



**COMUNE DI FIRENZE**  
**DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE**  
**Via dell'Anquillara 21 – FIRENZE**

**DISCIPLINARE DI GARA**

Assegnazione a terzi del complesso immobiliare posto in Firenze, **Viale Poggi 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. CONTENUTO GENERALE DELLA CONCESSIONE E DELL'OFFERTA**

Il presente Disciplinare si riferisce alla gara, indetta con procedura ad evidenza pubblica e criterio di scelta dell'offerta economicamente più vantaggiosa, per l'assegnazione in concessione del complesso immobiliare posto in Firenze, **Viale Poggi 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, di cui alla Determinazione dirigenziale n. 2015/DD/02748 del 29.04.2015.

**1.1 - Oggetto della concessione**

Oggetto della concessione è la valorizzazione del complesso immobiliare sopra indicato - mediante riqualificazione dello stesso tramite gli interventi edilizi ammissibili -, che dovrà essere finalizzata a svolgervi attività che garantiscano la pubblica fruizione del bene, con vocazione commerciale e/o punto di ristoro.

Resta inteso che qualunque attività offerta dovrà comunque ottenere, per il suo svolgimento, tutte le necessarie autorizzazioni da parte degli enti ed organi competenti; l'offerente si assume a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio l'ottenimento di tali autorizzazioni.

L'immobile, meglio identificato nel disciplinare tecnico allegato, è costituito da un fabbricato con le caratteristiche di chalet, a due piani fuori terra, precedentemente utilizzato con la denominazione "Ristorante Le Rampe" e da spazi esterni circostanti.

Il complesso immobiliare costituisce porzione di una più ampia area denominata "Passeggiata del Viale dei Colli", sottoposta a tutela fino dal 1920, ed è costituito da strutture originariamente realizzate quali elementi di servizio (casetta delle guardie) del verde pubblico.

Il fabbricato è ubicato in prossimità delle antiche mura cittadine che da Piazzale Michelangelo scendono verso l'Arno.

Il complesso è stato oggetto di numerosi interventi edilizi, per alcuni dei quali sono in corso di definizione alcune pratiche di condono edilizio, meglio individuate nel disciplinare tecnico allegato al bando.

La Direzione Ambiente del Comune di Firenze ha inoltre predisposto, al fine di consentire l'accesso ai mezzi di soccorso, un progetto per aprire un accesso secondario al limitrofo Giardino dell'Iris riaprendo una vecchia apertura lungo le mura storiche adiacenti il fabbricato. Verrà quindi scorporata una piccola porzione dell'area esterna, attualmente all'interno della recinzione dell'area oggetto di concessione, come meglio individuata dalle planimetrie allegate

Il bene è stato dichiarato di interesse ai sensi del DLgs 22.1.2004 n. 42 con Decreto n. 396 del 9.8.2011 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.

Il rapporto che verrà ad instaurarsi con il Comune sarà disciplinato dal presente Disciplinare di gara, dall'atto di concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati

## **1.2 - Rapporto contrattuale e canone di concessione**

Il rapporto contrattuale sarà disciplinato con atto di concessione della durata di anni 15 a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto stesso.

Il canone offerto è determinato come al successivo capo 5 e sarà annualmente adeguato, in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 100%.

Per 18 mesi dalla stipula dell'atto di concessione di valorizzazione ed a prescindere dalla effettiva durata dell'iter progettuale, autorizzatorio e di realizzazione delle opere, il canone sarà pari al 10% del canone annuo offerto. Successivamente, alla scadenza del suddetto periodo, non prorogabile in alcun modo, e per tutta la durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale.

Entro un anno dalla stipula della concessione di valorizzazione, e prima di iniziare i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro del bene, il concessionario dovrà terminare interamente le opere di demolizione prescritte nei condoni relativi al complesso immobiliare, pena la decadenza dalla concessione

Gli altri lavori previsti nell'offerta, come eventualmente adeguati in conformità alla disciplina urbanistica e ai vincoli insistenti sull'immobile, a seguito delle modifiche eventualmente intervenute in fase di approvazione del progetto, dovranno essere terminati entro 3 anni decorrenti dalla data di stipula della concessione di valorizzazione.

Il mancato rispetto di detti termini costituisce, a tutti gli effetti, inadempimento contrattuale.

