



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Toscana e Umbria

Sede di Firenze

prot. n. 2016/315/R.I.

AVVISO DI GARA

per la concessione di un bene immobile di proprietà dello Stato denominato Immobile di Piazza San Felice, sito nel Comune di Firenze, Piazza San Felice n.3, ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L.n. 410/2001

1. INFORMAZIONI GENERALI

L'AGENZIA DEL DEMANIO

Ente Pubblico Economico, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, con la finalità di amministrare i beni immobili dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica,

VISTO

- il comma 12-quater, dell'art. 4 del D.L. 2 marzo 2012 n. 16, convertito in legge con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della L. 26 aprile 2012, n. 44 ha previsto che *"Nelle more dell'attuazione delle disposizioni dell'articolo 5, commi 1, lettera e), e 5-bis del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, le amministrazioni competenti proseguono nella piena gestione del patrimonio immobiliare statale, ivi comprese le attività di dismissione e valorizzazione"*;

- l'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della legge 23 novembre 2001 n. 410, recante "*Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione*";

RENDE NOTO

che intende procedere alla concessione del bene descritto al punto 2 del presente Avviso, ai sensi del citato articolo 3-bis.

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. n. 296/2005 e s.m.i., né quelle di cui al D.Lgs. n. 50 del 18/04/2016.

La presente procedura ha ad oggetto un unico lotto e riguarda la concessione di valorizzazione ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001, del bene immobile di proprietà dello Stato denominato "*Immobile di Piazza San Felice*", sito nel Comune di Firenze, Piazza San Felice n.3.

L'Agenzia si riserva di individuare il contraente sulla base della **migliore offerta valida pervenuta**, purché ritenuta economicamente conveniente, valutata tenendo conto dei seguenti elementi:

- **offerta economica, ovvero misura del canone annuo che l'offerente si impegna a corrispondere per la durata della concessione proposta, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione;**

il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Fino all'ultimazione dei lavori di rifunzionalizzazione del bene e comunque per un periodo massimo di quarantotto (48) mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione il canone annuo sarà pari al 10% del canone offerto; successivamente, per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

È ammessa la possibilità di offrire canoni variabili, esclusivamente con andamento crescente nel tempo.

- **durata della concessione espressa in anni;**

La durata della concessione va da un minimo di anni sei (6) ad un massimo di anni cinquanta (50). La concessione decorre dalla stipula dell'atto di concessione

- **qualità e opportunità della proposta progettuale, in coerenza con il pregio storico-artistico dell'immobile, e massimizzazione del valore finale del bene al termine della relativa rifunzionalizzazione, secondo l'impegno economico derivante dal progetto presentato.**

La miglior offerta sarà individuata applicando la seguente relazione:

$$VAN = \left(\sum_{i=1}^n \frac{Co_i}{(1+r)^i} \right) + \frac{V_{immobile}}{(1+r)^n}$$

dove:

VAN è il valore attuale netto;

n è la durata della concessione offerta espressa in anni;

r è il tasso di attualizzazione dell'investimento;

