

APV INVESTIMENTI S.P.A.

Invito a presentare offerta per l'acquisto di un'area sita in Venezia – Marghera, Via delle Macchine, destinata alla realizzazione di un complesso immobiliare costituito da un edificio multipiano funzionale ad uso direzionale, commerciale e servizi e da una piazza integrata con una piscina coperta, (in aderenza alle previsioni del PDR approvato con deliberazione della Giunta Comunale di Venezia n. 578 del 2 agosto 2002 e della relativa convenzione) di proprietà di APV Investimenti S.p.A.

APV Investimenti S.p.A., con sede in Venezia , Dorsoduro – Santa Marta Fabbricato portuale n. 16, CF e PI 03292680273 intende ricevere e valutare offerte per l'acquisto di un'area di sua proprietà, con superficie catastale complessiva di 30,400 mq, sita in Marghera (Venezia), in Via delle Macchine.

Per una più precisa individuazione topografica dell'area si vedano le due tavole allegate, con evidenziate:

- la localizzazione;
- le aree da cedere pari ad almeno mq 6.300 e le aree al servizio pubblico pari ad almeno mq 18.260.

L'area oggetto del presente invito è interessata dalle previsioni della variante al Piano di recupero approvata con deliberazione della Giunta Comunale di Venezia n. 578 del 2 agosto 2002 di cui APV Investimenti S.p.A. intende promuovere l'attuazione, dando corso alla elaborazione della progettazione definitiva ed esecutiva relativa alla realizzazione del complesso direzionale.

APV Investimenti S.p.A., infatti, all'esito del concorso internazionale di progettazione bandito il 22 luglio 2003, ha acquisito la proprietà del progetto preliminare relativo alla realizzazione del nuovo complesso direzionale.

Al fine dell'elaborazione dell'offerta si precisa che l'area complessivamente interessata dagli interventi previsti dal Piano di Recupero risulta pari a mq 31.500 dei quali mq 30.400 corrispondenti all'area di proprietà individuata al NCT come segue:

Comune di Ve, sez. Ve, Fig. 2, mapp: 10,



e mq 1.100 di area appartenente al Demanio Marittimo, compresa tra il confine di proprietà ed il ciglio strada di via delle Macchine, che il piano destina quale area di arredo stradale e che viene inclusa ai fini dell'esecuzione coordinata delle opere di urbanizzazione.

1) APV Investimenti S.p.A. precisa che

a) il presente costituisce mero invito alla presentazione di offerte e non comporta, pertanto, alcun obbligo o impegno in capo ad APV Investimenti S.p.A. di dar corso alla trattativa e/o alla successiva vendita nei confronti dei soggetti che abbiano manifestato interesse all'acquisto e/o partecipato alle successive fasi della procedura, nè, per questi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione compresi il pagamento di prestazioni ed eventuali oneri di consulenza.

Si specifica altresì che il presente invito non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 cc.

b) Le indicazioni contenute nell'invito e nella documentazione ad esso relativa sono state predisposte sulla base delle previsioni urbanistiche contenute nel Piano di recupero suindicato, nonché nel progetto preliminare citato che ne rappresenta attuazione.

c) Essa si riserva la facoltà di recedere alle trattative senza obbligo di motivazione, rimanendo escluso, per gli offerenti, il diritto al compenso o indennizzo, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio, fatta salva la restituzione della fidejussione.

2) APV Investimenti S.p.A., in ogni caso, assumerà impegni per sé obbligatori, soltanto con la stipula del contratto preliminare di vendita, rimanendo, sino a tal momento, libera di interrompere le trattative e/o di non vendere l'area.

3) All'esito della fase di valutazione delle offerte APV Investimenti S.p.A.:

a) individuerà la/le migliori proposte sotto il profilo tecnico economico;

b) avvierà con il /i miglior /i offerente /i una procedura negoziata allo scopo di perfezionare in sede contrattuale il perseguimento degli obiettivi tecnici ed economici dell'invito, riservandosi di concordare gli elementi di dettaglio che risultassero necessari. La graduazione delle offerte non comporterà, pertanto, in nessun caso diritto all'aggiudicazione.

4) La presentazione delle offerte costituirà accettazione delle condizioni di cui sopra e dovrà comunque contenere l'espressa adesione alle regole di cui al presente invito.