Al vincitore della selezione pubblica non saranno applicabili i benefici inerenti la riduzione del canone di concessione previsti dalla normativa vigente per gli organismi senza fini di lucro.

## 2. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, anche riuniti o consorziati o che intendono riunirsi o consorziarsi, che possiedono i requisiti di cui all'art. 3, comma 1, lettera p del D. Lgs. 50/2016.

Saranno ammessi anche operatori economici stabiliti in altri Stati membri diversi dall'Italia, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi, ai sensi del D.Lgs n. 50/2016. Gli operatori economici aventi sede, domicilio o residenza nei Paesi presenti nelle black list di cui ai decreti ministeriali D.M. Finanze 4 maggio 1999 e DM Economia e Finanze 21 novembre 2001 e successive modifiche, sono ammessi a partecipare alla gara solo se in possesso dell'autorizzazione rilasciata dal Ministero dell'Economia e Finanze in attuazione dell'art.37 del decreto legge n.78/2010 come modificato dalla legge di conversione n. 122/2010.

### 2.1 - Norme di partecipazione delle A.T.I. e dei CONSORZI

I consorzi di concorrenti sono tenuti a dichiarare in modo chiaro e univoco, con dichiarazione da presentare all'interno della busta A) e a quale tipologia appartengono tra quelle previste dal D.Lgs. n. 50/ 2016.

Nei casi previsti dall'art.48 c.8 del D.Lgs n. 50/2016 nella busta A), dovrà essere inserita, a pena di esclusione dalla gara, anche la dichiarazione di impegno prevista da detta norma.

L'offerta tecnica ed economica dovrà essere sottoscritta, sempre a pena di esclusione dalla gara, da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti.

Il concessionario, come individuato all'esito della procedura di gara, può costituire, entro 6 mesi dall'aggiudicazione definitiva, una S.p.A. o una S.r.l., anche consortili, per la realizzazione degli interventi, la gestione economica e funzionale del complesso immobiliare e la concessione del medesimo.

La Newco dovrà avere oggetto sociale idoneo alla prosecuzione dell'attività di impresa, diventerà la concessionaria a titolo originario e dovrà assumere espressamente, in via solidale, i medesimi obblighi, compresi quelli fideiussori, già sottoscritti dal soggetto aggiudicatario e, per esso, dai singoli operatori dell'ATI o del consorzio.

Si precisa che le ATI o i Consorzi già costituiti potranno sciogliersi solo successivamente alla stipula del contratto di compravendita con la Newco.

## 3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E CONTENUTO DEI PLICHI

La domanda di partecipazione, redatta in carta libera, dovrà essere presentata in plico sigillato con modalità di chiusura ermetica che ne assicuri l'integrità; sul plico dovrà essere riportata l'indicazione del mittente ed i necessari recapiti e la dicitura *"Contiene domanda di partecipazione alla selezione pubblica per la concessione dell'immobile posto in Firenze, Viale Poggi n. 1.*

La domanda dovrà essere sottoscritta 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: denominazione della persona giuridica, 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 sigillate, recanti rispettivamente la dicitura:

- A) DOCUMENTI AI FINI DELL'AMMISSIONE ALLA GARA
- B) OFFERTA TECNICA
- C) OFFERTA ECONOMICA

La Busta A) riportante la dicitura "Documenti ai fini dell'ammissione alla gara" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara :

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 Disciplinare, 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 del Disciplinare di gara e degli allegati dello stesso, schema di atto accessivo alla concessione;
- di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al protocollo di legalità approvato con Deliberazione di Giunta n. 2015/DD/00082 del 13 marzo 2015 e sottoscritto in data 16/03/2015 dall'Amministrazione Comunale con la Prefettura – Ufficio territoriale del Governo di Firenze e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti.

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)** la dichiarazione di impegno a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni a persone o cose, con massimale minimo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per i danni alle persone e di Euro 300.000,00 (trecentomila/00) per i danni alle cose (compreso il complesso immobiliare oggetto del presente avviso), derivanti dall'esecuzione dei lavori e da qualsiasi altra causa verificatasi in corso di rapporto, nonché da fatti di terzi.

