



AVVISO PUBBLICO

INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE PER LA RICERCA DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO NELL'AREA INDUSTRIALE DI VALLENONCELLO IN COMUNE DI PORDENONE DA ACQUISTARE PER LA REALIZZAZIONE, IN UNA PRIMA FASE, DI UN'AREA INFRASTRUTTURATA PER LO STOCCAGGIO ALL'APERTO DELLE MERCI ENTRO CONTENITORI O ALLA RINFUSA E, SUCCESSIVAMENTE, DI UN CENTRO LOGISTICO IN CONNESSIONE CON IL TERMINAL INTERMODALE

PREMESSO CHE

l'Interporto Centro Ingresso di Pordenone S.p.A. (da ora in poi "Interporto") è situato in posizione baricentrica di un'area vasta a vocazione manifatturiera, la cui produzione, che viene prevalentemente esportata nel nord dell'Europa e negli Stati Uniti, alimenta gran parte del sistema dei trasporti e costituisce punto di riferimento per gli operatori della logistica che utilizzano il Terminal Intermodale;

il Terminal Intermodale è attualmente costituito da un fascio di n. 3 binari elettrificati di presa e consegna (lunghezza mt. 750-800) allacciato alla linea di corsa UD-VE da n. 4 binari operativi di carico e scarico dei carri ferroviari (lunghezza mt. 750) e da un binario con funzione di asta di manovra (lunghezza mt. 350) e si estende su una superficie complessiva di circa mq. 150.000 ed è dotato di un fabbricato uffici/gate, officina e pesa;

l'attuazione degli investimenti già finanziati entro il 2026 (allungamento asta di manovra a mt. 750, realizzazione di un fascio di binari per la sosta dei carri ferroviari, ampliamento del parcheggio di accesso al terminal, ampliamento del piazzale intermodale e installazione dei portali di ferroviario e stradale per il rilevamento automatizzato dei mezzi e delle merci in entrata e uscita dal terminal) consentirà ad Interporto di completare la piattaforma intermodale, attestata sulla rete TEN-T, in linea con gli standard europei e tenendo conto che gli indirizzi dell'UE sono quelli di aumentare il trasporto delle merci su rotaia fino a raggiungere, entro il 2050, il 50% del traffico complessivo gomma/rotaia;

il programma di sviluppo e potenziamento dell'infrastruttura intermodale prevede la trasformazione del terminal in stazione merci, l'elettrificazione del binario con funzione di asta di manovra, l'installazione di n. 3 gru a portale e l'estensione ad est dell'area operativa mediante la realizzazione di un piazzale di circa mq. 50.000 e un fascio di n. 4 binari;

l'attuazione del programma di interventi finalizzati all'efficientamento dell'intermodalità gomma-rotaia richiede anche lo sviluppo di una logistica integrativa e complementare a quella già presente nel PIP che, in abbinamento ai magazzini esistenti, necessita di disporre di aree scoperte da destinare allo stoccaggio temporaneo all'aperto di merci e mezzi di contenimento delle stesse per il trasporto intermodale strada-ferrovia (containers, casse mobili, semirimorchi) e di ulteriori magazzini di logistica.

il Consiglio di amministrazione con delibera n. 9 del 25.10.2024 ha approvato il Piano industriale 2025-2030 che prevede lo sviluppo e l'espansione di Interporto in connessione con la zona industriale di Vallenoncello (Obiettivo n. 2);

l'Assemblea in data 12.11.2024 ha approvato la modifica dello Statuto e, in particolare, l'art. 3 prevede che l'oggetto sociale di Interporto, come risulta dall'atto costitutivo, dallo statuto e dalla visura CCIAA, possa espandersi all'esterno dell'attuale perimetro urbanistico.