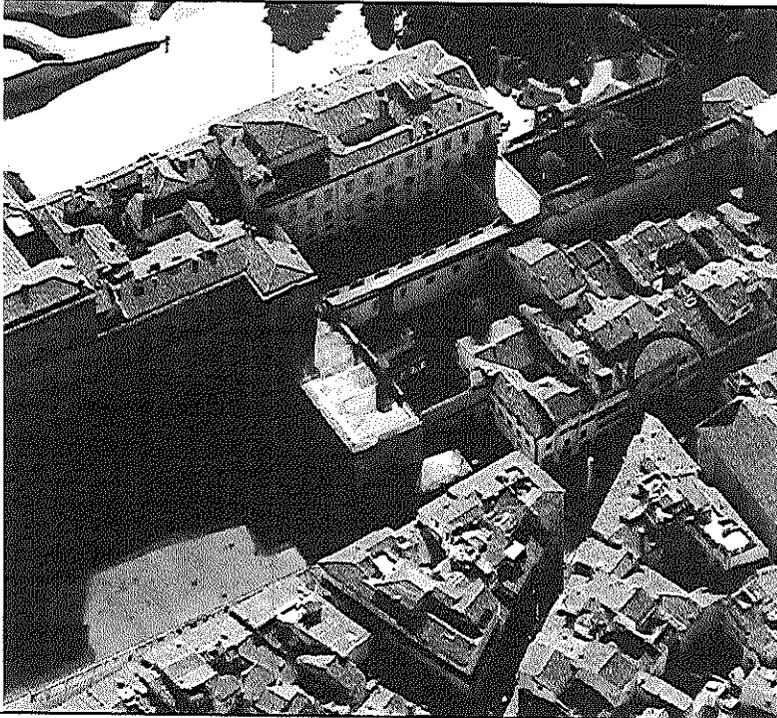
Co_j è il canone offerto, articolato nel tempo come descritto in precedenza

$V_{immobile}$ è il valore di mercato dell'immobile a valorizzazione eseguita, cioè al termine degli interventi di rifunzionalizzazione, determinato secondo i criteri estimali adottati dall'Agenzia del demanio, la quale utilizza nella valutazione dei beni a fini conoscitivi ed operativi i criteri di mercato.

2. INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DELL'AVVISO

L'immobile oggetto del presente avviso è descritto nella scheda riportata di seguito e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito www.agenziademano.it.

LOTTO	RILIEVO FOTOGRAFICO	IDENTIFICATIVI CATASTALI	DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE
		<p>Comune di Firenze</p> <p>CT, sezione UNICA, foglio 172 mappale 5,</p> <p>CF, foglio 172, mappale 5, sub. 9, 504, 505, 506, 507.</p>	<p>Codice scheda: FID0110</p> <p>Denominazione: "Immobile di Piazza San Felice"</p> <p>Comune: Firenze</p> <p>Indirizzo: Piazza San Felice, 3</p> <p>Sintetica descrizione:</p> <p>L'immobile di piazza San Felice era originariamente parte del monumentale complesso di palazzo Pitti e del circostante giardino di Boboli. Oggetto della concessione è la porzione con destinazione attuale residenziale, mentre rimangono escluse le unità immobiliari poste al piano terreno (fondi commerciali) e quella del piano terzo, in consegna al MIBACT.</p> <p>La porzione oggetto di valorizzazione ha superficie lorda complessiva pari a circa 1.130 mq ed è costituita da cinque unità immobiliari a destinazione abitativa, quasi tutte abbandonate da anni ed internamente in cattivo stato di conservazione.</p> <p>Dal punto di vista architettonico-strutturale l'immobile è composto da un fabbricato che si sviluppa sul fronte strada su quattro piani fuori terra oltre al sottotetto, ed è risultante da più interventi di addizione ed accorpamento che si sono succeduti nei secoli e che risultano tuttora ben visibili nell'impianto planimetrico dell'edificio. Il bene è di tipologia tradizionale in muratura portante con copertura a falde. La facciata principale si presenta semplicemente intonacata, con presenza di modesti elementi decorativi quali finestre incorniciate, marcapiano e marcadavanzale.</p> <p>Internamente vi sono due vani scale distinti: quello principale si sviluppa fino al piano quarto, mentre quello secondario, cui si accede dalla prima porta sulla destra nell'atrio di ingresso, si sviluppava originariamente fino al piano terzo, ed attualmente solo fino al piano secondo, in quanto il collegamento fra piano secondo e terzo è stato chiuso presumibilmente alcuni decenni fa.</p> <p>Il lotto presenta una rilevante profondità: molti degli ambienti ricevono quindi aria e luce da aperture su corti interne, mentre in alcuni locali di passo le finestrate risultano del tutto assenti. Si evidenzia la presenza, ai piani primo e secondo, di locali che possono essere definiti "cantine", la cui presenza è dovuta alla conformazione del suolo che si caratterizza per un consistente dislivello tra il fronte strada ed il prospetto retro.</p> <p>Le unità immobiliari sono tutte dotate di Attestato di Prestazione Energetica e sono tutte classificate in classe "G", ad eccezione del subalterno 507 classificato in classe "F". Gli impianti tecnologici, ove presenti, non sono conformi alle normative vigenti.</p>