**VI)** la dichiarazione di impegno a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, polizza assicurativa a garanzia dell'esatta e tempestiva esecuzione delle opere di demolizione, con un massimale minimo di Euro 100.000,00 (centomila/00) e della esatta e tempestiva esecuzione delle rimanenti opere di cui all'offerta tecnica presentata in sede di gara, con un massimale minimo di Euro 300.000,00 (trecentomila/00).

**VII)** nell'ipotesi in cui l'offerta provenga da parte di società di persone o società di capitali, costituite da almeno 3 anni, la dichiarazione di avere chiuso gli ultimi 3 (tre) esercizi sociali in utile.

**VIII)** La dichiarazione di cui alla Sez. 2.1 – Norme di partecipazione delle ATI e dei consorzi

**IX)** la dichiarazione di impegno a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto accessivo alla concessione, fideiussione bancaria/assicurativa, pari tre mensilità del canone intero di concessione a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, qualora l'offerente risultasse affidatario.

Le fideiussioni dei punti V) e VI) e IX) dovranno contenere l'assunzione dell'obbligo, da parte del garante, di pagare l'importo della garanzia entro 60 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 garante sia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale prevista dall'art. 1944 c.c., sia ai diritti ed alle tutele di cui all'art. 1957 c.c..

Le fideiussioni/polizze dovranno, inoltre avere una validità pari a quella del rapporto di concessione, aumentata di 60 giorni.

E' consentita la stipula di fideiussioni/polizze di validità decennale, fermo restando che il mancato rinnovo della fideiussione e/o delle polizze, per il restante periodo di concessione, al momento della scadenza decennale, costituisce inadempimento contrattuale del concessionario e darà diritto alla revoca della concessione stessa.

X) La fotocopia della ricevuta di versamento di un deposito cauzionale provvisorio in numerario dell'importo di **Euro 15.000,00**. Il deposito dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Provinciale dello Stato – Banca d'Italia, Via dell'Oriuolo 37 – Firenze, previa esibizione di copia del presente disciplinare, specificando la causale: *"Deposito cauzionale provvisorio per la partecipazione alla selezione pubblica per l'assegnazione in concessione dell'immobile di proprietà comunale posto in Firenze, Viale Poggi 1"*.

In caso di rinuncia all'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.

XI) La fotocopia dell' attestato del sopralluogo effettuato e della avvenuta visione della documentazione tecnica, rilasciato dalla Direzione Patrimonio Immobiliare.

**La Busta B) riportante la dicitura "Offerta tecnica" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara :**

l) L'impegno, sottoscritto dal legale rappresentante della persona giuridica o da altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente:

- ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, lo sviluppo del progetto di massima ai fini dell'approvazione da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., nonché l'ottenimento 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 terminare - entro un anno dalla stipula della concessione di valorizzazione, e prima di iniziare i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro del bene -, le opere di demolizione prescritte nei condoni relativi al bene, pena la decadenza dalla concessione stessa;

- a realizzare, entro tre anni dalla stipula della concessione di valorizzazione, gli ulteriori interventi previsti nel progetto tecnico di massima presentato in sede di offerta, nel rispetto della normativa vigente, allo scopo opportunamente sviluppato ed adeguato in conformità alla disciplina urbanistica ed ai vincoli insistenti sull'immobile assumendosi ogni rischio economico e finanziario, nonché responsabilità giuridica al riguardo;

- ad eseguire, contestualmente alla realizzazione di opere necessarie alla rifunzionalizzazione del complesso, anche le opere di manutenzione e restauro necessarie alla conservazione dei valori storico-artistici del complesso stesso, in particolare per le parti storiche;

- 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 svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività 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 antecedenti e successive alla realizzazione degli interventi, nonché a qualsiasi opera necessaria alla gestione, custodia, sorveglianza, conservazione, agibilità e all'uso del bene, ai fini della tutela e valorizzazione del medesimo, anche in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico, secondo quanto previsto dalla normativa sui beni culturali.