CONSIDERATO CHE

per consentire di raggiungere il suddetto obiettivo - atteso che, allo stato attuale, risultano già impegnate tutte le aree edificabili del PIP destinate all'insediamento di operatori della logistica, trasporto e spedizione - si rende ineludibile l'acquisizione di nuove aree esterne, per quanto possibile in continuità con quelle dell'ex PIP verso l'autostrada A28 e la Zona industriale di Vallenoncello, tenendo conto della disponibilità alla loro cessione da parte dei proprietari e della compatibilità con il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA);

la struttura urbana e infrastrutturale esistente ed il PGRA condizionano lo sviluppo futuro dell'Interporto e la possibilità di ampliamento del perimetro esistente (essendo le aree a sud del PIP ad alto rischio idraulico) risulta particolarmente limitata;

allo stato attuale risultano avviate le attività preliminari per la redazione di un nuovo strumento urbanistico - mediante accordo di programma tra Interporto, il Comune di Pordenone e la Regione FVG - per dare risposta alla necessità di adeguare l'attuale Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), ricadente in Zona H1 – Zona per attrezzature commerciali di interesse regionale e per l'interscambio delle merci, all'evolversi delle dinamiche del mercato globale, all'intensificarsi dei flussi di materie prime e ai cambi nelle abitudini dei consumatori (soprattutto con l'avvento dell'e-commerce), tenendo conto che i cambiamenti delle strategie aziendali nei settori produttivi che, attraverso la spinta di "Industria 4.0", richiedono ampi spazi per soddisfare le nuove esigenze di aumento della produzione e di stoccaggio delle merci, costituiscono elementi da considerare nella nuova pianificazione, in modo da favorire i processi di rinnovamento del patrimonio edilizio, mediante il ripensamento delle destinazioni d'uso, prestando, nel contempo, particolare attenzione al consumo del suolo.

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

il Consiglio di Amministrazione, con delibera n. 7 del 14.09.2023, aveva disposto di effettuare un'indagine preliminare del tutto informale per individuare possibili aree, contestualmente appurando l'eventuale disponibilità alla loro cessione da parte dei proprietari, al fine della possibile espansione dell'Interporto verso la Zona industriale di Vallenoncello, in base agli indirizzi forniti nel corso dell'Assemblea dell'11.07.2023;

a seguito di tale indagine preliminare risulta che nella Zona industriale di Vallenoncello sono presenti varie aree ancora non edificate, già urbanizzate e con appropriata destinazione urbanistica (D3), con caratteristiche da ritenere compatibili con le necessità di Interporto di realizzare un piazzale di stoccaggio all'aperto e, successivamente, alla costruzione di un magazzino di logistica, come risulta dal 1^a RAPPORTO presentato al Consiglio di Amministrazione nella riunione del 15.12.2023;

in questo contesto, le previsioni urbanistiche del Comune di Pordenone prevedono anche il prolungamento della strada di circonvallazione sud di Pordenone dall'A28 fino alla Via nuova di Corva, in corrispondenza dell'incrocio con Viale Zanussi, in modo da favorire l'integrazione della Zona industriale di Vallenoncello con l'Interporto e, nel contempo, contribuire ad un efficientamento dei collegamenti tra via Treviso/via Nuova di Corva e la SS13, per consentire ai veicoli provenienti da Oderzo e Azzano Decimo di evitare l'attraversamento della città.

CONSIDERATO INOLTRE CHE

la L.R. 7 agosto 2024, n. 7, art. 5, commi da 106 a 111, autorizza l'Amministrazione regionale a concedere un contributo straordinario di euro 2.100.000,00 all'Interporto per la realizzazione di un piazzale infrastrutturato nella Zona industriale di Vallenoncello da destinare ad attività logistiche di stoccaggio temporaneo di merci e mezzi di contenimento per il trasporto intermodale strada-ferrovia, finalizzato a integrare la piattaforma intermodale nell'ambito dello sviluppo del nodo interportuale di Pordenone, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al regolamento (UE) n. 651/2014 della Commissione, del 17 giugno 2014, (dove si prevede che le aree vengano messe a disposizione degli interessati su base aperta, trasparente e non discriminatoria, il prezzo praticato per il loro uso o vendita corrisponda al prezzo di mercato e, nel caso in cui la gestione dell'infrastruttura venga affidata a un soggetto terzo mediante concessione o altro atto di conferimento, l'assegnazione avvenga in maniera aperta, trasparente e non discriminatoria e nel dovuto rispetto delle norme applicabili in materia di appalti).