Destinazione d'uso: La destinazione attuale delle unità immobiliari oggetto del presente bando è **residenziale**. Per quanto riguarda le destinazioni ammissibili, si segnala che trattandosi di immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico del comune di Firenze vi è ammesso l'insediamento di **attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere** pur essendo ubicato all'interno dell'Ambito del nucleo storico - Zona A (art. 65 punto 6.1 delle N.T.A.).

Provvedimenti di tutela: Bene di Demanio Storico Artistico soggetto al D.Lgs. 42/2004. L'immobile di Piazza San Felice 3 è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del D.lgs. n. 490/1999 con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per la Regione Toscana del 5 febbraio 2003.

Stato occupazionale: libero

È obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l'immobile entro e non oltre il giorno **02/09/2016**, previa richiesta da inoltrare via e-mail al Responsabile del Procedimento, dott.ssa Tiziana Pardini al seguente indirizzo e-mail: tiziana.pardini@agenziademanio.it.

Al solo fine di consentire detto sopralluogo l'Agenzia del demanio metterà a disposizione un referente locale tutti i mercoledì e giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00, previa comunicazione al Responsabile del procedimento reperibile all'indirizzo mail sopraindicato.

Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentate, ovvero da incaricati muniti di apposita delega, del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura.

Sarà rilasciato dal referente locale dell'Agenzia del demanio un attestato di visita dei luoghi, che dovrà essere allegato alla documentazione presentata in sede di gara.

Copia del predetto attestato debitamente sottoscritto dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo sarà conservato presso l'Agencia del demanio.

Nell'ipotesi in cui copia dell'attestato conservato agli atti dell'Agencia manchi della sottoscrizione del soggetto che ha effettuato il sopralluogo e lo stesso **non risulti allegato alla documentazione presentata in sede di gara, il concorrente sarà escluso dalla presente procedura.**

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito www.agenziademanio.it ed è altresì in visione presso la Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agencia del Demanio – Sede di Firenze, in Via Laura 64, 50121 Firenze.

Della documentazione tecnica disponibile verrà inoltre fornita copia che sarà inviata a mezzo posta elettronica successivamente al sopralluogo.

3. SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare alla procedura tutti i soggetti in possesso dei requisiti indicati nel presente Avviso compresi i raggruppamenti temporanei di imprese e i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422, e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577 (di seguito e nei modelli allegati, "consorzi fra società cooperative"), associazioni, fondazioni.

È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento temporaneo di imprese (RTI) o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

È fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 del codice penale.

4. TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente la documentazione e l'offerta, come indicate nel prosieguo e redatte in lingua italiana, dovrà pervenire sigillato, a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano, **entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 30/09/2016** al seguente indirizzo: Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria – Sede di Firenze, Via Laura n. 64, 50121 Firenze.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. L'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo terze persone che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

Il plico contenente la documentazione di seguito indicata, dovrà riportare la dicitura ***“Gara per la concessione di valorizzazione di un bene immobile di proprietà dello Stato, denominato Immobile di Piazza San Felice, sito nel Comune di Firenze”*** e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, indirizzo, numero di fax ed eventuale indirizzo di posta elettronica cui inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste sigillate sui lembi di chiusura recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, “A - Documentazione amministrativa” e “B - Documentazione tecnico / economica”.

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente.

Si precisa che nel caso in cui la documentazione sia sottoscritta da un procuratore del concorrente, dovrà essere allegato, a pena di esclusione, l'atto di procura, anche in copia.

