



COMUNE DI QUARRATA

**AVVISO PUBBLICO PER LA PROCEDURA COMPETITIVA E
COMPARATIVA PREVISTA
DALL'ART. 52 DELLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
FINALIZZATA ALLA PIANIFICAZIONE DELLE AREE DI CUI AGLI
ARTT. 170 E 171 N.T.A.**

SCADENZA OFFERTE: ORE 12,00 DEL GIORNO 10 NOVEMBRE 2011

Premessa

Con il presente avviso pubblico, il Comune di Quarrata dà concreta attuazione alle previsioni di ulteriore pianificazione urbanistica, integrativa delle vigenti previsioni del R.U., relativamente alle aree già individuate dallo stesso come “a pianificazione differita” di cui agli artt. 170 e 171 delle N.T.A.

Il presente bando fa seguito all'atto d'indirizzo espresso dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 43 del 18/07/2011. Con tale atto, ai sensi dell'art. 53 comma 1 delle N.T.A., sono stati precisati gli obiettivi pubblici da privilegiare nell'occasione nonché le relative priorità e, conseguentemente, sono state fornite indicazioni sui parametri di valutazione da adottare e sui relativi pesi, nel rispetto di quanto stabilito all'art. 54 N.T.A.

Si rende noto che la procedura competitiva di cui sopra si terrà presso la Sala Consiliare posta nel palazzo comunale di Piazza della Vittoria 1 a Quarrata (I piano) il giorno

25 NOVEMBRE 2011 alle ore 10,00

Capo I - NOTIZIE GENERALI

1. Ente banditore e tipo di procedura

Ente banditore è il Comune di Quarrata, con sede in Quarrata (PT), Via V.Veneto 2, Partita IVA 00146470471.

Il tipo di procedura previsto dal presente avviso pubblico è la “procedura competitiva e comparativa” disciplinata dal Titolo II, Capo II, articoli da 52 a 61 delle N.T.A. del vigente R.U., nonché sulla base degli indirizzi contenuti nella deliberazione consiliare n. 43 del 18/07/2011.

2. Responsabile Unico del Procedimento e Segreteria

1. Il Responsabile Unico del Procedimento è l'arch. Paola Battaglieri, dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio ed è contattabile come di seguito specificato:

- telefono: 0573/771133
- fax: 0573/775053
- e-mail: p.battaglieri@comune.quarrata.pistoia.it

2. La Segreteria organizzativa della procedura è costituita presso il Servizio Affari Generali ed Attività Negoziali del Comune di Quarrata. Coordinatore della Segreteria è il responsabile della procedura competitiva dott.ssa Danila Bandaccari. La segreteria del concorso è contattabile come di seguito specificato:
 - telefono 0573/771214/225
 - fax 0573/775053
 - e-mail d.bandaccari@comune.quarrata.pistoia.it;
attivitanegoziali@comune.quarrata.pistoia.it
3. È inoltre predisposta una sezione dedicata alla presente procedura accessibile dalla home page del sito www.comune.quarrata.pt.it, in seguito indicato semplicemente come “sito internet di riferimento”. All’interno sarà possibile leggere i chiarimenti eventualmente richiesti **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 10 OTTOBRE 2011**, o altre informazioni riguardanti la procedura.
4. La segreteria risponderà pubblicando in forma anonima il testo del chiarimento e la risposta allo stesso sull’apposita pagina del sito internet di riferimento.

3. Finalità della procedura

1. La procedura è finalizzata da un lato ad assicurare la rispondenza delle nuove urbanizzazioni alle prescrizioni della programmazione urbanistica comunale e dall’altro a far sì che esse partecipino all’introduzione sul territorio di elevati livelli di qualità, nella più ampia accezione del termine, che costituiscono la prevalente contropartita pubblica per il consumo di suolo che esse comportano.
2. Le proposte che risulteranno selezionate in esito al presente bando potranno essere attuate in conformità a quanto previsto dall’art. 61 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

4. Obiettivi da conseguire con la procedura

1. Gli obiettivi pubblici da privilegiare con la procedura competitiva e comparativa di cui al presente avviso, nonché le relative priorità, sono quelli individuati con atto d’indirizzo del Consiglio Comunale, ai sensi dell’art. 53 delle N.T.A., approvato con delibera C.C. n. 43 del 18/07/2011.
2. Copia di detto atto d’indirizzo è allegata al presente bando sotto la lettera “A”.

5. Svolgimento della gara

1. Nella data prevista si procederà:
 - in seduta pubblica ad esaminare eventuali situazioni di incompatibilità segnalate dal RUP e a decidere in via definitiva sulle predette. Si procederà poi all’esame della regolarità della presentazione dei plichi e della documentazione di tipo amministrativo (Plico A);
 - in seduta riservata, alla valutazione degli elementi di natura discrezionale (Plico B);
 - in seduta pubblica, alla valutazione degli elementi tecnici di attribuzione matematica, cioè alla valutazione di tutti gli elementi che non presentano caratteristiche di discrezionalità (Plico C), alla formazione della graduatoria e alla sua lettura.
2. Di eventuali differimenti della seduta come sopra indicata, si procederà a pubblicare apposito avviso sul sito internet dell’Amministrazione. La Commissione di Gara potrà, a suo insindacabile giudizio, rinviare una o più fasi dei lavori a date successive. Resta inteso che verranno comunicate le date delle sedute pubbliche attraverso appositi avvisi pubblicati sul sito internet richiamato. Resta altresì inteso che, a seconda del numero di concorrenti, la Commissione di Gara potrà terminare tutte le fasi descritte in un’unica seduta.
3. La Commissione di Gara si riserva di chiedere eventuali chiarimenti e/o giustificazioni in merito alla documentazione presentata.

Si invitano a tal fine tutti i concorrenti ad indicare il loro numero di fax o indirizzo di posta elettronica.