ATTESO CHE

il Consiglio di Amministrazione di Interporto, con delibera n.10 dell'11.12.2024, ha autorizzato l'avvio di una formale indagine di mercato esplorativa per acquisire manifestazioni di interesse alla vendita, comunque non vincolanti, di aree edificabili nella Zona industriale di Vallenoncello da destinare, in una prima fase, allo stoccaggio di merci entro contenitori all'aperto e, successivamente, alla realizzazione di magazzini di logistica in connessione con il terminal intermodale, dando mandato all'Amministratore delegato di procedere alla pubblicazione di un avviso pubblico – ai sensi ed agli effetti del combinato disposto dell'art. 56, comma 1, lettera e) e dei principi generali (soprattutto quelli di cui agli artt. 1, 2 e 3 del D.Lgs. 36/2023, richiamati dall'art. 4 quale regola generale) - nel rispetto dei principi di legalità, concorrenza, di imparzialità, di non discriminazione, trasparenza e di proporzionalità, oltre che di migliore rapporto possibile tra qualità e prezzo al fine di ottenere il miglior risultato possibile.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, CONSIDERATO E ATTESO

Interporto-Centro Ingrosso di Pordenone S.p.A. (Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della Camera di Commercio I.A.A. di Pordenone e Udine) con sede in Via Interporto Centro Ingrosso 114/5, Codice fiscale e Partita IVA 00192610939, in quanto interessato ad acquisire la proprietà di un terreno edificabile da adibire all'edificazione di un magazzino con funzione di centro logistico nell'area industriale di Vallenoncello del Comune di Pordenone,

RENDE NOTO

che, al fine di rendere trasparente il percorso per l'individuazione della suddetta area, intende avviare un'indagine esplorativa del mercato immobiliare che preveda la presentazione di manifestazioni di interesse non vincolanti da parte di soggetti interessati a cedere la proprietà di un terreno edificabile, corrispondente ai requisiti indicati nei paragrafi successivi.

La proposta di vendita potrà essere presentata da proprietari, pubblici e privati, singoli e associati (comprendendo, al fine di allargare la partecipazione, anche eventuali terreni confinanti), di aree ubicate nella ZI Vallenoncello.

Il presente avviso riveste esclusivamente carattere di ricerca di mercato e la richiesta di manifestazione di interesse non può essere ritenuta, in alcun modo, impegnativa e vincolante per Interporto.

Nessun diritto potrà quindi essere avanzato ad alcun titolo (neanche per il risarcimento danni o indennizzo) da parte dei soggetti che manifesteranno il loro interesse.

Interporto si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna delle proposte ricevute, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento, senza che questo possa determinare in alcun modo richiesta di risarcimento e/o indennizzo e/o importo di qualsiasi genere da parte di chi ha manifestato interesse.

Requisiti del soggetto proponente

Il proponente (persona fisica o giuridica) pena l'inammissibilità della proposta e/o l'impossibilità di sottoscrivere il relativo contratto, deve:

- essere proprietario/i dell'immobile (e/o degli immobili eventualmente confinanti) offerto/i o dimostrare, con valida documentazione (ad es.: atto notarile, atto di procura generale o speciale, preliminare di compravendita, contratto di leasing, ecc.) in sede di presentazione della proposta, di poter garantire la piena disponibilità giuridica al momento della sottoscrizione del contratto di vendita;
- essere in possesso dei requisiti di "affidabilità" da dichiarare, ai sensi di quanto previsto dagli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, conformemente allo schema di dichiarazione allegato al presente Avviso (se l'immobile offerto è di proprietà di più soggetti, i requisiti dovranno essere posseduti e dichiarati da ciascun proprietario).