Nella **BUSTA A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

A pena di esclusione:

A.1 l'attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo obbligatorio;

A.2. come indicato nel modello di cui all'**Allegato 1**, domanda di partecipazione alla procedura sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri, corredata dal documento di identità in corso di validità dell/i sottoscrittore/i e dall'eventuale procura, nella quale specificare:

- a) la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:
 - nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative, per quali consorziati il consorzio concorre, indicando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;
 - nel caso di RTI o consorzi ordinari di concorrenti costituendi o costituiti la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA del capogruppo e delle mandanti;

- b) che eventuali comunicazioni da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. siano trasmesse al numero di fax o all'indirizzo di posta elettronica indicato sul plico.

A.3 come indicato nel modello di cui all'**Allegato 2**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

- a. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo al di fuori del caso di cui all'art. 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- b. che non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dagli artt. 6 e 67 del D.Lgs. 159/2011 nei confronti del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; del socio o del direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari o del direttore

tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

- c. che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidano sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1 della direttiva CE 2004/18 nei confronti del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. La dichiarazione deve riguardare anche i soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara ovvero l'impresa deve dimostrare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata¹;
- d. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili secondo le disposizioni di cui alla legge 68/99 indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza

ovvero, in alternativa,

di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza;

¹ Il concorrente non è tenuto ad indicare le condanne quando il reato è stato depenalizzato ovvero per le quali è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della medesima.

e. di non essersi avvalso di piani individuali di emersione di cui alla legge 383/01

ovvero, in alternativa,

di essersi avvalso di piani individuali di emersione di cui alla legge 383/01 e che si è concluso il periodo di emersione;

f. di essere in regola, al momento della presentazione dell'offerta, con la normativa vigente in materia di regolarità contributiva e di essere in possesso dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare, indicando a titolo informativo ai fini delle successive verifiche i seguenti dati:

- le posizioni INAIL (comprehensive di codice cliente e numero di PAT);
- le posizioni INPS (comprehensive di matricola e sede);
- il contratto di lavoro applicato ai dipendenti;
- la dimensione aziendale (numero di dipendenti)

ovvero, nel caso di non iscrizione ad uno degli enti suindicati

indicazione del soggetto preposto ad attestare la regolarità contributiva del concorrente indicando a titolo informativo i dati necessari ai fini delle successive verifiche;

g. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui l'impresa è stabilita indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente;

h. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi previsti in materia di contributi previdenziali e assistenziali secondo la legislazione italiana(o dello Stato in cui l'impresa è stabilita);

i. di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- j. di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. con nessun'altra impresa e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero, in alternativa,

di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero, in alternativa,

di essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente e di allegare tutti i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta²;

- k. di essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08;
- l. l'iscrizione all'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, con indicazione del numero e data di iscrizione, durata e forma giuridica dell'Impresa e nominativo/i del titolare e dei direttori tecnici (in caso di impresa individuale), dei soci e dei direttori tecnici (in caso di società in nome collettivo), dei soci accomandatari e dei direttori tecnici (in caso di società in accomandita semplice), degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dei direttori tecnici (in caso di altro tipo di società o consorzio), del socio unico o del socio di maggioranza (in caso di società con meno di quattro soci);

ovvero, in alternativa, potrà essere presentato

² In tali ipotesi, il concorrente dovrà indicare il soggetto con cui sussiste la suddetta situazione ed inserire nel plico i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formazione dell'offerta.

il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione della domanda di partecipazione (*nel caso di società con meno di quattro soci, qualora dal certificato camerale non risulti l'indicazione del socio unico o del socio di maggioranza, il legale rappresentante del concorrente dovrà specificare i nominativi dei predetti soggetti*);

ovvero, in alternativa, nel caso di organismo non tenuto all'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A.

l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. e indicazione del/i nominativo/i del/i soggetto/i che esercita/no la legale rappresentanza dell'operatore economico, corredata da copia dell'atto costitutivo e dello Statuto;

- m. di non partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo di imprese o consorzio ordinario di concorrenti ovvero in forma individuale qualora vi partecipi in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti;
- n. (*se del caso*) di voler subconcedere parte delle attività, indicando quali;
- o. di accettare il contenuto del presente Avviso con particolare riferimento alle previsioni di cui al punto 5 del paragrafo "6 – Elementi essenziali del rapporto concessorio".

