



REGIONE PUGLIA

**Area Politiche per la riqualificazione, la tutela e la sicurezza
ambientale e per l'attuazione delle opere pubbliche
Servizio Lavori Pubblici**

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

- 0314
N° _____ del registro

OGGETTO: Procedura aperta per l'affidamento del contratto di leasing in costruendo dell'edificio destinato ad ospitare la delegazione provinciale degli uffici regionali della provincia di Taranto bandita con Determina del Dirigente di Servizio dei Lavori Pubblici n 875 del 26 novembre 2010 (CIG n. 0564925ED7 - CUP B59I10000070007). Revoca della sospensione temporanea della procedura di gara, disposta con Determina del Dirigente di Servizio dei Lavori Pubblici n 99 dell'11 febbraio 2011, e proroga dei termini per la presentazione delle offerte.

Addi, 18 aprile 2011, in Modugno (BA), nella sede del Servizio regionale LL.PP.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

VISTI gli artt. 4, 5 e 6 della Legge Regionale 4 febbraio 1997, n° 7;

VISTI gli artt. 4 e 16 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n° 165;

VISTO il D.P.R. n.554 del 21/12/1999;

VISTO il D.Lgs. n.163 del 12/04/2006 e s.m.i.;

VISTO il D.P.G.R. n. 161 del 22/02/2008;

VISTA la Deliberazione di Giunta regionale n° 3261 del 28/7/1998;

Sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile Unico del Procedimento;

PREMESSO

che con propria determinazione n. 875 del 26/11/2010 veniva approvato il Progetto preliminare per la realizzazione di un edificio per uffici regionali della Provincia di Taranto e ad indire la procedura di gara approvando, altresì, il bando di gara, il disciplinare e il relativo capitolato tutti allegati al medesimo atto;

che nel bando di gara approvato con la suddetta determina dirigenziale n. 875 del 26/11/2010 (CIG n. 0564925ED7 - CUP B59I10000070007), pubblicato sulla GUUE il 30/11/2010

(2010/S 232-354809) veniva fissato il giorno 15/02/2011, quale termine ultimo per la presentazione delle offerte da parte degli operatori economici interessati;

che con nota prot. AOO/006/8788 del 10/02/2011 il Direttore dell' Area Programmazione e Finanza, *“a causa dell'andamento in salita dei tassi d'interesse, come riscontrabile dal monitoraggio attivo sul sito Banca d'Italia”*, paventando *“un rischio di violazione della soglia di usura, di cui alla L. n. 108/96, in quanto i tassi indicati nella Relazione Finanziaria di Comparazione, come da (precedente) nota prot. n. 251 del 12/03/2010, di cui alla DGR n. 849 del 23/03/2010, si dimostrano essere inferiori ai tassi correnti di mercato”* e considerato che *“il costo di acquisto del denaro sul mercato finanziario non consente la possibilità di presentare offerte con tasso pari o inferiore al tasso di usura”*, chiedeva di *“sospendere la procedura di gara in questione, onde consentire l'aggiornamento dei dati finanziari di contesto”*;

che con proprio atto dirigenziale n. 99 dell' 11/02/2011, al fine di consentire l'aggiornamento dei dati finanziari di contesto, veniva disposta la sospensione della procedura di gara in oggetto (in scadenza il 15 febbraio 2011) per il tempo utile a consentire le opportune ed occorrenti decisioni finali da parte degli Uffici competenti e comunque per la durata massima di giorni 120 (centoventi);

che con la suddetta determina dirigenziale veniva altresì disposto di dare adeguata pubblicità al provvedimento di sospensione mediante apposito avviso sul sito informatico della Regione Puglia, sul BURP, sulla GUI e sul sito della GUUE, nonché comunicazione diretta della sua adozione agli operatori economici che avessero eventualmente presentato, sino a quel momento, istanze e/o richieste di chiarimenti o che, comunque, avessero manifestato interesse a partecipare alla gara di cui trattasi;

che successivamente alla sospensione della gara è pervenuta in data 25/02/2011 la nota del Sindaco di Taranto prot. n. 59 S.P. del 08/02/2011, acquisita al protocollo del Servizio Lavori Pubblici in data 01/03/2001 al n. 0014273, con la quale venivano mosse osservazioni in merito ad alcune previsioni del bando di gara e si chiedeva la sospensione del bando di gara al fine di attivare un tavolo programmatico con l'Amministrazione Comunale;