Il proponente deve, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con Interporto al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse.

Requisiti dell'area edificabile

L'area edificabile per la quale si attiva la presente ricerca di mercato dovrà essere tale da poter garantire l'edificabilità di almeno quindicimila metri quadrati lordi coperti da destinare a magazzino, uffici e locali di supporto e dovrà essere dotata di autonomia funzionale e di accesso riservato.

Posizione e ubicazione dell'ingresso carrabile dovranno permettere l'accesso di automezzi di trasporto di grandi dimensioni e si darà preferenza alla proposta che sia costituita da un'unica area, eventualmente frazionata (comunque libera da vincoli e da ipoteche o qualsiasi altro diritto che dovesse insistere su di essa già alla data fissata da Interporto per la stipula del contratto preliminare di compravendita ed a prescindere dalla data del successivo rogito definitivo di compravendita).

Il terreno edificabile dovrà, altresì, possedere i seguenti requisiti:

- ubicazione nell'area industriale di Vallenoncello in Comune di Pordenone;
- destinazione d'uso dell'area edificabile che consenta la realizzazione di magazzini di logistica e uffici, con possibilità di variare le destinazioni d'uso (in difetto di tale requisito, Interporto si riserva la possibilità di procedere comunque all'acquisto del terreno edificabile da perfezionarsi subordinatamente al conseguimento delle necessarie varianti agli strumenti urbanistici vigenti);
- essere idonea - sulla base delle previsioni urbanistiche vigenti, dei relativi standard, della superficie complessiva e dei vincoli e interferenze di qualsiasi natura esistenti nel contesto territoriale, paesaggistico e ambientale in cui si colloca l'intervento - all'immediata realizzazione di un piazzale per lo stoccaggio di merci all'aperto e successivamente alla realizzazione di un edificio con destinazione a magazzino di logistica;
- avere un'estensione complessiva della superficie che sia compresa tra 30.000 e 40.000 metri quadrati e consentire il rispetto di tutti gli standard, quali i parcheggi, il verde e le ulteriori eventuali funzioni accessorie (zone di rispetto, distanze, distacchi, allineamenti, ecc.), nonché gli spazi per i parcheggi pertinenziali;
- essere presenti le urbanizzazioni primarie per i necessari allacciamenti ai pubblici servizi;
- essere prevalentemente pianeggiante, di forma quanto più possibile regolare e avere caratteristiche idrologiche, geologiche e sismiche compatibili con la tipologia dell'opera da realizzare;
- avere l'affaccio su strada pubblica ed essere facilmente accessibile dalla viabilità principale;
- avere le seguenti caratteristiche dei luoghi:
prossimi alle vie di comunicazione, facilmente raggiungibili con i mezzi pubblici e a piedi;
non interclusi;
esenti da oneri di bonifica e/o ripristino ambientale.

Costituiscono elementi preferenziali per la selezione del terreno edificabile oggetto del presente avviso pubblico:

- il grado di rispondenza alle esigenze edificatorie richieste;
- la vicinanza alla viabilità di grande scorrimento;
- la vicinanza alla fermata di mezzi di trasporto pubblico urbano;
- la presenza di un'area di pertinenza da destinare a parcheggi scoperti;
- l'assenza di vincoli afferenti alla invarianza idraulica;
- l'assenza di vincoli ambientali;
- l'assenza di particolari vincoli urbanistici;
- l'assenza di adempimenti pianificatori;
- la convenienza economica.

Si precisa inoltre che, nel caso di proposte equivalenti, verrà data preferenza a quella che prevede il migliore contenimento dei tempi per la stipulazione del rogito definitivo di compravendita, con effettiva disponibilità dell'area edificabile libera da persone e cose.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI VENDITA, TERMINI E DOCUMENTAZIONE

Oggetto della proposta/manifestazione di interesse.