5) Le condizioni che dovranno essere tenute presenti dagli offerenti sono le seguenti:

a) Prezzo base

Il prezzo base è pari ad Euro 11.800.000,00 (undicimilionioctocentomila/00) oltre ad IVA

b) Consistenza



La vendita sarà effettuata a corpo con tutte le servitù attive e passive attualmente esistenti ed i vincoli di destinazione impressi dalla disciplina urbanistica vigente.

c) Stato dell'area

L'area viene venduta nello stato in cui attualmente si trova.

d) Diritto di prelazione

L'acquirente si impegna, nell'ipotesi di rivendita entro un anno dell'area, ad offrirla preliminarmente in prelazione ad APV Investimenti S.p.A..

6) Modalità di presentazione dell'offerta

L'offerta dovrà essere presentata con l'osservanza, a pena di esclusione, delle seguenti modalità.

Il plico contenente la busta con l'offerta, dovrà pervenire tramite raccomandata a/r del servizio postale, oppure, consegnato a mani o a mezzo corriere entro e non oltre le ore 12 del 28 gennaio 2008 presso la sede di APV Investimenti S.p.A. in Venezia, Dorsoduro - Santa Marta Fabbricato Portuale n. 16 – 30123 Venezia.

All'esterno del plico dovrà essere indicato il mittente, l'indirizzo e la dicitura "invito a presentare offerte per l'acquisto di un'area in Via delle Macchine a Marghera".

Il plico, che dovrà essere idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà contenere al suo interno:

6.1 Busta n. 1 recante all'interno le seguenti indicazioni: nome dell'offerente, dati identificativi recapiti postali e telefonici, nonché copia della fidejussione bancaria a prima richiesta pari al 3% del prezzo base a garanzia dell'impegno manifestato dall'acquirente ed in particolare a quelli previsti al n. 8, avente efficacia 60 giorni dal termine di presentazione delle offerte.

In alternativa potrà essere presentata fidejussione rilasciata a prima richiesta, da parte di primaria compagnia di assicurazione.

Non sono comunque ammesse le offerte per persona da nominare.

6.2 Busta n. 2 contenente la seguente documentazione:

a) Descrizione dell'intervento ed in particolare:

- curriculum del progettista designato per la elaborazione del progetto definitivo ed esecutivo punti 10 (dieci);
- descrizione architettonica esterna dell'edificio multipiano punti 20 (venti);
- descrizione degli spazi esterni, della piazza e della piscina coperta punti 15 (quindici);



- descrizione delle soluzioni tecnologiche per la fruizione degli spazi punti 15 (quindici);
-specificazione dell'impegno economico, articolato nelle sue diverse componenti, che si intende sostenere per la realizzazione dell'intervento punti 25 (venticinque);

b) descrizione della tempistica dell'intervento mediante l'elaborazione di un cronoprogramma degli interventi e la descrizione delle fasi realizzative punti 15 (quindici);

La rappresentazione dell'intervento proposto dovrà aver luogo mediante schizzi, disegni, illustrazioni ed una breve relazione descrittiva (max. 10 fogli).

6.3 Busta n. 3 recante all'interno il prezzo offerto (sia in cifre che in lettere) in aumento rispetto al prezzo base di cui al precedente punto 5 lett a), sottoscritto dal legale rappresentante, con allegata copia del documento di identità valido.

Si fa presente che nell' ipotesi in cui dovesse rilevarsi una discordanza tra l' importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto prevalente quello indicato in lettere.

7) Valutazione dell'offerta

7.1 La valutazione delle offerte avverrà in due fasi:

7.2 La prima avrà carattere tecnico – economico, prevedendo la valutazione delle proposte tecniche contenute nella busta n. 2 e di quelle economiche contenute nella busta n. 3 ad opera di un'apposita Commissione, composta da 5 membri, integrata da componenti esterni, con l'assistenza di una segreteria.

La Commissione procederà alla redazione di una graduatoria delle offerte ritenute idonee, valutando nell'ordine la convenienza delle stesse sotto il profilo tecnico ed economico.

In ogni caso:

a) l'esito della fase di valutazione tecnico economica non sarà vincolante per APV Investimenti S.p.A., nè per la stipula del contratto;

b) le offerte non idonee non saranno ammesse alla successiva fase.