Qualora il concorrente non indichi un numero di fax e/o indirizzo di posta elettronica, tali richieste verranno effettuate tramite servizio postale e i termini perentori eventualmente concessi decorreranno dall'invio e non dalla ricezione delle richieste predette: l'Amministrazione non assumerà responsabilità alcuna per eventuali ritardi/disguidi postali.

6. Quota di edificabilità messa a disposizione con il presente bando

1. La quantità massima di edificabilità assegnabile con la presente procedura è stabilita come segue:

- per nuove edificazioni ad uso residenziale: fino alla concorrenza di mq. 19.600 di S.U.L.,
- per nuove edificazioni ad uso commerciale, direzionale e terziario in genere : fino alla concorrenza di mq. 7.400 di S.U.L.,
- per nuove edificazioni ad uso produttivo: fino alla concorrenza di mq. 20.000 di S.U.L.

2. I valori di cui al comma precedente devono considerarsi al netto di eventuali volumi esistenti, di edifici da delocalizzare ai sensi dell'art. 211 N.T.A., di eventuali recuperi di consistenze non reimpiagate ai sensi degli artt. 154 e 155 delle N.T.A. e di ogni altra consistenza che il R.U. ammette nelle Aree a Pianificazione Differita in aggiunta al dimensionamento per esse stabilito dall'Allegato "C" alle N.T.A.

3. L'indice medio territoriale (S.U.L./S.T.) non potrà essere superiore a 0,50 per le aree di tipo APD1 e a 0,40 per le aree di tipo APD2.

4. La superficie a disposizione per nuove edificazioni ad uso commerciale, direzionale e terziario in genere si intende ripartita per mq.3.700 di S.U.L. in aree APD1 e per mq.3.700 di S.U.L. in aree APD2.

7. Aree ammesse alla procedura

1. Possono essere oggetto delle proposte che partecipano alla procedura competitiva e comparativa le aree classificate APD1 e APD2 dal Regolamento Urbanistico vigente nonché le aree diversamente classificate dal Regolamento Urbanistico per le quali il medesimo ammetta la partecipazione alla procedura competitiva e comparativa.
2. E' esclusa dalla partecipazione la porzione di area APD1.02 per la quale è stato già firmato l'accordo amministrativo di cui all'art. 22.
3. Non sono, in ogni caso, ammesse alla procedura le aree classificate APD3.
4. Le aree APD1 non possono concorrere per l'assegnazione di edificabilità ad uso produttivo.
5. Le aree APD2 non possono concorrere per l'assegnazione di edificabilità ad uso residenziale.

8. Termine di ricezione dei progetti

1. Per essere ammessi alla procedura competitiva, gli interessati dovranno far pervenire a questo Comune - Ufficio Protocollo – **entro le ore 12,00 del giorno 10 NOVEMBRE 2011** in plico o busta chiusa controfirmato sui lembi di chiusura, i documenti di seguito indicati. Oltre detto termine non sarà valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente. Il recapito del plico contenente i documenti rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, per cui NON farà fede il timbro postale.

2. Sul plico, indirizzato al Sindaco del Comune di Quarrata, via Vittorio Veneto, 2, 50139 - Quarrata (PT), deve essere riportato l'oggetto e cioè "*Procedura competitiva e comparativa di cui all'art. 52 N.T.A. con scadenza il 10/11/2011*", e il nominativo del mittente. In caso di RTI

(raggruppamento temporaneo) ancora da costituire, sarà sufficiente l'indicazione del capogruppo.

3. La busta al suo interno deve contenere i seguenti plichi controfirmati sui lembi di chiusura riportanti le seguenti diciture:

- **PLICO A:** Documentazione amministrativa (dichiarazioni, cauzione etc. di cui all'art. 13);
- **PLICO B:** Elementi qualitativi oggetto di valutazione discrezionale della commissione (elaborati elencati di cui all'art.14 - si ricorda che devono essere in duplice copia);
- **PLICO C:** Elementi quantitativi sottoposti a valutazione oggettiva (vedi art. 15 - per questi elementi si può utilizzare il fac simile allegato 4 al presente bando).

4. Le buste recapitate non possono essere ritirate e non è consentita in sede di gara la presentazione di altra offerta. E' ammesso l'invio entro i termini di scadenza di una seconda offerta sostitutiva della prima.

Capo II – SOGGETTI E CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA E COMPARATIVA

9. Soggetti ammessi alla procedura

1. I concorrenti possono partecipare singolarmente o congiuntamente mediante formazione di raggruppamenti di cui al successivo art. 10, purché in possesso dei seguenti requisiti:

- A) **DISPONIBILITA' DELLE AREE:** i concorrenti dovranno essere titolari del diritto di proprietà sulle aree (tutte o parte) comprese negli ambiti unitari di cui agli artt. 170 e 171 per cui si formula la proposta; in alternativa potranno essere ammessi anche coloro che, pur non essendo titolari del diritto di proprietà, dichiarino di avere la disponibilità dell'area per cui concorrono per almeno 12 mesi dalla presentazione del progetto, ad es. per mandato del proprietario, opzione, stipulazione di un contratto preliminare di compravendita etc.. **In questi ultimi casi, tuttavia, il titolo di disponibilità dovrà essere presentato in originale, o copia conforme, prima di procedere alla sottoscrizione della convenzione urbanistica di cui al successivo art. 24.**
- B) aver preso visione del presente bando con i relativi allegati, delle norme tecniche di attuazione e dei contenuti del RU ed in particolare delle norme che disciplinano le aree APD;
- C) non incorrere nelle cause di esclusione di cui all'art. 11 "Incompatibilità";
- D) essere pienamente a conoscenza e consapevole delle conseguenze penali in caso di false dichiarazioni;
- E) solo per i RTI: dovrà essere specificato il soggetto capogruppo e tutti i soggetti partecipanti al raggruppamento, nonché l'impegno a costituire formalmente il raggruppamento in caso di selezione; per maggiori informazioni si veda infra art. 10 dedicato agli RTI.