A.4 idonee referenze bancarie rilasciate da almeno due istituti di credito attestanti la solidità economica e finanziaria del soggetto interessato a partecipare alla selezione;

NB: Se il concorrente non è in grado, per giustificati motivi, ivi compreso quello concernente la costituzione o l'inizio dell'attività da meno di tre anni, di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante altri documenti da rimettere all'esame dell'ente concedente.

A.5 come indicato nel modello di cui all'**Allegato 3**, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata dal legale rappresentante ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. e corredata da copia fotostatica di un documento di

riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:

- a. di avere un **patrimonio netto** non inferiore a € 250.000,00 (Euro duecentocinquantamila/00);
- b. di aver conseguito, nell'ultimo triennio antecedente alla pubblicazione dell'Avviso di gara, un **fatturato specifico annuo** in settori analoghi o connessi all'attività prescelta per la gestione economica dell'immobile, quanto meno pari a € 300.000,00 (Euro trecentomila/00);
- c. di aver maturato una **esperienza triennale nel settore specifico dell'attività prescelta** per l'uso dell'immobile, comprovata da un elenco delle principali attività di gestione utilmente svolte dal concorrente in tale periodo. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica che fornisca le seguenti informazioni:
 - i. estremi dell'iniziativa;
 - ii. localizzazione;
 - iii. descrizione dell'immobile gestito.

A.6 come indicato nel modello di cui all'**Allegato 4**, l'**impegno ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico di un professionista** ovvero di un gruppo di progettazione dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica, nell'ambiente, con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro e valorizzazione effettivamente realizzati su di immobili di pregio comparabili, per rilievo storico-architettonico e/o destinazione d'uso, all'immobile oggetto della presente procedura

A.7 Cauzione provvisoria, pari a € 10.000,00 da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3), che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, con rinnovo automatico fino allo scadere della procedura di aggiudicazione;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;

- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia;
- l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva di cui al paragrafo "6. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO" punto 7 del presente Avviso.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario; essa è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione dell'atto. Ai non aggiudicatari sarà restituita subito dopo la stipula dell'atto di concessione.

Nella busta "**B - DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA**" andranno inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti, che dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante:

B.1 l'offerta economica corredata da una marca da bollo da € 16,00 e redatta secondo il modello di cui all'**Allegato 5** indicando, in cifre e in lettere, il canone annuo offerto e la durata, espressa in anni, proposta per la concessione;

B.2 la proposta progettuale, redatta secondo il modello di cui all'**Allegato 6**, che dovrà comprendere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- A) Relazione sintetica;
- B) Programma di valorizzazione,
- C) Piano di Gestione;
- D) Cronoprogramma;
- E) Aspetti economici e finanziari della proposta.

Con particolare riferimento a quest'ultimo punto, si precisa che è richiesta la presentazione di un piano economico finanziario di copertura degli investimenti che dovrà, a pena di esclusione, essere asseverato da parte di primario istituto di credito.

Qualora nell'offerta economica vi sia discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Agenzia. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

Le offerte pervenute senza sottoscrizione saranno ritenute nulle.