7.3 La seconda fase è costituita dalla procedura negoziata che prevede l'esame della /e proposta / e ritenuta /e idonea /e da parte del CdA di APV Investimenti S.p.A. ed il successivo avvio della negoziazione da parte di un delegato del CdA per la sottoscrizione del contratto.

Gli offerenti ammessi alla negoziazione dovranno, a pena d'esclusione, integrare la fidejussione di un ulteriore 2%, al fine di garantire ad APV Investimenti S.p.A. con un 5% totale di garanzia fidejussoria.

In questa fase APV Investimenti S.p.A. potrà, a suo insindacabile giudizio, chiedere chiarimenti, integrazioni dell'offerta sia sotto il profilo tecnico che economico.



7.4 All'esito della procedura negoziata l'offerente prescelto verrà invitato a stipulare il contratto preliminare, entro 14 giorni dalla comunicazione dell'invito.

Al momento della stipulazione del preliminare l'offerente dovrà:

- a) effettuare il pagamento, a titolo di anticipo e di caparra confirmatoria, di una somma pari al 20% del prezzo;
- b) offrire idonea garanzia per il pagamento del prezzo intero.

8) Contratto

Il contratto definitivo dovrà essere stipulato avanti il notaio indicato nel preliminare.

Il pagamento del corrispettivo dovrà avvenire contestualmente alla sottoscrizione dell'atto.

9) Esclusioni

9.1 Saranno esclusi dalla procedura di negoziazione:

- a) gli offerenti che non adeguino la garanzia a quanto previsto al precedente punto 7.3).

9.2 Sarà escluso dalla procedura di aggiudicazione:

- a) l'offerente prescelto che non si presenti per la stipula del preliminare;
- b) l'offerente che non adegui la garanzia a quanto previsto al precedente punto 7.4).

In tal caso APV Investimenti S.p.A. provvederà all'escussione della fidejussione e a trattenerne l'importo a titolo di penale.

9.3 Nell'ipotesi di mancata presentazione dell'offerente per la sottoscrizione del definitivo, APV Investimenti S.p.A. tratterà la caparra versata salvo risarcimento del maggior danno.

9.4 Nelle ipotesi di cui ai precedenti punti 9.2) e 9.3) APV Investimenti S.p.A. sarà libera di avviare la procedura di negoziazione con gli ulteriori offerenti idonei.

A tal fine le offerte verranno ritenute efficaci per un periodo di 180 giorni dalla comunicazione dell'idoneità dell'offerente.

10) Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati personali si svolgerà in conformità alle disposizioni del dlgs 196/03; in particolari questi dati saranno trattati esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle offerte di cui al presente invito.

11) Legge applicabile e giurisdizione

Il presente invito e la relativa procedura sono soggetti alla legge italiana.

Per qualsiasi controversia ad essi inerente è esclusivamente competente il foro di Venezia.

12) Informazioni



La richiesta di informazioni dovranno essere inoltrate per iscritto, anche via fax, al n. 041/5334180.

E' disponibile la visione – previo appuntamento - presso la sede di APV Investimenti S.p.A. della seguente documentazione:

- 1) deliberazione della Giunta Comunale di Venezia n. 578 del 2 agosto 2002 di adozione della variante al piano di recupero di iniziativa pubblica, con allegato lo schema di convenzione, le norme tecniche di attuazione, la relazione e le relative tavole planivolumetriche;
- 2) progetto preliminare relativo alla realizzazione del complesso direzionale con relativi allegati.

Si allegano:

- a) n. 2 tavole rappresentative dello stato dei luoghi;
- b) bozza del contenuto minimo del contratto preliminare.

Venezia, 27 dicembre 2007

Il Presidente di APV Investimenti S.p.A.

Giancarlo Zacchello



APV Investimenti
Società dell'Autorità Portuale di Venezia - A Venice Port Authority Company

APV Investimenti S.p.A.
socio unico Autorità
Portuale di Venezia
cap. soc. €65.000.000 i.v.
Reg. Imprese Venezia
n. 032 926 80273

Cod. Fisc. e P. Iva
032 926 80273
Santa Marta Fabbr. 16
30123 Venezia
tel +39 041 5334159
fax +39 041 5334180
www.apvinvest.it