2. Come già precisato, si invitano i concorrenti a fornire il loro numero di fax o di posta elettronica. I predetti riferimenti potranno essere utilizzati per fornire i chiarimenti eventualmente richiesti, nonché per chiedere al concorrente integrazioni o precisazioni che la commissione di gara ritenesse necessario acquisire. Ai fini di cui sopra, qualora il concorrente non indichi un numero di fax e/o indirizzo di posta elettronica, tali richieste verranno effettuate tramite servizio postale e i termini perentori eventualmente concessi decorreranno dall'invio e non dalla ricezione delle richieste predette: l'Amministrazione non assumerà responsabilità alcuna per eventuali ritardi postali.

3. I requisiti di cui sopra dovranno risultare da apposita dichiarazione sottoscritta dal concorrente con allegata fotocopia del documento di identità (a pena di esclusione), dal

quale risulti il possesso di tutti i requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura (è possibile utilizzare anche il fac simile allegato 1 predisposto dall'amministrazione).

10. Raggruppamenti Temporanei

1. E' ammessa la partecipazione di soggetti riuniti in raggruppamento temporaneo. Nel caso di raggruppamento temporaneo, i requisiti di cui alle lettere "B", "C" e "D" dell'articolo precedente devono essere posseduti da tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento a pena di esclusione.
2. Per quanto riguarda il requisito di cui alla lettera "A", è sufficiente che esso sia posseduto da uno solo dei soggetti che compongono il raggruppamento.
3. La cauzione provvisoria di cui all'art. 12, se presentata nella forma di polizza bancaria e/o assicurativa, dovrà essere intestata obbligatoriamente e a pena di esclusione a tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento e dovrà contenere espressamente, oltre agli elementi indicati nel citato articolo, l'indicazione della procedura comparativa di cui al presente bando.
4. In caso di costituendo raggruppamento temporaneo, i soggetti dovranno presentare, oltre alle dichiarazioni di cui ai commi precedenti, una dichiarazione contenente l'individuazione del soggetto capogruppo e l'impegno, in caso di selezione, a costituirsi formalmente in RTI con un unico atto conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al capogruppo; la predetta dichiarazione dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che vorranno far parte del raggruppamento. Se si utilizza il fac simile predisposto dall'amministrazione, dette dichiarazioni sono contenute nell'allegato 2.
5. In caso di raggruppamento già costituito oltre alle dichiarazioni di cui sopra i soggetti dovranno presentare l'originale o una copia conforme dell'atto attestante la costituzione (atto costitutivo) del raggruppamento.
6. Nell'atto costitutivo del raggruppamento dovrà risultare il mandato collettivo speciale con rappresentanza al capogruppo e l'indicazione che il raggruppamento sia stato costituito al fine della partecipazione alla presente procedura ed esecuzione degli obblighi scaturenti dalla medesima. Il mandato dovrà risultare da scrittura privata autenticata o da atto pubblico ed è irrevocabile. L'eventuale revoca per giusta causa non ha effetto nei confronti dell'Amministrazione Comunale. Al soggetto capogruppo spetta la rappresentanza esclusiva, anche processuale, degli altri soggetti componenti il raggruppamento per tutte le operazioni e per il compimento di tutti gli atti. Resta inteso che nei confronti del Comune varrà la responsabilità solidale di tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento e di tale solidarietà dovrà essere fatta menzione nell'atto costitutivo.
7. Tutti gli elaborati componenti l'offerta dovranno essere sottoscritti, a pena di esclusione, dal proponente singolo o dal capogruppo.

11. Incompatibilità

1. Si trovano in condizione di incompatibilità e quindi non possono partecipare alla procedura il responsabile del procedimento, i soggetti che direttamente o indirettamente abbiano partecipato alla stesura del bando, nonché i soggetti indicati all'art. 57 delle N.T.A. del R.U.
2. L'accertamento della incompatibilità di cui al comma precedente comporta l'esclusione dal concorso dei concorrenti incompatibili e/o dei raggruppamenti ai quali aderiscono.

12. Cauzioni

1. Il concorrente, in qualsiasi forma giuridica si presenti, dovrà presentare, a garanzia della veridicità delle dichiarazioni presentate, della prestazione del proprio consenso all'accordo di cui all'art. 22, della serietà del progetto presentato e degli impegni assunti, una **cauzione**

provvisoria dell'importo di € 1.000,00 (euro mille/00). Si precisa che importi inferiori comporteranno l'esclusione dalla gara.

2. Tale cauzione potrà essere prestata:

- versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale (c/o Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia, Agenzia di Quarrata, P.za Risorgimento, Quarrata) a favore del Comune. In detta ipotesi la documentazione da produrre in sede di gara consiste nella ricevuta di versamento;
- mediante fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Quarrata, dell'importo garantito sopra evidenziato avente validità temporale di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza della presentazione dell'offerta (**quindi almeno fino al 10 NOVEMBRE 2012 compreso**).

3. Non saranno in alcun caso accettati assegni bancari.

4. Le fidejussioni bancarie o assicurative di cui sopra dovranno contenere obbligatoriamente l'indicazione della procedura di cui trattasi, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 CC, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, la loro operatività entro quindici (15) giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Quarrata.

Nel caso di fideiussione bancaria o assicurativa, dovrà essere prodotto, in originale, il relativo atto rilasciato dall'istituto bancario o dalla compagnia di assicurazioni.

5. La cauzione provvisoria dovrà coprire la mancata sottoscrizione dell'accordo di cui all'art. 22 del presente bando e comunque il mancato adempimento degli obblighi tutti nascenti dalla partecipazione alla presente procedura.

