



DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Via Pietrapiana n. 53 – FIRENZE

AVVISO PUBBLICO

Il Comune di Firenze intende procedere all'assegnazione a terzi dell'immobile posto in Firenze, **Viale degli Olmi n. 1**, mediante CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI ex art. 3 bis del D.L. 351/2001 (così come modificato dall'art. 1 comma 259 della L. 296/2006) ed ex art. 58 del D.L. 112/2008.

1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La valorizzazione dell'immobile, individuato nello stato di consistenza e nella relazione sul giudizio di stima allegati al presente avviso, mediante riqualificazione dello stesso tramite interventi di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, finalizzati allo svolgimento di attività economiche e di servizio per i cittadini.

Il bene sorge all'interno del Parco delle Cascine, dichiarato - unitamente agli immobili su di esso esistenti - di notevole interesse artistico e storico dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

Il rapporto che verrà ad instaurarsi con il Comune sarà disciplinato dal presente avviso pubblico, dall'atto di concessione allegato allo stesso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

2) RAPPORTO CONTRATTUALE E CANONE DI CONCESSIONE

Il canone di base annuale è stabilito in Euro 228.000,00, pari a Euro 19.000,00 mensili.

Il canone offerto sarà annualmente adeguato in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 100%.

Per 12 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione il canone sarà pari al 10% del canone offerto. Successivamente, e per tutta la durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale, a prescindere dalla data di inizio e ultimazione dei lavori proposti.

La mancata integrale ultimazione dei lavori previsti, così come la mancata attivazione delle attività previste, entro 24 mesi dalla sottoscrizione dell'atto, saranno considerati - a tutti gli

effetti - inadempimento contrattuale e comporteranno la revoca della concessione, salvo eventuali proroghe concesse espressamente dalla Pubblica Amministrazione, previo esame delle motivazioni dei ritardi non imputabili al concessionario.

Il rapporto contrattuale sarà disciplinato con atto di concessione della durata di anni 15.

Al vincitore della selezione pubblica non saranno applicabili gli abbattimenti del canone di concessione previsti dalla normativa vigente per gli organismi senza fini di lucro.

3) SOGGETTI AMMESSI

Quelli previsti dall'art. 34 del D.lgs 163/2006 e le associazioni e gli altri enti che abbiano fra le proprie finalità la realizzazione e la gestione di attività assimilabili a quelle oggetto del presente bando.

I consorzi ed i raggruppamenti di impresa sono ammessi alle condizioni previste dagli artt. 35, 36 e 37 del D.lgs 163/2006.

4) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Dovrà essere presentata in busta chiusa, sulla quale dovrà essere riportata la dicitura "*Contiene domanda di partecipazione alla selezione pubblica per l'immobile posto in Firenze, Viale degli Olmi n. 1*" e dovrà essere sottoscritta dal singolo partecipante persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, del R.T.I. o dei consorzi ordinari da costituirsi (se procuratore o mandatario dovrà essere allegata la relativa procura o mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica).

La domanda di partecipazione dovrà riportare i seguenti dati:

PERSONA FISICA - nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale e partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail.

PERSONA GIURIDICA - denominazione, natura giuridica, sede legale, codice fiscale o partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail, nonché generalità del/dei legale/i rappresentante/i in carica ,

Il plico dovrà contenere altresì, pena l'esclusione dalla selezione, tre buste, a loro volta chiuse, recanti rispettivamente la dicitura:

A) DOCUMENTAZIONE

B) OFFERTA TECNICA

C) OFFERTA ECONOMICA

La busta A) riportante la dicitura "documentazione" dovrà contenere:

I) la dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i (cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del/dei sottoscrittore/i), con la quale il singolo soggetto, il legale rappresentante, ovvero ciascun partecipante nell'ambito del R.T.I. o del Consorzio attesti:

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- l'inesistenza delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. 575/1965;
- l'inesistenza di sentenza di condanna passata in giudicato, di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, di sentenza di applicazione di pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità Europea che incidono sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, così come definiti dalla normativa comunitaria;
- di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. 55/1990;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- di non avere debiti nei confronti del Comune di Firenze salvo, qualora si tratti di debiti pecuniari, la presentazione, alla data di pubblicazione del presente avviso, di un congruo piano di ammortamento per l'estinzione, approvato dall'Amministrazione Comunale;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti per i quali consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non aver subito la sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma II lettera c) del D.lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di aver preso visione dell'avviso pubblico e degli allegati dello stesso, relazione sul giudizio di stima, stato di consistenza e schema di atto accessivo alla concessione.

II) il certificato di iscrizione alla CCIAA o lo statuto redatto nella forma dell'atto pubblico e regolarmente registrato (quest'ultimo per le associazioni e gli altri enti).

III) nel caso di R.T.I. o consorzi ordinari costituiti dovrà essere prodotto il relativo atto costitutivo; mentre per R.T.I. e consorzi ordinari costituendi, l'impegno, sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i componenti, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, in caso di aggiudicazione.

