



**AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER LA PEREQUAZIONE DELLE SOMME NECESSARIE ALLA
DEMOLIZIONE DELL'IMMOBILE EX CINEMA DI TORRITA DI SIENA DA
UTILIZZARE COME IMPORTO DI MONETIZZAZIONE SUL TERRITORIO
COMUNALE**

D.R. N. 1326_2024

PREMESSO

CHE il contesto in cui l'Amministrazione Comunale di Torrita di Siena ha sviluppato e incaricato l'ufficio tecnico comunale di sostenere il principio della perequazione e la compensazione urbanistica, ha tenuto conto soprattutto dei seguenti principi:

- Forte attenzione allo sviluppo sostenibile e alla qualità dell'ambiente naturale e costruito;
- Inadeguatezza della procedura "tradizionale" di attuazione del piano urbanistico basata sull'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e sulla successiva acquisizione forzosa degli immobili -aree e/o manufatti- destinati ad opere pubbliche;
- Ridotta disponibilità di risorse finanziarie pubbliche e, viceversa, elevato valore di mercato degli immobili urbani;
- Riconoscimento della natura "complessa" delle trasformazioni urbane e della necessità di un approccio "integrato";

CHE si intende procedere alla perequazione urbanistica sulla base del principio "*Perequazione urbanistica: uguale trattamento dei soggetti che a vario titolo sono interessati dalle scelte urbanistiche attraverso l'equa ripartizione degli oneri e dei vantaggi che derivano da queste scelte*" e alla compensazione urbanistica basata sul principio "*cessione consensuale e non onerosa da parte dei privati di immobili e/o di altre risorse ad uso pubblico, o nella realizzazione diretta di opere di interesse collettivo in cambio di diritti edificatori equivalenti da localizzare su aree preposte allo scopo o di immobili o di risorse equivalenti di proprietà degli enti locali*";

CHE i soggetti interessati dal procedimento e dalle scelte urbanistiche sono:

- i proprietari degli immobili interessati dalle scelte urbanistiche (Diocesi di Montepulciano – Chiusi e Pienza);
- l'operatore pubblico (l'Amministrazione Comunale in rappresentanza degli interessi pubblici);
- imprenditori privati interessati all'attuazione delle iniziative sul territorio comunale;

CHE lo strumento urbanistico del Comune di Torrita di Siena all'art. 252 recita " *RE 5. Abbattimento ruderi ex cinema Trieste e realizzazione verde pubblico presso Chiesa della Madonna della Pace nel Centro Storico*":

1. *Nell'area RE5 (UTOE 5), così come indicata nella Tav. RUVar2, è previsto l'abbattimento dei ruderi dell'ex Cinema Trieste - che al momento soffocano la cinquecentesca Chiesa della Madonna della Pace, situata a Torrita fuori porta Gavina - e la sua sostituzione con verde pubblico attrezzato e/o una nuova piazza o altri spazi di uso collettivo che resteranno di proprietà della curia, che si curerà anche della sistemazione.*

2. *In base a quanto meglio specificato all'art. 70, co.12, l'intervento potrà essere realizzato a scomputo degli Importi di monetizzazione dovuti per uno o più Progetti Unitari Convenzionati (PUC) o Completamenti Residenziali (CR) previsti dal RU, usufruendo anche delle ulteriori premialità previste dallo stesso comma citato;*

CHE lo stesso strumento urbanistico all'art. 70 *“Disciplina della compensazione urbanistica”* recita:

Qualora le condizioni per la realizzazione di servizi pubblici derivanti da compensazioni urbanistiche non siano ancora tutte mature al momento della firma della convenzione di cui agli artt. 15 e 16, l'AC ha facoltà di prendere in carico i terreni per pubblici servizi anche in un secondo momento. In tal caso la convenzione conterrà anche la data della presa in carico e/o l'elenco delle condizioni al verificarsi delle quali l'AC potrà proficuamente assumere la gestione delle aree delle quali è destinata ad entrare in possesso. Analogamente, qualora l'AC necessitasse dei terreni oggetto di compensazione in anticipo rispetto al momento nel quale il proprietario cedente intenderebbe realizzare il PA o PUC, possono essere redatti comodati d'uso o altri atti con valore legale, inclusa la convenzione stessa anticipata, grazie ai quali l'AC potrà procedere immediatamente alla realizzazione dei servizi pubblici previsti, ferma restando – al momento della realizzazione dell'opera privata - lo scomputo dell'Importo di Monetizzazione dovuto relativo ai terreni già ceduti.