N.B: si precisa che in caso di partecipazione in forma di:

➤ RTI o Consorzio ordinario:

- nell'ambito della Busta A – Documentazione Amministrativa oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
- - in caso di RTI o Consorzio costituito: l'atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito da tutti i componenti al soggetto designato capogruppo, che dovrà essere in possesso del requisito di cui alla lettera c del punto A.5 del presente Avviso, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- - in caso di RTI o Consorzio costituendo: una dichiarazione, sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, che dovrà essere in possesso del requisito di cui alla lettera c del punto A.5 del presente Avviso, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- l'attestato di visita dei luoghi di cui al punto A.1 del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.2 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito ovvero dai legali rappresentanti di tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate da ciascun componente;
- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate da ciascun componente;
- con riferimento a quanto previsto al punto A.5:

- i requisiti di cui alle lettere a e b dovranno essere posseduti dal raggruppamento/consorzio nel suo complesso;
- il requisito di cui alla lettera c dovrà essere interamente posseduto dal capogruppo;
- l'impegno di cui al punto A.6 dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto A.7 dovrà essere intestata: in caso di RTI/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RTI/Consorzio; in caso di RTI/Consorzio costituendo, a ciascun componente;
- i documenti di cui ai punti B.1 e B.2 dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del capogruppo in caso di RTI/Consorzio costituito ovvero dai legali rappresentanti di tutti i componenti in caso di RTI/Consorzio costituendo;

➤ Consorzio Stabile:

- nell'ambito della Busta A – Documentazione Amministrativa, oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserita una dichiarazione del legale rappresentante che indichi i consorziati per i quali il consorzio concorre;
- l'attestato di visita dei luoghi di cui al punto A.1 del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre;
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.2 dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- le dichiarazioni di cui al punto A.3 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- le referenze di cui al punto A.4 dovranno essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- i requisiti di cui al punto A.5 dovranno essere posseduti dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto A.6 dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- cauzione di cui al punto A.7 dovrà essere intestata al consorzio;
- i documenti di cui ai punti B.1 e B.2 dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio;

➤ Consorzio fra società cooperative:

- si richiamano le superiori indicazioni relative ai consorzi stabili, ad eccezione della previsione riferita alle referenze di cui al punto A.4 che dovranno essere presentate solo dal consorzio.

5. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, **il giorno 03/10/2016, alle ore 11.00** presso gli uffici della Sede di Firenze della Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del demanio siti in Via Laura 64, 50121 Firenze, una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura pubblica dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA".

La medesima Commissione, per le sole ipotesi di riscontrata correttezza formale della documentazione amministrativa, verificherà inoltre la completezza della "DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA" contenuta nella busta "B" e la coerenza, **a pena di esclusione**, con le indicazioni progettuali illustrate nell'Information Memorandum.

Successivamente, una Commissione tecnica, anch'essa all'uopo costituita, procederà in seduta privata all'esame della "DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA" relativa alle sole offerte valide pervenute e ritenute coerenti con le indicazioni progettuali illustrate nell'Information Memorandum.

La Commissione tecnica procederà, quindi, ad esaminare e valutare le proposte pervenute e per ciascuna di esse determinerà il relativo VAN, secondo la relazione sopra detta, addivenendo alla determinazione del valore dell'immobile trasformato, in funzione della proposta progettuale opportunamente verificata nella sua congruità, con riferimento anche ai costi dell'intervento.

La verifica di congruità potrà avvenire anche a seguito di contraddittorio con gli offerenti, ai quali potranno essere richieste integrazioni documentali alla proposta progettuale.

In caso di unica offerta si procederà comunque alla verifica di congruità di cui sopra.

La Commissione tecnica procederà, dunque, in seduta pubblica, alla proclamazione della migliore offerta individuata e valuterà la convenienza economica all'affidamento della concessione.

Si specifica che le date delle sedute pubbliche saranno comunicate a ciascun concorrente a mezzo posta elettronica o via fax al numero indicato all'esterno del plico.

Alle sedute pubbliche potrà assistere il Legale rappresentante del concorrente ovvero un incaricato munito di delega.

L'Agenzia del demanio si riserva di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del presente Avviso.

6. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

1. L'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, con un capitale almeno pari alla misura minima del patrimonio netto richiesta nel presente Avviso.