6. In caso di raggruppamento temporaneo, la cauzione, se prestata nella forma della polizza bancaria e/o assicurativa, dovrà essere intestata obbligatoriamente a tutti i soggetti facenti parte del raggruppamento stesso.

7. Ai soggetti non selezionati dalla Commissione di gara si procederà alla restituzione della cauzione provvisoria entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione con apposita determinazione dirigenziale dei risultati della procedura.

13. Contenuto della Busta A – documentazione amministrativa

1. Nella busta A – Documentazione amministrativa di cui al precedente art. 9 - dovranno essere inseriti:

- a) (*obbligo*) dichiarazione contenente tutto quanto previsto al precedente art. 9 (vedere allegati 1 e 2 al presente avviso) con allegata fotocopia del documento di identità;
- b) (*obbligo*) cauzione provvisoria (art. 12);
- c) (*obbligo*) in caso di Raggruppamento: gli atti previsti dal combinato disposto degli artt. 9 e 10.

Capo III – ELABORATI PROGETTUALI

14. Contenuto delle proposte. Busta B – Elaborati progettuali

1. Saranno ritenute valide soltanto le proposte che contengano almeno gli elaborati elencati al comma 4, **debitamente sottoscritti dal proponente singolo avente titolo o dal soggetto capogruppo in caso di RTI e dal progettista**, il quale dovrà essere abilitato alla sottoscrizione di pratiche urbanistiche.
2. Per quanto riguarda le indagini geologiche e idrogeologiche preliminari i concorrenti potranno far riferimento e conformarsi ai contenuti del vigente R.U. senza necessità di ulteriori approfondimenti.

3. Gli elaborati minimi sono fissati per numero e dimensioni e devono essere redatti in lingua italiana. Ciascun elaborato dovrà essere consegnato nel formato e con i contenuti specificati dal presente bando.
4. Sono richiesti i seguenti elaborati minimi in duplice copia:
 - a) RELAZIONE TECNICA, costituita da massimo 10 cartelle (fino a 2000 caratteri per cartella) in formato A4; la relazione, oltre al testo, potrà contenere schemi grafici o figure esplicative dei contenuti ivi illustrati e dovrà specificare gli elementi di carattere qualitativo presenti nel progetto e da sottoporre a valutazione ai sensi dell'art. 17;
 - b) TABELLA DI SINTESI redatta in conformità al modello allegato 3 nella quale debbono essere esplicitati i valori ivi indicati (superfici, verifiche urbanistiche, stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione previste dalla proposta, ecc.);
 - c) ELABORATO GRAFICO di sintesi dell'intervento urbanistico proposto **in formato A1 o A0** in scala non inferiore a 1:1000, ed idoneo a dimostrare:
 - il rispetto dei massimi valori dell'indice medio territoriale (S.U.L./S.T.) stabiliti in 0,50 per le aree di tipo APD1 e in 0,40 per le aree di tipo APD2;
 - la conformità della proposta urbanistica alle prescrizioni della scheda relativa all'Area a Pianificazione Differita corrispondente contenuta nell'Allegato "C" delle N.T.A. del R.U.;
 - la coerenza della proposta medesima con gli indirizzi contenuti nella stessa scheda.
 - d) PIANO FINANZIARIO dell'intervento.
5. Si ricorda che, come previsto nell'atto di indirizzo del Consiglio Comunale, **non verranno prese in considerazione le proposte che non garantiscano la realizzazione delle prescrizioni** di cui alle schede dell'Allegato "C" delle N.T.A. del R.U.
6. In aggiunta a tali elaborati minimi sono ammessi ulteriori elaborati grafici (max. 2 tavole in formato A1 o A0) nella misura e con il livello di approfondimento che il proponente ritenga opportuno ai fini della miglior comprensione della proposta avanzata. Non sono ammessi ulteriori elaborati testuali. In caso di discordanza tra i valori contenuti nell'allegato 3 e negli elaborati grafici prevalgono quelli dichiarati nel modello.
7. Le tecniche di disegno e rappresentazione sono libere. Eventuali plastici o modelli dovranno essere fotografati e utilizzati come immagini nelle tavole prescritte.
8. Tutto quanto elencato sopra deve essere inserito nella Busta B - Elaborati progettuali.

15. Busta C – Elementi quantitativi

1. All'interno della busta C – Elementi quantitativi, il concorrente dovrà inserire gli elementi sotto elencati (per maggiori informazioni si veda il successivo art. 18):

Aree APD1:

- quantità di aree da destinare agli standard urbanistici di cui all'art. 6 N.T.A. in eccedenza alla dotazione minima prescritta dal R.U., dal D.M. 1444/1968 e dalle altre norme applicabili alla trasformazione proposta.
- quantità di aree che la proposta prevede di cedere al Comune per utilizzi diversi dagli standard di cui al punto precedente.
- quantità di alloggi (minimo 1) che la proposta prevede di destinare alla residenza sociale come definita all'art. 223 ter, comma 1 delle N.T.A. del R.U..
- quantità di alloggi che la proposta prevede di destinare al "cohousing", comprensiva degli spazi comuni.

Aree APD2:

- quantità di aree da destinare agli standard urbanistici di cui all'art. 6 N.T.A. in eccedenza alla dotazione minima prescritta dal R.U., dal D.M. 1444/1968 e dalle altre norme applicabili alla trasformazione proposta.
- quantità di aree che la proposta prevede di cedere al Comune per utilizzi diversi dagli standard di cui al punto precedente.
- quantità di edifici esistenti preordinati alla delocalizzazione secondo le previsioni dell'art. 211 delle N.T.A. del R.U. che la proposta prevede di demolire e di rilocalizzare sull'area di interesse.
- quantità di edifici produttivi esistenti da delocalizzare da aree non idonee, che la proposta prevede di demolire e di rilocalizzare sull'area di interesse con impegno a riassumere personale posto in mobilità.