Nel predetto atto pubblico dovrà essere conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato mandatario nella domanda di partecipazione, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto dei mandanti.

IV) curriculum, comprovante servizi e attività similari a quelli oggetto dell'offerta già svolti in precedenza.

V) impegno a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto accessivo alla concessione, polizza assicurativa di Euro 750.0000,00 a garanzia di eventuali danni a persone o cose (compreso l'immobile oggetto di concessione) derivanti dall'esecuzione dei lavori e da qualsiasi altra causa verificatasi in corso di rapporto, nonché da fatti di terzi.

VI) impegno a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto accessivo alla concessione, fideiussione bancaria di Euro 750.000,00 a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori di cui al progetto tecnico preliminare presentato nell'offerta e dell'adempimento agli obblighi di manutenzione dell'immobile e di ogni altro obbligo previsto nell'atto accessivo alla concessione e nell'offerta presentata.

Entrambe le polizze dei punti V) e VI) dovranno contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovranno inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale prevista dall'art. 1944 del c.c. nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del c.c.. Dovranno inoltre avere una copertura pari al periodo di concessione, aumentato di 60 giorni.

VII) la ricevuta di versamento presso la Tesoreria comunale di deposito cauzionale provvisorio dell'importo di Euro 20.000,00 recante la causale "*deposito cauzionale provvisorio selezione pubblica per assegnazione immobile posto in Firenze, Viale degli Olmi n. 1*".

In caso di rinuncia alla aggiudicazione e/o di mancata sottoscrizione della concessione per cause imputabili all'offerente, la cauzione provvisoria sarà incamerata dall'Amministrazione Comunale.

Dopo l'affidamento le cauzioni provvisorie saranno restituite ai concorrenti non affidatari.

La busta B) riportante la dicitura "offerta tecnica" dovrà contenere:

I) L'impegno, sottoscritto dal singolo soggetto o dal legale rappresentante della persona giuridica:

- ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi previsti dal progetto tecnico presentato e per l'esercizio delle attività di cui al piano di gestione delle attività economiche e dei servizi, presentato sempre nell'offerta;
- a non iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, autorizzazioni e i titoli abilitativi necessari;
- a realizzare, nel rispetto della normativa vigente, gli interventi in conformità al progetto tecnico presentato in sede di offerta, assumendosi ogni rischio economico e finanziario, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- a provvedere ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei

lavori, nonché tutti gli interventi necessari per la messa a norma dell'immobile e dell'impiantistica secondo la legislazione vigente ed a provvedere all'aggiornamento catastale del bene;

- a provvedere, a propria cura e spese, al ripristino e alla sistemazione dell'area esterna nel rispetto della normativa vigente, compresa la rimozione delle eventuali porzioni non legittime e delle strutture temporanee, nonché lo smaltimento dell'eventuale materiale presente nell'immobile;

- a svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività economiche ed i servizi oggetto di offerta;

- a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile *pre e post* realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, agibilità e all'uso del bene.

II) Una relazione sintetica che descriva le linee guida, la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione, con riferimento sia agli interventi da realizzare, sia all'attività di gestione economica e dei servizi da svolgere;

III) Il progetto tecnico preliminare, redatto da un professionista legalmente a ciò abilitato, con la descrizione, fra l'altro, degli usi previsti per ciascuno spazio e dei lavori necessari per il recupero e ripristino della zona interessata dall'incendio, per il ripristino e la sistemazione dell'area esterna, nonché per adibire l'immobile all'utilizzo previsto nel piano di gestione. Tale progetto tecnico preliminare dovrà contenere una relazione illustrativa del progetto stesso ed i relativi elaborati grafici;

IV) Il piano di gestione delle attività economiche e dei servizi, che l'offerente intenderà porre in essere coerentemente con gli usi consentiti e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela dell'immobile.

In particolare, si richiede che siano garantite alcune attività da considerarsi "*necessarie*" per l'aggiudicazione del bene, qui sotto meglio individuate:

- apertura di un bar e/o di un punto di ristoro, mattina, pomeriggio e sera,
- apertura al pubblico dei bagni almeno dalle ore 9.00 alle ore 19.00,
- strutture e/o attività a supporto degli sportivi e dell'infanzia;
- intrattenimenti pomeridiani (es. eventi letterario-culturali, incontri con esponenti dell'ambiente culturale, sportivo, politico, organizzazione di mostre, spettacoli per bambini, ecc...)
- disponibilità a distribuire materiale informativo nonché affiggere documentazione sulle attività e iniziative che si svolgeranno nel parco, in modalità concordate con la Amministrazione, svolgendo il luogo sostanzialmente funzione di porta del Parco;
- disponibilità a partecipare proattivamente alla rete di soggetti operanti all'interno del parco impegnati nel rilancio delle Cascine, come da atti prodotti dalla Amministrazione sul tema.
- Indicazione di un valore annuale che il concessionario è disposto a investire per attività di animazione e valorizzazione del Parco nel suo complesso, concordate con la Amministrazione

Altre attività sono da considerarsi "*facoltative*" e da svolgersi nella fascia serale:

- ristorante

- eventi musicali e spettacoli di vario genere

Il piano dovrà contenere, la descrizione il più possibile analitica delle attività necessarie e delle eventuali attività facoltative offerte, con l'indicazione dei relativi orari.

la busta C), riportante la dicitura "offerta economica" dovrà contenere:

- I) L'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di concessione annuo offerto, in rialzo rispetto al canone base di Euro 228.000,00;
- II) Il piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione, dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione. Tale piano economico-finanziario deve essere asseverato, a pena esclusione del concorrente, da parte di primario istituto di credito.

5) PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le buste contenenti le offerte dovranno pervenire entro le **ore 13** del giorno **24 Novembre 2011** all'Ufficio Protocollo della Direzione Patrimonio Immobiliare, posta in Via Pietrapiana n. 53 (III piano), 50121 FIRENZE.

Le offerte potranno essere recapitate a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito. Le offerte pervenute in ritardo non saranno ammesse. Per quelle consegnate a mano o tramite agenzie di recapito farà fede il timbro, con data e ora, del protocollo della Direzione Patrimonio Immobiliare; per quelle inviate a mezzo posta farà fede il timbro postale.

6) APERTURA DELLE BUSTE

Avverrà pubblicamente presso i locali della Direzione Patrimonio Immobiliare (III piano) il giorno **29 Novembre 2011** alle ore 10.

In tale sede si verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente bando di gara e si procederà alla esclusione di quelle non conformi.

Successivamente, si provvederà all'apertura delle buste regolari, procedendo all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito, ovvero dalla stessa si evinca la carenza dei requisiti richiesti per l'ammissione.

Verrà comunicato sul sito del Comune di Firenze nella pagina Web "Beni Immobili" la data e l'ora in cui la Commissione Tecnica incaricata procederà in seduta pubblica alla constatazione dei documenti contenuti nella offerta tecnica.

7) CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Le domande in regola con i termini generali del presente bando, saranno successivamente valutate da una Commissione composta da rappresentanti del Comune di Firenze, che applicherà ai criteri sottoelencati i rispettivi punteggi:

- canone di concessione offerto	max 20 punti
- curriculum ed esperienza dell'offerente	max 15 punti
- progetto tecnico	max 30 punti
- piano di gestione (*)	max 35 punti

(*) Il piano di gestione verrà valutato con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- servizi al pubblico ed al parco, nonché valore investimento annuale nella valorizzazione del parco	max 15 punti
- attività di intrattenimento diurne	max 9 punti
- attività di intrattenimento/pubblico spettacolo serali	max 5 punti
- attività di somministrazione/ristorazione	max 6 punti

La valutazione dell'offerta del canone sarà effettuata sulla base della seguente formula:

$$X = C - \frac{(P_o - P_i) \times C}{(P_o - P_{min})} \quad \text{dove:}$$

X = punteggio totale attribuito al concorrente
P_i = prezzo annuale offerto dal concorrente
C = punteggio massimo attribuibile
P_o = prezzo massimo offerto dai partecipanti
P_{min} = prezzo annuale a base d'asta

Sarà considerato vincitore il soggetto che abbia ottenuto il punteggio più elevato. In caso di parità sarà data precedenza, nell'ordine, all'offerente che avrà ricevuto il punteggio più alto riguardo al piano di gestione e, in caso di ulteriore parità, riguardo al progetto tecnico.

8) CONTROLLI

Le dichiarazioni autocertificate dagli offerenti sono soggette a possibile verifica da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 del DPR 445/2000.

La Pubblica Amministrazione si riserva il diritto di effettuare, nel corso del rapporto, sopralluoghi e controlli volti a verificare il rispetto degli obblighi contrattuali.

9) GIORNI DI VISITA ALL'IMMOBILE

Gli spazi potranno essere visionati, alla presenza di un tecnico incaricato dal Comune, presentandosi all'ingresso dell'immobile, nei giorni e orari indicati nel calendario delle visite che sarà pubblicato sul sito del Comune di Firenze nella pagina Web "Beni

Immobili” . Informazioni sul calendario delle visite potranno essere ottenute anche telefonicamente presso la Direzione Patrimonio Immobiliare tel. 055276948 – 9.

10) CONDIZIONI SPECIALI:

L'Amministrazione Comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non procedere ad aggiudicazione anche in presenza di offerte valide pervenute, senza che ciò possa comportare alcun diritto a favore degli offerenti

11) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Dott. Paolo Pantuliano, Direttore della Direzione Patrimonio Immobiliare.

Indirizzo presso cui prendere visione degli atti e chiedere informazioni:

DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Via Pietrapiana n. 53 III piano – Firenze

Tel. 055/276.9648-9

Fax 055/276.9701

e-mail: direzione.patrimonio@comune.fi.it

Segue Allegati parte integrante:

- 1- Relazione sul giudizio di stima dell'immobile;
- 2- Stato di consistenza dell'immobile;
- 3- Schema di atto accessivo alla concessione

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
Dott. Paolo Pantuliano