RICHIAMATE la legge n. 47 del 1985, in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive, la sentenza n. 179 del 1999 della Corte Costituzionale, sull'illegittimità costituzionale del mancato pagamento di un indennizzo ai proprietari degli immobili oggetto di reiterazione dei vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione o dei vincoli che comportano l'inedificabilità;

RICHIAMATI i principi di equivalenza economica tra le risorse cedute (crediti edilizi di monetizzazione) e quelle ottenute (suolo privato della Diocesi dove insiste l'ex cinema di Torrita di Siena);

PRESO ATTO che il criterio e lo strumento a supporto dell'Amministrazione Comunale per favorire l'efficacia e la trasparenza del procedimento in interesse è quello della pubblicazione del presente avviso aperto a tutti gli operatori economici, senza limitazioni di genere;

CONSIDERATO che è interesse dell'Amministrazione Comunale provvedere all'acquisizione delle aree su cui insiste l'ex cinema di Torrita di Siena per la realizzazione di un parcheggio e giardino pubblico come progetto di riqualificazione e valorizzazione del centro storico;

RICHIAMATA la nota dell'Ufficio Tecnico Diocesano del 24 ottobre 2019, al protocollo generale con il numero 14968 in data 25 ottobre 2019, con la quale il Parroco Don Andrea Malacarne in qualità di legale rappresentante della Parrocchia dei SS. Costanzo e Martino in Torrita di Siena, propone all'Amministrazione Comunale la cessione gratuita delle aree su cui insiste l'immobile ex cinema di Torrita di Siena con il solo onere da parte dell'Amministrazione Comunale della demolizione della struttura stessa;

PRESO ATTO della relazione tecnica specialistica in atti, a firma dell'Architetto Giovanni Corti con la quale viene confermato il valore calcolato della demolizione dell'immobile per complessivi € 55.000,00 come da progetto;

RICHIAMATA l'autorizzazione con prescrizioni della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena Grosseto ed Arezzo in atti;

CONSIDERATO che le prescrizioni così come indicate dalla Soprintendenza recitano:

- *particolare attenzione dovrà essere posta nella demolizione delle strutture del teatro aderenti alla chiesa adottando specifici accorgimenti in modo da evitare danni al bene culturale; - la tipologia della nuova pavimentazione esterna e delle colonnine in travertino dovrà essere concordata con questa Soprintendenza tramite predisposizione di campionature in loco.*
- *prima dell'inizio dei lavori, con un anticipo di quindici giorni, dovrà essere inviato:*
 - *nome del Direttore dei Lavori e della Ditta appaltatrice;*
 - *data di inizio e fine lavori (a cura del Direttore dei Lavori).*
- *Il Direttore dei Lavori, prima di dar corso ai medesimi, dovrà prendere contatti con il personale tecnico di questo Ufficio per concordare un eventuale sopralluogo congiunto, al fine di definire le modalità esecutive e le eventuali opere preliminari quali saggi ed altro*
- *Il cartello del cantiere dovrà contenere la dicitura: "Alta sorveglianza Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo"*

RICHIAMATA la Delibera del Consiglio Comunale numero 78 del 26 agosto 2024 avente per oggetto: "DEMOLIZIONE DELL'IMMOBILE EX CINEMA DI TORRITA DI SIENA DA UTILIZZARE COME IMPORTO DI MONETIZZAZIONE SUL TERRITORIO COMUNALE PRESA IN CARICO DEI TERRENI SU CUI INSISTE IL FABBRICATO DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE";