2. I concorrenti potranno utilizzare anche il fac simile predisposto dall'amministrazione, allegato 4 al presente avviso.

Capo IV – NOMINA DELLA COMMISSIONE E SVOLGIMENTO DEI LAVORI

16. Nomina della Commissione di Gara

1. La Commissione giudicatrice sarà nominata dopo la scadenza del termine di presentazione dei progetti con apposita determinazione e sarà composta da 5 membri.
2. Verrà altresì nominato un segretario verbalizzante che parteciperà a tutte le riunioni della Commissione di Gara con il compito di redigere appositi verbali dei lavori ed assistere il Presidente e i componenti nelle attività istruttorie.
3. Ai commissari si applicheranno le condizioni di incompatibilità previste dall'art. 51 CPC. Non potranno svolgere la funzione di commissari coloro che sono parenti e/o affini fino al terzo grado di parentela con un concorrente, coniugi o conviventi con un concorrente.
4. I commissari diversi dal Presidente sono scelti, con criterio di rotazione, tra gli appartenenti alle seguenti categorie:
 - a) professionisti, con almeno dieci anni di iscrizione nei rispettivi albi professionali, selezionati tra rose di candidati fornite dagli ordini professionali;
 - b) professori universitari di ruolo, selezionati tra una rosa di candidati fornita dalle facoltà di architettura o di ingegneria;
 - c) dirigenti o funzionari in servizio organico presso il Comune o presso gli uffici della Provincia di Pistoia e della Regione Toscana che abbiano attinenza con gli specifici settori cui si riferiscono i parametri di valutazione previsti dal bando.
5. In caso di rinnovo del procedimento di gara a seguito dell'annullamento dell'aggiudicazione o di annullamento dell'esclusione di taluno dei concorrenti, è riconvocata la medesima commissione.

17. Parametri di valutazione e relativi pesi

1. La valutazione delle proposte avverrà in base ai parametri di carattere qualitativo e di carattere quantitativo stabiliti dal presente articolo.
2. Per ciascuno di essi è prescritto un indice convenzionale (peso), il quale rappresenta il valore che, in occasione del presente bando, il Comune attribuisce all'uno o all'altro dei possibili elementi di valutazione.
3. La somma dei pesi attribuiti ai singoli parametri di valutazione è sempre pari a cento.
4. I parametri di carattere qualitativo e i relativi pesi di riferimento sono:

- a) qualità urbanistica (rappresentata dalla qualità dell'impianto urbano proposto e dalle relazioni tra il medesimo e la struttura della città nella quale si inserisce o con la quale si relaziona)per APD1 15 punti
.....per APD2 20 punti
- b) qualità infrastrutturale (rappresentata dalla qualità ed efficienza delle infrastrutture che si propone di realizzare) con particolare riferimento alle proposte finalizzate al completamento o alla ricucitura del sistema infrastrutturale viario esistente o alla realizzazione di infrastrutture di valenza strategica..... per APD1 e APD2 15 punti
- c) sicurezza idraulica (rappresentata dalla qualità ed efficienza degli interventi di mitigazione delle problematiche idrauliche presenti sul territorio riferibili al contesto) con particolare riferimento agli interventi strutturali di regimazione idraulica previsti dal R.U..... per APD1 e APD2 10 punti
- d) qualità degli spazi pubblici (rappresentata dalla qualità e dalla localizzazione degli spazi pubblici di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono) con particolare riferimento alle proposte che prevedano la realizzazione di spazi pubblici in ambiti particolarmente densi e consolidati nonché a quelle che siano supportate da una proposta progettuale di livello preliminare idonea ad evidenziare la qualità dello spazio pubblico e delle sue relazioni con la città..... per APD1 e APD2 5 punti
- e) ecosostenibilità delle costruzioni (rappresentata dal livello di adeguamento agli indirizzi in materia di edilizia ecosostenibile di cui all'art. 72 delle N.T.A. ed all'art. 3 del Regolamento Edilizio) con particolare riferimento alle proposte che si impegnino a raggiungere i migliori livelli di efficienza energetica per APD1 e APD2 5 punti

5. I parametri di carattere quantitativo ed i relativi pesi sono:

- a) quantità di aree da destinare agli standard urbanistici di cui all'art. 6 N.T.A. che la proposta prevede di realizzare in eccedenza rispetto alla dotazione minima prescritta dal R.U., dal D.M. 1444/1968 e da altre norme applicabili alla trasformazione proposta, espressa in termini percentuali rispetto ai minimi normativi, precisandosi come la superficie di eventuali aree non utilizzabili a fini edificatori (aree in fascia di rispetto stradale, aree per casse di espansione, aree in ambiti di protezione idraulica, ecc.) saranno corrette mediante l'applicazione del coefficiente riduttivo 0,20..... per APD1 e APD2 15 punti
- b) quantità di aree che la proposta prevede di cedere al Comune per futuri utilizzi **diversi da quelli di cui alla lettera precedente**, espressa in termini percentuali rispetto alla superficie territoriale prevista dalla trasformazione proposta, precisandosi come la superficie di eventuali aree non utilizzabili a fini edificatori (viabilità, aree in fascia di rispetto stradale, aree per casse di espansione, aree in ambiti di protezione idraulica, aree agricole in genere, ecc.) saranno corrette mediante l'applicazione del coefficiente riduttivo 0,10.....per APD1 10 punti
.....per APD2 13 punti
- c) quantità di alloggi che la proposta prevede di destinare alla residenza sociale come definita all'art. 223 ter, comma 1 delle N.T.A. del R.U.,