CONSIDERATO che con nota prot n. AOO/006/00166 del 29/03/2011 il Direttore dell' Area Programmazione e Finanza comunicava che *“I dati finanziari di contesto, di cui alla relazione finanziaria di comparazione trasmessa con nota prot. n. 251 del 12/03/2010, sono stati aggiornati tenendo conto oltre che delle mutazioni intervenute nel mercato finanziario (marcata tendenza al rialzo dei tassi di provvista e di rendimento), anche in relazione alle osservazioni pervenute in data 23/09/2010, con nota prot. n. 4153, dall'Unità Tecnica Finanza di Progetto (UTFP) del Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica della Presidenza del Consiglio dei Ministri”*, ed inoltre che *“In relazione al rischio di usura, di cui alla legge 108/96, con la presente si rende noto che il Ministero dell'Economia e Finanze ha emanato in data 23/03/2011, con Decreto Ministeriale, i Tassi Effettivi Globali Medi (TEGM). La nuova griglia dei tassi di riferimento introduce una suddivisione delle operazioni di leasing immobiliare, permettendo così di individuare in modo differenziato la soglia anti usura per le operazioni di leasing immobiliare a tasso fisso ed a tasso variabile. Tale nuova configurazione, tenendo conto della differenza di arco temporale di riferimento dei tassi (fisso e variabile), pone al riparo dal rischio di incorrere in una violazione della citata legge 108/96, in quanto fornisce soglie di riferimento commisurate alle diverse tipologie di tasso applicato (al tasso variabile è*

attribuita una soglia più bassa, al tasso fisso è attribuita una soglia più alta)", concludendo che "L'aggiornamento dei dati di contesto non inficia gli aspetti finanziari così come previsti dal bando di gara di cui all'oggetto, e pertanto si invita le SS.LL. in indirizzo a voler procedere per il seguito di competenza";

CONSIDERATO inoltre, in ordine alle osservazioni avanzate dal Sindaco del Comune di Taranto, quanto segue:

- a) Sottostima del costo dei suoli: l'analisi dei valori di mercato, condotta sia acquisendo gli atti di programmazione urbanistica del Comune di Taranto (con nota del 29/1/2010, prot. n. 8505, il RUP ha chiesto al Comune di Taranto "planimetria del Piano Regolatore, in relazione all'individuazione di aree di proprietà pubblica o privata destinate ad Aree a Servizio"), sia attraverso contatti informali con il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, ha portato a rilevare i seguenti costi e indici: aree agricole: 5 €/mq; aree urbane (in zona periferica): 40-80 €/mq; indice di fabbricabilità medio (più diffuso): 2 mc/mq;
- b) Sottostima del costo di costruzione dell'opera e dei costi di sistemazione interna del lotto: premesso che la stima dei costi non poteva che essere sintetica, essendo impossibile ipotizzare un computo metrico, peraltro inutile a livello di progetto preliminare, il costo di costruzione dell'opera è stato dedotto, con opportune mediazioni ed interpolazioni, dai dati riportati sul sito ufficiale dell'Agenzia del Territorio nella sezione "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*". Tale sito riporta i valori medi di vendita registrati nel periodo di riferimento: valori che, quand'anche si ritenessero sottoquotati, si riferiscono al **valore di vendita** e, quindi, comprenderebbero anche l'incidenza dell'utile, delle tasse e di tutti i costi di costruzione e di sistemazione esterna; per il periodo di riferimento 1° semestre 2010 (di redazione del progetto) e per la destinazione "*uffici*", relativamente al Comune di Taranto sono riportati i seguenti valori:
 - Quartiere Paolo VI e porzione Nord-est di Tamburi: (min-max) 600-770 €/mq (sup. lorda);
 - Fascia semicentrale (periplo via Cugini, via Magnaghi, via Acton, .. via Magna Grecia, ecc): 1200-1600 €/mq (sup. lorda)
 - Fascia Periferica Abitato da Viale Magna Grecia verso Est Sud Est, adiacenze Maricentro e svincoli Punta Penna; 1300-1600 €/mq (sup. lorda)
 - Fascia Periferica tra viale Virgilio e riva di Mar Grande: 1050-1400 €/mq

In base a tali dati, è stato ragionevolmente assunto l'importo di €/mq 1.500 come valore medio di stima per la superficie fuori terra ed €/mq 1.000 per la parte interrata, considerando che il maggior valore della quotazione di vendita rispetto ai costi di costruzione effettivi possa compensare ampiamente i costi per la sistemazione del lotto.

In merito al richiamo alle vigenti norme tecniche antisismiche, si fa presente che la città di Taranto rientra nella zona sismica 4, per la quale sono previste norme di buona tecnica costruttiva valide sempre e per qualsiasi costruzione; pertanto, i nuovi parametri di sollecitazione sismica, cui devono resistere le strutture, comportano aumenti di resistenza, rispetto alle norme previgenti, praticamente insignificanti sul piano economico.

- c) In ordine alle supposte sottostime dei costi, tra le osservazioni e/o richieste di chiarimenti pervenute da parte dei potenziali concorrenti interessati, nessuna ha fatto riferimento a problemi di sottoquotazione, compresa la richiesta dell'Assindustria di Taranto che, pur avendo chiesto la proroga dei termini, non ha sollevato problemi di tale natura.