PRESO ATTO che il Responsabile del Procedimento per l'espletamento della presente procedura è l'Ing. Alessandro Valtriani, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Torrita di Siena;

VISTO il progetto di demolizione agli atti di questa Amministrazione Comunale e depositato presso l'ufficio tecnico comunale che potrà essere consultato previo appuntamento da prenotare contattando l'Ing. Alessandro Valtriani al numero di telefono 3287273185;

Per quanto sopra premesso

SI AVVISA

CHE È POSSIBILE FORMULARE RICHIESTA DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO DELL'INTERO FABBRICATO EX CINEMA DI TORRITA DI SIENA IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TORRITA DI SIENA AL FOGLIO 29 PARTICELLA 406 DI CONSISTENZA DI CIRCA 1800 MC E COMUNQUE COME RISULTA NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA SECONDO IL PROGETTO DEPOSITATO IN ATTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE;

SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI:

Requisiti di ordine generale:

I soggetti che intendono partecipare alla gara non devono essere incorsi nelle cause di esclusione previste dal codice dei Contratti.

Requisiti di idoneità professionale:

Per partecipare alla gara, pena l'esclusione, le imprese devono possedere i seguenti requisiti:

essere iscritti al Registro imprese tenuto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura o ad analogo registro dello stato aderente all'U.E. per l'attività inerenti all'appalto;

Requisiti di capacità economica-finanziaria.

Per partecipare alla gara, pena l'esclusione, le imprese devono possedere i seguenti requisiti:

a. Fatturato globale d'impresa negli ultimi 3 esercizi disponibili in base alla data di costituzione o all'avvio delle attività dell'operatore economico, per un importo di almeno pari al doppio del valore complessivo dell'appalto (€ 80.000,00);

b. autocertificazione di poter presentare, in caso di invito a gara, dichiarazioni di istituti bancari autorizzati ai sensi del D. Lgs n. 385 del 1° gennaio 1993 che attestino l' idoneità economica e finanziaria del concorrente a realizzare i lavori oggetto dell' affidamento; (In caso di raggruppamento temporaneo tale requisito deve essere posseduto da ciascun concorrente in proporzione almeno pari alla propria quota di partecipazione);

Requisiti di capacità tecnica-professionale:

Per partecipare alla gara, pena l' esclusione, le imprese devono possedere i seguenti requisiti:

Aver svolto nell' ultimo triennio, almeno uno o più lavori analoghi a quelli oggetto del presente avviso.

CONDIZIONI PARTICOLARI:

L' AVVALIMENTO è disciplinato dal Codice degli Appalti.

Alla gara possono presentare offerta ditte appositamente e temporaneamente raggruppate. È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti. I consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara; in caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE:

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse mediante presentazione del modello Allegato 1, compilato e consegnato:

- a mano o tramite servizio postale, o mediante agenzia di recapito al protocollo generale del Comune di Torrita di Siena Piazza Matteotti, 1
- tramite PEC (posta elettronica certificata) all' indirizzo comune.torritadisiena@postacert.toscana.it entro il termine perentorio del 30 NOVEMBRE 2024 ore 12:00, pena la non ammissione alla procedura;

Dovrà essere fatta istanza di partecipazione mediante l' apposito modello A) allegato al presente avviso, con tutte le dichiarazioni obbligatorie;

Dovrà necessariamente essere svolto il sopraluogo obbligatorio pena di esclusione nei luoghi oggetto di intervento da allegare alla domanda di partecipazione;

Si precisa che l'interessato dovrà eseguire tutte le pratiche che dovessero essere necessarie per lo smaltimento dei materiali di risulta quali piani di demolizione e/o quant'altro necessario;

All'istanza deve essere allegata la fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante dall'Impresa. In ogni caso per la verifica del termine di ricezione farà fede il timbro apposto dall'Ufficio Protocollo. Il recapito tempestivo della manifestazione di interesse rimane ad esclusivo rischio del mittente.