Dal momento della costituzione, la società di scopo diventa la concessionaria subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. Per effetto di tale subentro, che non costituisce cessione dell'atto, la società diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'Agenzia.

La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire, previo benestare da parte dell'Agenzia, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo ciclo di avvio dell'attività economica instaurata sul bene.

2. La sottoscrizione dell'atto di concessione sarà subordinata al rilascio della prescritta autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo ai sensi e per gli effetti dell'art. 57- bis del citato decreto legislativo n. 42 del 2004.

Nel caso in cui il citato Ministero non rilasci l'autorizzazione di cui sopra ovvero l'approvazione del progetto, il contraente individuato decadrà da ogni diritto.

3. La stipula dell'atto di concessione, sulla scorta dello schema di cui all'allegato 7, è a cura della **Direzione Regionale Toscana - Umbria**, la quale provvederà a convocare l'aggiudicatario per la relativa sottoscrizione, salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre. Contestualmente alla convocazione, sarà richiesta all'aggiudicatario la documentazione necessaria alla stipula; non appena tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati dagli offerenti e l'ottenimento della citata autorizzazione da parte del MIBACT, si procederà alla sottoscrizione dell'atto entro il termine di 30 gg.

4. In caso di rinuncia o qualora il contraente designato non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula dell'atto ovvero in caso di mancato possesso e/o di falsa dichiarazione dei requisiti necessari per contrarre con la pubblica amministrazione, decadrà da ogni suo diritto. In tale evenienza l'Agenzia del demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

5. Nel caso in cui venisse dichiarata la decadenza del contraente così come previsto nello schema di atto di concessione allegato 7, l'Agenzia del demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

6. L'atto di concessione del bene immobile di cui al presente bando sarà disciplinato dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 e dalla normativa vigente in materia. In particolare si precisa che:

- la concessione potrà avere una durata minima di anni sei (6) ed una massima di anni cinquanta (50), e decorre dalla data della stipula;
- il contraente accetta che la concessione dell'immobile avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura, senza nulla pretendere dall'Agenzia del Demanio;
- il contraente si impegna a garantire l'accessibilità e la fruibilità pubblica dell'immobile, in considerazione del pregio storico - artistico e paesaggistico – ambientale, secondo le indicazioni che saranno contenute nelle prescrizioni impartite dai

competenti Uffici periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;

- il contraente si impegna ad effettuare il recupero e la rifunzionalizzazione, oltre che delle unità immobiliari affidate in concessione, anche del vano scale che le collega nonché del vano di accesso posto al piano terreno;
- il contraente si impegna altresì a garantire, ove necessario, l'accesso al MIBACT ai locali ad esso in consegna attraverso il vano scale di cui al punto precedente;
- il contraente si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- il contraente si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di eventuali varianti urbanistiche, ovvero piani attuativi, che dovessero rendersi necessarie in funzione del progetto presentato, del progetto definitivo/esecutivo, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al contraente la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- il contraente si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo;
- il contraente si impegna a garantire che le imprese esecutrici degli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, necessari per la riqualificazione e riconversione dell'immobile, siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia;

- il contraente si assume l'obbligo di stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente da presentarsi all'atto della stipula;
- il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante dell'atto o suo allegato, ed a fornire all'Agenzia la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi;
- la mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti di cui al punto precedente potrà determinare la risoluzione dell'atto concessorio ovvero di decadenza dalla concessione;
- il contraente si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura, 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, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta;
- il contraente si impegna a manlevare l'Amministrazione demaniale rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'edificio, anche ai sensi dell'art. 2051 cc, e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione;
- il contraente si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di procedura e con le modalità previste dall'atto di concessione;
- la concessione, oltre che regolata dal presente avviso, dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 e dalla normativa richiamata nello stipulando atto, sarà subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune ove è ubicato l'immobile e le eventuali variazioni d'uso o di destinazione urbanistica seguiranno le ordinarie procedure previste dalla legge;