"INDAGINE DI MERCATO ESPLORATIVA NON VINCOLANTE PER LA RICERCA DI UN TERRENO EDIFICABILE SITO NELL'AREA INDUSTRIALE DI VALLENONCELLO IN COMUNE DI PORDENONE"

Modalità di presentazione della proposta/manifestazione di interesse.

La procedura per la presentazione della manifestazione di interesse dovrà essere espletata in modalità telematica sul Portale delle Stazioni Appaltanti della Regione Friuli Venezia Giulia accessibile all'URL <https://eappalti.regione.fvg.it> (di seguito "Portale"), all'interno dell'apposita area **Rdl**.

Per Rdl si intende la presente procedura sotto forma di "Richiesta di manifestazione di interesse" avviata sul citato portale. Gli interessati a presentare la proposta/manifestazione di interesse possono attivare richieste di assistenza di tipo tecnico/informatico in merito all'inserimento a sistema contattando il call center del gestore del Sistema Telematico, al

numero verde **800098788 (post selezione 7)** da rete fissa, al numero 040 0649013 per chiamate dall'estero o da telefono cellulare, nonché tramite l'indirizzo di posta elettronica supporto.eappalti@appalti.regione.fvg.it.

Ai sensi dell'art. 29 del Codice, tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni tra Interporto e operatore economico si intendono validamente ed efficacemente effettuati per mezzo della piattaforma eAppalti della Regione FVG.

Si precisa inoltre che al suddetto call center non possono essere posti quesiti di carattere giuridico e/o amministrativo.

Al fine di rendere possibile un riscontro in tempo utile alle richieste di cui sopra, le stesse devono essere effettuate almeno due giorni prima della scadenza del termine per la presentazione della proposta/manifestazione di interesse.

Per quanto concerne, infine, l'adempimento degli ulteriori obblighi di pubblicità e trasparenza in materia di contratti pubblici, si rinvia al sito web istituzionale di Interporto, sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti".

Scadenza presentazione.

Entro il giorno **27 gennaio 2025, ore 12:00.**

Non saranno prese in considerazione proposte/manifestazioni di interesse che, per qualsiasi motivo, pervengano oltre il termine sopra indicato.

Documentazione richiesta per la partecipazione alla procedura.

A – Documentazione amministrativa

- 1) **Istanza di ammissione alla procedura**, sottoscritta dal proprietario/legale rappresentante/soggetto munito dei necessari poteri e corredata da copia fotostatica di un documento di identità, in corso di validità, riportante la denominazione e i recapiti del soggetto proponente, secondo lo schema allegato al presente Avviso, che ne costituisce parte integrante.
- 2) **Dichiarazione di possesso dei requisiti e d'impegno del proponente**, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e successive modificazioni e integrazioni, con allegata copia fotostatica di un documento d'identità, in corso di validità, datata e firmata dal proprietario/legale rappresentante/soggetto munito dei necessari poteri, secondo lo schema allegato al presente Avviso, che ne costituisce parte integrante.

B – Documentazione tecnica

Ai fini della verifica dei requisiti che caratterizzano l'area edificabile proposta, il proprietario/legale rappresentante/soggetto munito dei necessari poteri dovrà presentare, secondo lo schema allegato al presente Avviso, la documentazione di seguito elencata:

- 1) Relazione illustrativa, a firma di tecnico abilitato, delle caratteristiche dell'area proposta, contenente dati relativi a:
 - a) superficie complessiva;
 - b) identificazione catastale;
 - c) ubicazione;
 - d) viabilità di accesso interna ed esterna al centro urbano, con indicazione della relativa toponomastica;
 - e) tipizzazione, parametri e indici previsti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente comunale;
 - f) morfologia e natura geologica, idrogeologica e sismica del terreno;
 - g) vincoli territoriali, paesaggistici, ambientali e archeologici esistenti;
 - h) presenza di eventuali interferenze nel sottosuolo dell'area che possano limitare la costruzione o renderla più onerosa;
 - i) tracciati delle urbanizzazioni primarie e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - l) ogni altro aspetto tecnico utile per una valutazione complessiva dell'area, anche in relazione al contesto insediativo circostante.
- 2) Planimetria del lotto, a firma di un tecnico abilitato, con l'inserimento della sagoma della superficie coperta massima ammissibile, della relativa area pertinenziale, degli standard urbanistici obbligatori (parcheggi e verde pubblico), degli allineamenti, degli eventuali vincoli esistenti e di ogni altra fascia di rispetto previste dalle norme tecniche di attuazione.
- 3) Certificato di destinazione urbanistica dell'area di data recente.
- 4) Copia del titolo di proprietà dell'area.
- 5) Certificato catastale e ipotecario della/e particella/e interessata/e, rappresentativo della situazione attuale.
- 6) Estratto di mappa catastale aggiornato della/e particella/e interessata/e.
- 7) Estratto dello strumento urbanistico vigente (generale e attuativo) e delle relative norme tecniche di attuazione.
- 8) Estratto del P.A.I.L. e della rispettiva norma di attuazione applicabile all'area edificabile proposta.
- 9) Rilievo plani-altimetrico dell'area.

- 10) Documentazione fotografica dell'area e del contesto insediativo adiacente, con l'indicazione dei diversi coni visuali.
- 11) Altra eventuale documentazione ritenuta utile dal proponente per meglio rappresentare le caratteristiche e i requisiti dell'area proposta.

C – Documentazione economica

La proposta economica, datata e sottoscritta dal proponente, deve contenere l'indicazione, in cifre e in lettere, del prezzo unitario (euro/mq.) e del corrispondente prezzo complessivo dell'area oggetto di cessione, secondo lo schema allegato al presente Avviso.

E' prevista, inoltre, la possibilità di proporre eventuali dilazioni dei pagamenti, rispetto alle date di stipula dei rispettivi rogiti notarili (in alternativa al pagamento del prezzo dell'area da corrispondere alla stipula del rogito).

Avvertenze

Viene richiesto, al fine di uniformare la comparazione delle proposte, l'utilizzo dei modelli predisposti da Interporto ed allegati al presente Avviso.

INDIVIDUAZIONE DEI PARAMETRI PREFERENZIALI E DEI CRITERI DI VALUTAZIONE

Parametri preferenziali

La valutazione delle offerte sarà effettuata con riferimento agli elementi/sub-elementi e rispetti pesi ponderali di seguito riportati:

Requisiti qualitativi (peso ponderale 50)

- grado di rispondenza ai vari requisiti richiesti dal bando: sub peso ponderale 20
- assenza di vincoli afferenti alla invarianza idraulica: sub peso ponderale 10
- assenza di vincoli ambientali: sub peso ponderale 10
- assenza di particolari vincoli urbanistici: sub peso ponderale 5
- assenza di adempimenti pianificatori: sub peso ponderale 5

Requisiti quantitativi (peso ponderale 50)

- convenienza economica (prezzo): sub peso ponderale 44
- disponibilità a dilazione mensile dei pagamenti da parte di Interporto entro tre mesi massimi dalla stipula del rogito: sub peso ponderale 6

Criteri di valutazione

L'attribuzione dei coefficienti per ciascun elemento e sub-elemento di valutazione avverrà sulla scorta dei criteri di seguito indicati.

L'attribuzione dei coefficienti per gli elementi di **natura qualitativa** viene determinata con il metodo della "media dei coefficienti", variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

La Commissione giudicatrice – in apposite sedute riservate ai fini dell'attribuzione dei punteggi e dei coefficienti - valuterà le proposte presentate, per ciascun elemento e/o sub-elemento oggetto di attribuzione di punteggio autonomo, tenendo conto anche dei seguenti parametri:

- di completezza e chiarezza;
- di congruità;
- di correttezza delle proposte sotto il profilo tecnico.