RILEVATO pertanto che risultano superate le problematiche che avevano reso opportuno disporre la sospensione temporanea della procedura e che non si ravvisa la necessità di un supplemento di istruttoria in considerazione delle richieste di chiarimenti ed osservazioni pervenute, la procedura di gara può essere riattivata;

RAVVISATA la necessità, tuttavia, di prorogare il termine per la presentazione delle offerte, atteso che il provvedimento di sospensione della gara è stato adottato in data 10/02/2011 e dunque solo 5 giorni prima della scadenza originariamente prevista per il 15/02/2011;

RITENUTO congruo prorogare il termine per la presentazione delle offerte al **27/05/2011** in considerazione della complessità e della particolare rilevanza che hanno le valutazioni finanziarie nella predisposizione delle offerte, nonché al fine di consentire al maggior numero possibile di interessati di poter partecipare alla gara;

ADEMPIMENTI CONTABILI DI CUI ALLA L.R. N. 28/2001 e ss.mm.ii.
--

<i>L'adozione del presente provvedimento non comporta alcun mutamento qualitativo e quantitativo di entrata e di spesa né a carico del bilancio regionale né a carico degli enti per i cui debiti i creditori potrebbero rivalersi sulla Regione.</i>

Per quanto riportato in premessa, che qui si intende integralmente riportato,

DETERMINA

- 1) di revocare la sospensione della procedura di gara relativa all'affidamento del contratto di leasing in costruendo dell'edificio destinato ad ospitare la delegazione provinciale degli uffici regionali della provincia di Taranto (**CIG n. 0564925ED7 - CUP B59I10000070007**) il cui bando di gara è stato pubblicato sulla GUUE il 30/11/2010 (2010/S 232-354809), sulla GURI n. 141 del 06/12/2010, sul BU Regione Puglia n. 184 del 09/12/2010, all'Albo Pretorio del Comune di Taranto dal 09/12/2010 al 28/02/2011, ed il relativo avviso sulle testate a diffusione nazionale "*Corriere della Sera*" ed "*Il Sole 24 Ore*" e sulle testate a diffusione locale "*Gazzetta del Mezzogiorno*" e "*Repubblica*" (edizione regionale) del 09/12/2010;
- 2) di prorogare il termine stabilito per la presentazione delle offerte al **27/05/2011, ore 12,00**;
- 3) di fissare il termine per il ricevimento delle richieste di documenti o per l'accesso ai documenti al **18/05/2011, ore 12,00**, con le stesse modalità indicate nel bando;
- 4) di stabilire che l'apertura delle offerte avvenga il giorno **13/06/2011, ore 10,00**, con le stesse modalità indicate nel bando;
- 5) di stabilire che venga data adeguata pubblicità al presente provvedimento mediante pubblicazione di apposito avviso sul sito informatico della Regione Puglia, sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica

Italiana, sul sito della GUUE, all'Albo pretorio del Comune di Taranto nonché su due testate a diffusione nazionale e due a diffusione locale;

- 6) di stabilire, altresì, che della riattivazione della procedura di gara venga data comunicazione diretta agli stessi operatori economici ai quali era stata data comunicazione diretta del precedente provvedimento di sospensione in quanto avevano presentato, entro il termine originario di deposito delle offerte, istanze e/o richieste di chiarimenti o che, comunque avevano manifestato interesse a partecipare alla gara di cui trattasi;
- 7) di dare atto che le spese per la pubblicazione dell'avviso di cui al punto 5), ammontanti presuntivamente ad € 15.000,00, saranno impegnate e liquidate con successivo provvedimento del dirigente del Servizio Provveditorato - Economato a valere sulla disponibilità del capitolo n. 1278, UPB 08.08.01, denominato "Spese per avvisi di gara, informazione ai cittadini, pubblicità e concorsi";
- 8) di notificare il presente provvedimento al Servizio Provveditorato - Economato per gli adempimenti di competenza relativi alla pubblicazione dell'avviso;
- 9) il presente atto, composto di 6 facciate, è adottato in unico originale, viene dichiarato immediatamente esecutivo e sarà:
 - Pubblicato all'Albo del Servizio Lavori Pubblici;
 - Trasmesso in copia conforme al Segretariato Generale della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 16, comma 3, del D.P.G.R. del 22/02/2008, n. 161;

Bari, lì 18 aprile 2011

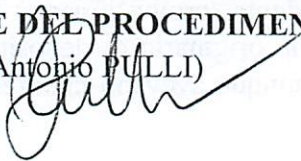
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO LL.PP.
(Ing. Francesco BITETTO)



Il presente provvedimento è stato redatto in conformità agli atti e nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente.

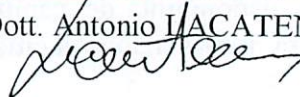
**IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO COORD. S.T.P.TA/LE/BR
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(Ing. Antonio PULLI)



IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO GESTIONE OO.PP.

(Dott. Antonio IACATENA)



Il presente provvedimento, ai sensi del D.P.G.R. n. 161 del 22.02.2008 viene pubblicato all'Albo del Settore LL.PP. in data.....~~1-8~~ **APR. 2011**.....e resterà affisso per dieci giorni lavorativi.

L'ADDETTO ALL'ALBO DELLE DETERMINAZIONI

p.i. Lorenzo D'Attolico



REGIONE PUGLIA
Area Politiche per l'Ambiente,
le Reti e la Qualità Urbana
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

La presente copia composta da n. _____ facciate
è conforme all'originale custodito presso questo servizio.

1-8 APR. 2011

Il Funzionario
(P.I. LORENZO D'ATTOLICO)