- al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno acquisite allo Stato senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dello Stato;
- l'amministrazione demaniale concedente il bene, resta esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione dello stesso;
- ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b), è ammessa la subconcessione delle attività economiche instaurate sul bene previa autorizzazione dell'Agenzia subordinata al buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti previsti nel presente Avviso in capo al sub-concessionario;
- il contraente si impegnerà ad attenersi alle prescrizioni impartite dai competenti Uffici periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- l'Agenzia si impegna a fornire la propria collaborazione per il rilascio delle autorizzazioni necessarie al buon fine delle attività di progettazione e di esecuzione dei lavori.

7. Contestualmente alla stipula dell'atto il contraente è tenuto a prestare, a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, una cauzione definitiva costituita da due polizze così determinate:

- ✓ per il periodo di 48 mesi dalla sottoscrizione del contratto di concessione, nella misura del 10% della somma risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultati dal piano economico finanziario, e dal valore dei canoni previsti, dovuti per tale periodo di riferimento (48 mesi); essa sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

- ✓ per il periodo successivo nella misura del 10% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione, a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio, ivi compreso il regolare pagamento del canone; tale seconda cauzione potrà, alternativamente:
- essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata residua della concessione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
 - avere una durata di cinque (5) anni ed essere prorogata o rinnovata per un pari periodo fino alla conclusione della concessione; in tal caso, il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche altro con istituto di credito o assicurativo. Successivamente ai primi cinque anni, l'importo della garanzia in questione sarà computato di volta in volta in relazione al valore complessivo dei canoni dovuti.

Tali cauzioni potranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3) e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia.

8. Il contraente, prima di dare avvio agli interventi, dovrà sottoscrivere, a proprie spese e a pena di decadenza, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia assicuratrice, da trasmettere all'Agenzia, a copertura, durante l'esecuzione degli Interventi stessi, di ogni rischio da responsabilità civile nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore all'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultati dal piano economico finanziario.

Il contraente, conclusi gli Interventi e prima di dare avvio alle Attività Economiche, dovrà sostituire, a pena di decadenza, le predette polizze con altre analoghe, connesse alle medesime Attività Economiche, a copertura, per tutta la residua durata della concessione,

dei rischi connessi ad eventuali sinistri a carico dei propri dipendenti e dei terzi frequentatori dell'Immobile, nonché di perimento totale o parziale – compreso incendio – dello stesso Immobile, con massimale non inferiore al valore dell'immobile rifunzionalizzato, che sarà determinato dall'Agenzia del demanio. Detto massimale sarà incrementato dal contraente, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi

9. L'atto sarà vincolante per il concessionario fin dal momento della sottoscrizione, mentre sarà impegnativo per l'Agenzia del demanio solo dopo l'apposizione del visto di approvazione per l'esecuzione da parte del Direttore della Direzione Regionale Toscana e Umbria.

10. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti l'atto, di registrazione e bollo, sono interamente a carico del concessionario.

11. Ai sensi di legge, il responsabile del procedimento è Tiziana Pardini, contattabile all'indirizzo tiziana.pardini@agenziademanio.it.

Il Responsabile del procedimento risponderà, entro la data del **16/09/2016** a mezzo di posta elettronica, a tutti i quesiti che dovessero essere posti dai concorrenti, improrogabilmente entro il termine del **09/09/2016**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica tiziana.pardini@agenziademanio.it.

12. Ai sensi e per gli effetti della legge n. 196/2003 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

13. Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro del luogo in cui ha sede la Direzione Regionale territorialmente competente in base all'ubicazione dell'immobile oggetto di concessione ovvero il Foro di Firenze.

14. In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:

- Avviso di gara;
- Bozza Atto di concessione (All. 7);
- Information Memorandum;

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Agenzia.

AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Firenze, 03 maggio 2016

Il Direttore Regionale

Giuseppe Pisciotta