L'attribuzione dei coefficienti per gli elementi di **natura quantitativa**, per quanto attiene il prezzo unitario dell'area (eventualmente riparametrato, in relazione alla capacità edificatoria, per rendere omogeneo il confronto), verrà effettuata con riferimento al coefficiente pari ad uno, attribuito al valore più conveniente per Interporto. Fermo restando che la proposta di ogni partecipante risulterà vincolante contrattualmente per gli stessi, ai valori meno convenienti per Interporto il coefficiente viene attribuito mediante applicazione della seguente formula:

$$C = 1 - \frac{P_i - P_m}{P_m}$$

ove:

C = coefficiente attribuito al prezzo del proponente i -esimo

P_i = prezzo del proponente i -esimo (maggiore rispetto al prezzo più conveniente per Interporto)

P_m = prezzo più conveniente per Interporto

Esempi di applicazione della formula:

1) supposti i valori di $P_m = 100$ e $P_i = 120$, il coefficiente C risulta pari a 0,80;

2) supposti i valori di $P_m = 100$ e $P_i = 130$, il coefficiente C risulta pari a 0,70; ecc.

3) il coefficiente C risulterà pari a 0,00, nel caso in cui il valore di P_i risulti doppio (o superiore al doppio) di P_m .

Per quanto attiene l'eventuale dilazione mensile dei pagamenti, rispetto ad ogni mese di dilazione (massimo 3 mesi), verranno assegnati 2 (due) punti.

Il **calcolo della proposta economicamente più vantaggiosa** verrà effettuato mediante applicazione del metodo aggregativo-compensatore applicando la seguente formula:

$$C_{(a)} = \sum_n [W_i * V_{(a)i}]$$

ove:

$C_{(a)}$ = indice di valutazione dalla proposta (a)

n = numero totale dei requisiti

$\sum_n$ = sommatoria

W_i = peso o punteggio attribuito a requisito "i"

$V_{(a)i}$ = coefficiente attribuito alla proposta (a) rispetto al requisito (i) variabile da 0 a 1

NOMINA COMMISSIONE PER L'ESAME DELLE PROPOSTE – ITER DELLA VALUTAZIONE

La rispondenza del contenuto delle proposte rispetto a quanto richiesto con il presente avviso verrà verificata da un'apposita Commissione nominata "dall'organo di Interporto competente ad effettuare la scelta del soggetto affidatario del contratto", successivamente alla data di presentazione delle proposte di vendita, previa constatazione di mancanza di incompatibilità o conflitti di interesse.

Preliminarmente verrà esaminata la documentazione amministrativa e verificato il possesso dei requisiti dichiarati dai proponenti, al fine dell'accettazione delle istanze.

Di seguito, si procederà con l'esame della documentazione relativa all'offerta tecnica ed economica.

Previa verifica dei requisiti dell'area proposta rispetto a quanto richiesto nel presente avviso, verranno valutati gli elementi di natura qualitativa, tenendo conto delle caratteristiche preferenziali previste nel presente avviso.

Seguiranno le valutazioni degli elementi di natura quantitativa, che terranno conto del prezzo unitario e della eventuale dilazione dei pagamenti offerti dal proponente

L'applicazione del metodo aggregativo-compensatore consentirà di selezionare la proposta di maggiore rispondenza all'interesse pubblico di Interporto, individuando quella più vantaggiosa in relazione al rapporto tra requisiti qualitativi ed economici, senza che il solo elemento prezzo abbia rilevanza rispetto alla scelta.

La Commissione effettuerà apposito sopralluogo di verifica dei terreni edificabili proposti dai candidati, previo appuntamento da concordare con le proprietà.

Le verifiche iniziali e le successive valutazioni intermedie formulate dalla Commissione saranno oggetto di separati verbali, che, unitamente alla proposta conclusiva supportata da apposita motivazione, verranno sottoposti all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

L'esito dell'indagine di mercato sarà comunicato direttamente a quanti abbiano presentato manifestazioni di interesse e sarà pubblicato sul sito di Interporto e sulla piattaforma di eAppalti.