I candidati, in possesso dei requisiti minimi sopra indicati, saranno successivamente invitati a partecipare alla procedura di gara con apposita lettera di invito, con indicazione in merito allo svolgimento della procedura ed alla stipulazione del contratto, nonché alle modalità di espletamento del servizio.

Il presente avviso non è in alcun modo vincolante per la prosecuzione della procedura e/o per la stipula del contratto.

L'Amministrazione si riserva, infatti la facoltà di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva pertinenza, il procedimento avviato con il presente avviso.

Ferma restando la predetta facoltà, l'Amministrazione non procederà all'espletamento di procedure comparative in presenza di una sola domanda di partecipazione ritenuta valida.

Si precisa che l'esecuzione della Demolizione potrà avvenire successivamente alla presa in carico al patrimonio pubblico delle aree su cui insiste l'immobile ex cinema di Torrita di Siena.

Responsabile del procedimento è l'Ing. Alessandro Valtriani indirizzo mail: a.valtriani@comune.torrita.siena.it;

AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI DEMOLIZIONE DELL'INTERO FABBRICATO DENOMINATO EX CINEMA DI TORRITA DI SIENA IN COMPENSAZIONE URBANISTICA CON ONERI DI MONETIZZAZIONE DA UTILIZZARSI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il/la Sottoscritto/a, nato a, provincia di, il _____, Codice Fiscale, in qualità di (carica sociale) della societàcon sede legale in n. telefono n. fax e-mail

MANIFESTA IL PROPRIO INTERESSE

Alla partecipazione alla procedura negoziata per l'affidamento dell'appalto dei lavori di Demolizione intero fabbricato ex cinema di Torrita di Siena.

CONSAPEVOLE DELLA RESPONSABILITA' PENALE IN CASO DI RILASCIO DI DICHIARAZIONI MENDACI AI SENSI DELL'ART. 76 D.P.R. 445/2000 DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 47 E 76 DEL DPR N. 445 DEL 28.12.2000.

1. di essere iscritto al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. per attività all'oggetto dell'appalto;
2. l'inesistenza delle cause di esclusione previste dall'art. 80 del D.lgs. n. 50/2016;
3. di poter presentare, in caso di invito a gara, dichiarazioni di istituti bancari autorizzati ai sensi del D. Lgs n. 385 del 1° gennaio 1993 che attestino l'idoneità economica e finanziaria del concorrente a realizzare il lavoro oggetto dell'affidamento;

(In caso di raggruppamento temporaneo dovrà essere allegata almeno una dichiarazione bancaria per ciascun partecipante al raggruppamento);

4. Di avere un fatturato globale d'impresa negli ultimi 3 esercizi disponibili in base alla data di costituzione o all'avvio delle attività dell'operatore economico, per un importo di almeno pari al doppio del valore complessivo dell'appalto (€ 80.000,00);

5. A tal fine si dichiara di aver conseguito negli ultimi tre esercizi effettivamente utilizzabili un fatturato globale di impresa non inferiore a Euro _____, come risulta dal seguente prospetto:

anno: _____ bilancio/dichiarazione fiscale € _____

anno: _____ bilancio/dichiarazione fiscale € _____

anno: _____ bilancio/dichiarazione fiscale € _____

Dimostrabile anche mediante presentazione di una certificazione sottoscritta dagli Enti Pubblici presso i quali è stato svolto o è attualmente in corso di svolgimento i lavori di cui all'oggetto, nella quale siano dichiarate le somme percepite.

(In caso di raggruppamento temporaneo tale requisito deve essere posseduto da ciascun concorrente in proporzione almeno pari alla propria quota di partecipazione);

6. Aver svolto nell'ultimo triennio, almeno uno o più lavori analoghi a quelli oggetto del presente avviso, ovvero (specificare tipologia ed importo contratto):

a. _____

b. _____

c. _____

d. _____

Firma

Attenzione: Alla domanda deve essere allegata la fotocopia del documento d'identità del/i dichiarante/i in corso di validità, ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/00.