- espressa in percentuale sul totale della superficie utile lorda ad uso residenziale prevista dalla proposta per APD1 15 punti
- d) quantità di alloggi che la proposta prevede di destinare alla residenza sociale di tipo cohousing espressa in percentuale sul totale della superficie utile lorda ad uso residenziale prevista dalla proposta... per APD1 10 punti
- e) quantità di edifici esistenti preordinati alla delocalizzazione che la proposta prevede di demolire e di rilocalizzare sull'area di interesse secondo le previsioni dell'art. 211 del R.U., espressa in percentuale sul totale della superficie utile lorda ad uso produttivo prevista dalla propostaper APD2 7 punti
- f) quantità di edifici produttivi esistenti da delocalizzare da aree non idonee che la proposta prevede di demolire e di rilocalizzare sull'area di interesse con impegno a riassumere personale posto in mobilità, espressa in percentuale sul totale della superficie utile lorda ad uso produttivo prevista dalla propostaper APD2 10 punti

18. Valore minimo di riferimento per i parametri quantitativi

1. Per ciascun parametro quantitativo è stabilito il seguente valore minimo di riferimento, da utilizzarsi per la valutazione delle proposte secondo quanto stabilito all'art. 60 N.T.A.:
- a) maggiore quantità di aree di cui all'art. 17, comma 5, lettera "a" espressa in termini percentuali rispetto alla dotazione minima prescritta dal R.U., dal D.M. 1444/1968 e dalle altre norme applicabili alla trasformazione proposta per APD1 30%
..... per APD2 20%
- b) quantità di aree di cui all'art. 17, comma 5, lettera "b", espressa in termini percentuali rispetto alla superficie territoriale prevista dalla trasformazione proposta per APD1 e APD2 20%
- c) quantità di alloggi di cui all'art. 17, comma 5, lettera "c", espressa in percentuale sul totale della superficie utile lorda ad uso residenziale prevista dalla proposta..... per APD1 5%
- d) quantità di alloggi di cui all'art. 17, comma 5, lettera "d", espressa in percentuale sul totale della superficie utile lorda ad uso residenziale prevista dalla proposta..... per APD1 2%
- e) quantità di edifici di cui all'art. 17, comma 5, lettera "e", espressa in percentuale sul totale della superficie utile lorda ad uso produttivo prevista dalla proposta.....per APD2 5%
- f) quantità di edifici di cui all'art. 17, comma 5, lettera "f", espressa in termini di percentuale sul totale della superficie utile lorda ad uso produttivo prevista dalla proposta.....per APD2 2%

19. Punteggio minimo

1. Seppur ammesse alla procedura, non sono valide le proposte che, in base ai criteri di valutazione di cui all'art. 20, conseguano un punteggio parziale relativo ai parametri qualitativi inferiore a 300 punti per le aree APD1 e inferiore a 330 punti per le aree APD2 nonché un punteggio complessivo inferiore a 300 punti per le aree APD1 e inferiore a 330 punti per le aree APD2.

2. Dette proposte saranno escluse dalla graduatoria finale senza il riconoscimento di alcun diritto.
3. Ove nessuna delle proposte raggiungesse il punteggio minimo di cui al comma 1, la procedura sarà considerata deserta.

20. Valutazione delle proposte

1. Gli elementi di valutazione cui dovrà attenersi la Commissione giudicatrice ed il loro peso nel giudizio complessivo su ciascuna saranno esclusivamente quelli previsti dal presente bando.
2. I punteggi per i parametri di carattere qualitativo vengono attribuiti come segue:
 - a) ogni commissario attribuisce discrezionalmente ad ogni singola proposta e per ogni parametro di valutazione qualitativa un voto compreso tra 1 e 10 in funzione del livello di qualità specifica, sulla base delle seguenti indicazioni:
 - qualità urbanistica - si assume che la qualità urbanistica media dei piani attuativi approvati nel comune nell'ultimo quinquennio corrisponda ad una valutazione di 5 punti;
 - qualità infrastrutturale - si assume che la qualità infrastrutturale media del capoluogo corrisponda ad una valutazione di 5 punti;
 - sicurezza idraulica - si assume che la qualità degli interventi di messa in sicurezza idraulica eseguiti corrisponda ad una valutazione di 5 punti;
 - qualità degli spazi pubblici - si assume che la qualità media degli spazi pubblici esistenti nel capoluogo corrisponda ad una valutazione di 8 punti;
 - ecosostenibilità delle costruzioni - si assume a riferimento l'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento di cui all'art. 3 del Regolamento Edilizio, dove l'indice 50 corrisponde a 6 punti di valutazione;
 - b) per ciascuna proposta e per ogni parametro di valutazione qualitativa si determina poi la media dei punteggi attribuiti dai singoli commissari;
 - c) la media così ottenuta viene poi moltiplicata per il peso del parametro considerato così come prescritto dal bando, ottenendo l'indice di qualità della proposta per il parametro ricorrente;
 - d) sommando gli indici di qualità relativi a ciascun parametro si ottiene un numero che esprime il ritorno in termini qualitativi della proposta considerata.
3. I punteggi per i parametri di carattere quantitativo vengono attribuiti mediante la seguente formula:

$$C_i = 10 (P_i - P_{min}) / P_{min}$$

dove: P_{min} è il valore minimo di riferimento stabilito dal bando per il parametro quantitativo ricorrente.

P_i è il valore offerto dalla proposta per lo stesso parametro quantitativo.

Una volta determinati i coefficienti calcolati come sopra descritto, il punteggio viene assegnato moltiplicando il coefficiente ottenuto per ciascun elemento di valutazione quantitativa per il peso dell'elemento medesimo. Il metodo si applicherà anche nel caso in cui i parametri offerti siano inferiori a quelli previsti dal bando e si sia pertanto in presenza di proposte in ribasso; in tale caso il conseguente punteggio negativo andrà a ridurre il punteggio complessivo da attribuire al progetto. Sommando i punteggi ottenuti per ciascun parametro si ottiene un numero che esprime il ritorno in termini quantitativi della proposta considerata.