SUDDIVISIONE DELL'AREA IN LOTTI

Il proprietario dell'area individuata a seguito della procedura di cui al presente avviso si impegna, a sue spese, a frazionare l'area in n. 2 lotti, come segue:

Lotto 1: mq. 22.000 circa;

Lotto 2: superficie residua dell'area che risulterà oggetto di compravendita.

Interporto si riserva, comunque, di fornire puntuali indicazioni sulla ripartizione dell'area in n. 2 lotti distinti, prima della stipula dell'atto notarile.

STIPULA DELL'ATTO NOTARILE – PAGAMENTI

La stipula dell'atto notarile ed il rispettivo pagamento dell'area è previsto in due fasi:

entro il 15.03.2025 – Stipula 1^ atto notarile relativo al lotto 1;

entro il 31.07.2025 – Stipula 2^ atto notarile relativo al lotto 2.

CLAUSOLE FINALI

Le proposte, nonché tutte le dichiarazioni richieste, dovranno essere redatte in lingua italiana.

La proposta, sottoscritta dal proprietario/legale rappresentante/soggetto munito dei necessari poteri, è irrevocabile e impegnativa fino al giorno successivo al termine di conclusione delle valutazioni delle offerte.

Non si procederà alla valutazione di proposte pervenute oltre il termine stabilito.

Le proposte che perverranno non vincoleranno in alcun modo Interporto.

Il presente Avviso riveste solo carattere di ricerca di mercato e, pertanto, le proposte che perverranno non sono in alcun modo impegnative/vincolanti per Interporto, anche in caso di loro positiva selezione.

A tale riguardo, Interporto si riserva la più ampia discrezionalità circa le scelte da adottare, compreso l'eventuale ritiro del presente Avviso.

Non saranno accettate proposte di intermediari o per interposta persona, né, in alcun caso saranno corrisposte provvigioni a eventuali intermediari, né verrà corrisposto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata.

Si precisa, altresì, sin da ora, che l'acquisto è sottoposto a valutazione di congruità sul prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio.

Eventuali controversie derivanti dal presente avviso sono deferite alla competenza dell'Autorità giudiziaria del Foro di Pordenone, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

Eventuali richieste di informazioni e/o chiarimenti inerenti al presente Avviso possono essere inviate

Le eventuali modifiche e/o integrazioni al presente Avviso saranno tempestivamente pubblicate sul sito internet di Interporto.

PUBBLICITA'

Il presente avviso viene pubblicato:

- sul sito istituzione di Interporto;
- sull'Albo Pretorio del Comune di Pordenone;
- su n. 2 giornali locali in forma di estratto.

L'esito della presente indagine di mercato verrà poi pubblicato sul sito internet di Interporto.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i, esclusivamente nell'ambito della presente procedura e nell'ambito delle attività istituzionali di Interporto. I dati sensibili e giudiziari raccolti secondo le prescrizioni dettate dal DPR n. 445/2000 e DPR 412/2000 saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003 ed all'autorizzazione n. 07/2013 del Garante per la Privacy. In relazione ai dati sopra richiamati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003 (c.d. "Informativa").

Responsabile del Trattamento dei dati personali è l'Amministratore delegato di Interporto rag. Sergio Bolzonello.

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Responsabile unico del progetto è il Direttore generale di Interporto p.i. Alfredo De Paoli

Recapiti:

depaoli@interportocentroingrosso.com

depaoli.interporto.pn@pec.atespec.it

Telefono 0434 573144 - Fax 0434 573232

Pordenone, 02.01.2025

L'Amministratore Delegato

Sergio Bolzonello (*)

() Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

ALLEGATI:

- 1) A – Documentazione amministrativa: Schema istanza di ammissione alla procedura - Dichiarazione di possesso dei requisiti e d'impegno
- 2) B – Documentazione tecnica: Schema della rispettiva documentazione da allegare
- 3) C – Documentazione economica: Schema proposta economica
- 4) Estratto del Codice dei contratti relativo agli art. 94 e ss. di riferimento per la dichiarazione dei requisiti che deve possedere il proponente.