiudicazione, con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Gli immobili saranno in ogni caso alienati liberi da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà, senza l'obbligo da parte del Comune di Tempio Pausania di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero o smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco”.*

Risulta tuttavia che allo stato di diritto e di fatto attuale:

a) in un corpo fabbrica (piastra B) vi sia un museo dell'auto

b) mentre un altro (denominato casa del custode) sia utilizzato dalla Protezione Civile.

Si chiede: il Comune intende liberare tali immobili prima della aggiudicazione, in modo tale da garantire la libertà degli stessi da persone e cose, nella piena ed esclusiva disponibilità dell'aggiudicatario?

La domanda è rilevante in quanto, come oggettivamente intuibile, il futuro potenziale aggiudicatario dovrà necessariamente avere ogni immobile aggiudicato, nella propria esclusiva disponibilità

RISPOSTA AL QUESITO 7

L'Amministrazione provvederà, nel caso la gara per l'alienazione vada a buon fine, a far liberare i due stabili da cose e persone

8) con riferimento alla documentazione tecnica ed economica (offerta tecnica, ed esattamente con riferimento al progetto di fattibilità tecnica ed economica) si chiede se la documentazione tecnica ed economica richiesta per la partecipazione alla gara sia da considerarsi come un report descrittivo con un limitato numero di pagine formato A4 (es. 20 o 30 pagg.) del programma di sviluppo, con stime di massima del business plan aziendale che verrà propriamente e precisamente sviluppato dall'aggiudicatario mediante lo studio di fattibilità una volta sottoscritto il contratto di compravendita del bene.

La domanda è rilevante in quanto, analogamente a gare locali e nazionali della stessa natura, ciò che viene richiesto non è un progetto esecutivo prima della aggiudicazione, che comporterebbe costi ed oneri ingiustificati se posti in relazione alla alea della gara.

RISPOSTA AL QUESITO 8

Il bando di gara (art. 11 – Modalità di presentazione delle offerte) prevede che nella busta C contenente l'offerta tecnica debba essere inserito il progetto di fattibilità (il “progetto esecutivo”, invece, sarà presentato dall'aggiudicatario dopo la stipula del contratto di alienazione).

Tale progetto di fattibilità deve essere composto dai 9 documenti elencati nel suindicato articolo del bando di gara, in formato cartaceo e in formato digitale (CD, pen-drive)

9) con riferimento alla busta C contenente l'offerta tecnica e, in particolare, in riferimento al “progetto di fattibilità” nel Bando si riferisce che il medesimo dev'essere composto da n°9 documenti (cfr risposta alla domanda n. 8 pubblicata nel sito istituzionale). In riferimento al documento identificato con il numero 4 della busta C (scheda tecnica “che descriva le caratteristiche, le tecniche di esecuzione e lo stato di conservazione di eventuali beni su cui si interviene, nonché eventuali modifiche dovute a precedenti interventi, in modo da dare un

quadro, dettagliato ed esaustivo, delle caratteristiche dei beni e fornisca altresì indicazioni di massima degli interventi previsti e delle metodologie da applicare”). Si chiede se tale documento (C.4) e non dunque l'intero contenuto della busta C (ossia i doc. da 1 a 9) sia da considerarsi come un report descrittivo con un limitato numero di pagine formato A4 (es. 30 – 50 pagine) del programma di sviluppo, con stime di massima seppur accurate e dettagliate. La domanda è rilevante in quanto, analogamente a gare locali e nazionali della stessa natura ciò che viene richiesto non è un progetto di fattibilità esecutivo prima della aggiudicazione, che comporterebbe costi ed oneri ingiustificati se posti in relazione alla alea della gara (stimati in euro 250.000,00 oltre IVA, ossia pari al 10% del valore del bene posto in vendita). Un progetto di fattibilità, infatti, affinché sia incisivo, preciso e coerente richiede notoriamente tempi di gran lunga superiori di quelli assegnati, e ciò anche laddove venisse disposta la proroga del termine di pari periodo (certamente comunque utile, se non indispensabile).

Oltre a ciò, si ritiene che la questione sia rilevante in quanto, trattandosi di asta pubblica, sia interesse della amministrazione comunale quello di favorire la più ampia partecipazione alla gara (accogliendo il maggior numero di partecipanti) senza condurre ad un forte investimento iniziale certo (i costi progettuali anticipati) di fronte al rischio iniziale eccessivamente alto, costituito dalla alea della gara, ossia l'incertezza della aggiudicazione.

RISPOSTA AL QUESITO 9

In relazione alla prima parte della faq, si ritiene di confermare quanto riportato nella risposta al quesito 8 in relazione al numero dei documenti da presentare. Si significa altresì che nel bando non viene indicato un numero minimo o massimo di pagine, né per i singoli elaborati né in relazione all'intera documentazione da presentare, lasciando pertanto libero il concorrente di elaborare l'offerta senza vincoli di sorta.

Come specificato nel punto in questione del bando di gara, la scheda tecnica riguarda caratteristiche, tecniche di esecuzione, stato di conservazione ecc. di **“eventuali”** beni su cui si interviene.

A differenza di quanto descritto nel quesito, il bando non richiede un progetto definitivo né tanto meno un progetto esecutivo, ma un progetto di fattibilità tecnico economica (ex preliminare) – che è il primo stadio della progettazione, quindi di gran lunga meno dettagliato degli altri due – . Quanto al costo indicato nel quesito (€ 250.000,00, pari al 10% del valore del bene posto in vendita) non lo si ritiene congruo, poiché il valore del 10% è, all'incirca, il costo della progettazione, (calcolato sulla base del DM 17.6.2016) per tutti i livelli di progettazione (di fattibilità, definitiva, esecutiva) nonché della successiva direzione lavori, collaudo ecc. ipotizzando che il calcolo venga fatto su un importo di lavori pari a 2.500.000,00 di euro.

10) Con riferimento ai documenti identificati con il numero 6 della Busta C (“quadro economico di progetto) e con il numero 7 della busta C (“crono-programma dell'intervento”) si chiede se gli stessi possono essere accorpati in unico punto. La domanda è rilevante giacché gli argomenti sono connessi l'uno all'altro e debbono essere sviluppati in modo conforme e univoco.

RISPOSTA AL QUESITO 10

Il quadro economico di progetto (composto dalle varie voci di un quadro economici: lavori, costi della sicurezza, IVA, onorari di progettazione ecc.) e il cronoprogramma dei lavori siano distinti, come richiesto dal bando in coerenza con quanto descritto nelle risposte ai due precedenti quesiti.