4. L'apertura delle offerte tecniche avverrà in seduta riservata. Al fine di garantire parità di trattamento, le offerte progettuali verranno confrontate le une con le altre.
5. La somma dei punteggi che esprimono rispettivamente il ritorno in termini qualitativi e il ritorno in termini quantitativi della proposta considerata costituisce il punteggio finale della proposta medesima.

6. I punteggi finali sono di norma espressi con numeri interi, arrotondando all'intero più vicino. In casi particolari, ove ritenga necessario evidenziare piccole differenze tra un'offerta e l'altra, la commissione può decidere di esprimere il punteggio finale con due cifre decimali.
7. La graduatoria finale viene stilata in base al punteggio finale ottenuto da ciascuna.
8. La Commissione di Gara si riserva il diritto di procedere anche in presenza di un solo progetto valido, così come di non procedere ad alcuna selezione laddove le offerte presentate non rispettino le condizioni minime richieste dal presente avviso e dall'atto di indirizzo.

21. Esito della procedura competitiva e comparativa

1. La Commissione giudicatrice, al termine dei propri lavori, procederà in seduta pubblica alla formulazione della graduatoria provvisoria di tutte le proposte ammesse alla procedura competitiva e comparativa.
2. La Commissione giudicatrice verificherà quali proposte hanno superato il punteggio complessivo minimo di cui all'art.19 e sono pertanto valide. Le proposte che non hanno raggiunto tale punteggio minimo saranno dichiarate non valide ed escluse dalla graduatoria.
3. La Commissione giudicatrice procederà quindi alla formazione della graduatoria finale e, sulla base della medesima, alla formazione dell'elenco delle proposte vincitrici. Quest'ultimo verrà formato secondo l'ordine nel quale le varie proposte sono classificate nella graduatoria finale e fino all'esaurimento della potenzialità edificatoria complessiva posta a bando. Vengono escluse le proposte a partire dalla prima proposta la cui consistenza edificatoria, sommata a quella delle proposte che la precedono nella graduatoria, ecceda quella complessivamente prevista dal bando.

Capo V – FASE SUCCESSIVA ALLA SELEZIONE

22. Fase successiva alla procedura competitiva e obblighi del concorrente selezionato

1. Il progetto/i selezionato/i, dopo l'approvazione provvisoria da parte della commissione di gara, dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale insieme allo schema di accordo amministrativo di cui al comma 3 che segue.
2. Il Dirigente competente provvederà quindi all'approvazione definitiva della graduatoria con apposita determinazione ed alla comunicazione ai vincitori dello schema di accordo.
3. Nei successivi 30 giorni si procederà alla sottoscrizione in forma di scrittura privata dell'accordo amministrativo per disciplinare gli adempimenti successivi. La mancata sottoscrizione dell'accordo amministrativo comporterà l'incameramento della cauzione provvisoria presentata in sede di gara.
4. Nel caso in cui il soggetto selezionato sia costituito da un RT, l'accordo dovrà essere sottoscritto dal soggetto indicato come capogruppo.

23. Cauzione definitiva

1. Il soggetto selezionato dalla commissione giudicatrice, sempre entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla comunicazione, dovrà prestare apposita cauzione definitiva pari al 3% del valore economico del progetto come risultante dal piano finanziario presentato in sede di gara. In ogni caso, la presentazione della cauzione definitiva è condizione per la stipulazione dell'accordo amministrativo di cui all'articolo precedente. Solo al ricevimento della cauzione, verrà svincolata la cauzione provvisoria presentata in sede di gara.
2. La fidejussione bancaria o assicurativa di cui sopra dovrà contenere obbligatoriamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 CC, la

rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, la operatività entro quindici (15) giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Quarrata, e varrà fino alla stipulazione della convenzione accessiva al piano attuativo di cui all'art. 24.

3. La garanzia di cui al comma precedente copre il mancato o l'inesatto adempimento di tutti gli obblighi nascenti dal progetto presentato e dall'accordo di cui all'articolo precedente fino alla stipulazione della predetta convenzione.

24. Stipula della convenzione

1. Entro il termine fissato dal Comune tra un minimo di 60 (sessanta) e un massimo di 120 (centoventi) giorni dalla stipulazione dell'accordo di cui all'art. 22, il/i soggetto/i selezionato/i dovrà/anno depositare il piano attuativo costituente variante al RU composto da tutti gli elaborati di cui all'art. 48 dello stesso RU integrati dagli elaborati necessari alla variante urbanistica (elaborati relativi alla valutazione integrata, valutazione ambientale strategica, cartografia di variante, relazioni illustrative, ecc.).

2. Il medesimo nel termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di approvazione del piano attuativo in variante al RU, dovrà stipulare l'apposita convenzione e nei termini in essa previsti presentare il/i progetto/i esecutivo/i. La mancata presentazione di quanto richiesto, o il suo ritardo, potranno comportare l'escussione in tutto o parte della cauzione definitiva di cui all'art. 23.

3. Entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di rilascio, il contraente dovrà ritirare il/i permesso/i a costruire presso il Servizio Edilizia.

25. Varianti

1. L'A.C. si riserva la facoltà, da esercitarsi ad insindacabile giudizio della stessa, di chiedere delle modificazioni al progetto selezionato. Le varianti richieste potranno essere soltanto di dettaglio nell'ambito del progetto presentato e non potranno certamente modificare sostanzialmente l'offerta stessa. Detta facoltà potrà essere esercitata entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla seduta pubblica in cui si è formata la graduatoria. Il concorrente dovrà adeguarsi alle richieste avanzate con la presentazione del Piano Attuativo.

26. Attuazione degli interventi

1. Gli interventi selezionati troveranno attuazione in conformità a quanto disposto dall'art. 61 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Capo VI – NORME E AVVERTENZE

27. Avvertenze

1. Non saranno ammesse alla gara offerte condizionate, o espresse in modo indeterminato, o con riferimento ad offerta relativa ad altra procedura. Non sarà consentito in sede di gara la presentazione di altra offerta.

2. Non sarà compreso fra quelli ammessi a partecipare alla gara il plico che non risulti pervenuto entro la data stabilita, o sul quale non sia apposta la scritta relativa alla specificazione dell'oggetto della gara. La commissione di gara procederà in ogni caso ad escludere i concorrenti in caso di mancato adempimento o irregolarità alle prescrizioni relative alla chiusura dei plichi solo se le medesime saranno tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

3. Le dichiarazioni sostitutive, per poter essere ritenute valide, dovranno essere rese e sottoscritte dal soggetto dichiarante, sotto la sua personale responsabilità ed accompagnate da copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore. La produzione della fotocopia del documento di identità di chi firma è prevista a pena di esclusione dalla gara.

4. Nell'ipotesi in cui intervenga un procuratore a presentare e sottoscrivere gli elaborati, a pena di esclusione, dovrà essere prodotta la relativa procura notarile (originale o copia autenticata), ovvero dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal delegante con allegata fotocopia del documento di identità.
5. L'Amministrazione Comunale o il Presidente della commissione di gara si riservano la facoltà insindacabile di annullare o revocare, non dar luogo alla procedura stessa o di prorogarne la data, selezionare o meno uno o più progetti senza che si costituiscano diritti e risarcimenti di sorta a favore dei partecipanti.
6. In caso vi siano discordanze tra il contenuto dei documenti amministrativi presentati, sarà ritenuto valido quello della documentazione recante la data più recente.
7. Si ricorda che per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto dovrà attenersi alla normativa sugli appalti pubblici di cui al D. Lgs. 163/2006.

28. Pubblicazione delle proposte

1. L'Ente Banditore può rendere pubbliche le proposte di tutti i concorrenti in occasione di eventi (convegni, esposizioni, seminari, pubblicazioni, ecc.) che vertano sulla procedura competitiva e comparativa appena esperita o comunque sul metodo sul quale essa si basa, senza che gli autori possano accampare alcuna pretesa economica o di altro tipo nei confronti dell'Amministrazione.
2. La partecipazione alla procedura competitiva e comparativa vale quale autorizzazione all'esposizione della proposta e alla sua pubblicazione.

29. Diritti d'autore e proprietà delle proposte

1. Fatti salvi i diritti sulla proprietà intellettuale previsti dalla legge 22 aprile 1941, n. 633 e successive modifiche e integrazioni, la partecipazione alla procedura competitiva e comparativa equivale a esplicita accettazione da parte dei concorrenti alla diffusione, divulgazione, pubblicazione e riproduzione, con ogni mezzo, della documentazione presentata, con il solo obbligo di indicare il nominativo dei proponenti e degli eventuali autori.
2. Le proposte selezionate sono acquisite in proprietà dal Comune, il quale potrà avvalersene, senza alcun adempimento preliminare, in occasione di altre iniziative di carattere urbanistico.

30. Rimborsi

Non è previsto rimborso alcuno delle spese ai concorrenti partecipanti al concorso.

31. Pubblicazione del bando

1. Il presente bando viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul sito dell'Osservatorio Regionale dei Contratti Pubblici e, per estratto, almeno su 2 quotidiani locali a maggiore diffusione nella Regione Toscana.
2. Il bando sarà inoltre disponibile, in libera visione, sul sito internet di riferimento.

32. Trattamento dei dati personali

1. Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 il trattamento dei dati personali raccolti è finalizzato allo svolgimento e alla gestione della procedura competitiva e comparativa. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del segreto d'ufficio e dei principi di correttezza, liceità e trasparenza, in applicazione di quanto disposto dalla normativa, in modo da assicurare la tutela della riservatezza degli interessati, fatto comunque salvo quanto previsto dall'art. 24.
2. La comunicazione dei dati ad altri soggetti pubblici e ai privati sarà effettuata in esecuzione di obblighi di legge, di regolamento e per lo svolgimento delle funzioni

istituzionali ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003 e dalle ulteriori disposizioni integrative.

SI RICHIAMA L'ATTENZIONE DEI PARTECIPANTI SULLA NECESSITÀ DI ASSOLUTO E PUNTUALE RISPETTO DELLE FORMALITÀ RICHIESTE DAL PRESENTE AVVISO A PENA DI ESCLUSIONE.

La Commissione di Gara infatti è tenuta ad applicare in modo preciso ed incondizionato le clausole inserite nella lex specialis in ordine ai requisiti di partecipazione, ovvero le cause di esclusione dalla gara, atteso che il formalismo che caratterizza questa disciplina risponde, da un lato, ad esigenze pratiche di certezza e celerità, dall'altro – e soprattutto – a garantire l'imparzialità dell'azione amministrativa e la parità di condizioni tra i concorrenti. Ed invero, solo la puntuale osservanza delle prescrizioni del bando, pur sempre ricollegabili in via diretta all'interesse pubblico da perseguire, è idonea a consentire l'uniformità di regole nei confronti di tutti i partecipanti alle gare per la stipula dei contratti con la Pubblica Amministrazione. Tale principio è attenuato nel caso in cui sia comunque stata rispettata la funzione alla quale mira il principio cardine da cui deriva una determinata prescrizione della normativa di gara; nel senso anche che la portata delle singole clausole, che comminano l'esclusione in termini generali e onnicomprensivi, va valutata alla stregua dell'interesse che la norma violata è destinata a presidiare.

Quarrata, 26/07/2011

*Il Dirigente dell'Area Valorizzazione
e Sviluppo del Territorio
F.to Arch. Paola Battaglieri*