II) Una relazione, completa di cronoprogramma dei lavori, che descriva le linee guida 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. Il cronoprogramma dovrà riportare la tempistica di esecuzione della progettazione e di realizzazione delle opere

III) Il progetto tecnico di massima, redatto e sottoscritto da un professionista legalmente a ciò abilitato, con la descrizione, fra l'altro, degli usi previsti per ciascuno spazio e dei lavori necessari per adibire l'immobile all'utilizzo previsto nel piano di gestione. Tale progetto tecnico di massima dovrà contenere una relazione illustrativa del progetto stesso ed i relativi elaborati grafici. In ogni caso, il progetto, fatte salve le valutazioni della Soprintendenza in relazione ai vincoli ex D. Lgs 42/2004 e fatti salvi i vincoli esistenti sull'area, dovrà garantire il rispetto della disciplina definita dal Regolamento Urbanistico Comunale. L'aggiudicatario si impegna comunque a realizzare il progetto proposto, come eventualmente adeguato in sede di rilascio dei titoli autorizzatori, ottemperando quindi alle prescrizioni vincolistiche e derivanti dalla disciplina urbanistica ivi previste.

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 del complesso immobiliare. Le funzioni proposte dovranno essere incentrate su prevalenti attività con vocazione commerciale e/o punto di ristoro. Il piano dovrà contenere la descrizione, il più possibile analitica, delle attività offerte, con l'indicazione dei relativi orari.

Tutta la documentazione costituente l'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, da parte del legale rappresentante o da parte di altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente.

**La Busta C), riportante la dicitura "Offerta economica", dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara :**

- I) L'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di concessione annuo offerto.
- II) Il piano economico-finanziario (PEF), firmato dal legale rappresentante o da parte di altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente, 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.

Il PEF deve indicare, tra l'altro, l'ammontare dell'investimento previsto per lavori, le spese tecniche e professionali, nonché la specificazione del valore residuo annuale dell'investimento, al netto dei previsti ammortamenti annuali.

#### **4. PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

Le buste contenenti le offerte dovranno pervenire entro le ore **12,00** del giorno **08.08.2016** all'Ufficio Protocollo della Direzione Patrimonio Immobiliare - Via dell'Anguillara n. 21 - cap 50122 Firenze.

I plichi potranno essere recapitati a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito, a rischio del mittente. La consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno entro il termine sopra indicato.

I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone che non siano pervenuti o pervenuti in ritardo non saranno ammessi e per essi non sono accettati reclami.

#### **5. APERTURA E CONTENUTO DEI PLICHI**

Le domande, in regola con i termini generali del presente Disciplinare, saranno valutate da una Commissione giudicatrice, nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, costituita da rappresentanti del Comune di Firenze.

Le fasi di apertura dei plichi, ai fini dell'ammissione alla gara e di constatazione del contenuto delle buste contenenti i documenti relativi all'offerta tecnica si svolgeranno in seduta pubblica, dinanzi al Seggio di Gara, il giorno **09.08.2016** alle ore **10,00**, così come previsto dal Regolamento per l'attività contrattuale del Comune di Firenze.

La Commissione giudicatrice procederà alla valutazione delle offerte in una o più sedute riservate.

Successivamente, in seduta pubblica appositamente convocata, il Seggio di Gara darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche.

Entro 10 giorni la Commissione giudicatrice procederà in seduta riservata, ad acquisire dalla Commissione Valutazioni Immobiliari la determinazione del canone minimo congruo applicabile alla concessione. Tale determinazione sarà resa pubblica mediante pubblicazione nella Rete Civica Comunale, nella stessa pagina e ad integrazione della pubblicazione del Disciplinare di gara e degli altri documenti relativi all'Avviso pubblico.

Unitamente alla indicazione del canone minimo congruo come sopra determinato, sarà altresì pubblicata la indicazione del termine e delle modalità per la presentazione di eventuali offerte



economiche al rialzo, di importo non inferiore al minimo congruo, da parte dei presentatori di offerte valide.

La suddetta procedura verrà seguita anche nel caso pervenga un'unica offerta valida.

Non è prevista la presentazione di offerte economiche al rialzo esclusivamente nel caso pervenga un'unica offerta valida e congrua.

Ai fini della presentazione di offerte al rialzo non sarà necessaria alcuna integrazione del deposito cauzionale provvisorio.

In seduta pubblica appositamente convocata, il Seggio di Gara procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche al rialzo eventualmente pervenute.

La Commissione giudicatrice attribuirà i punteggi definitivi ed il Seggio di Gara proclamerà l'aggiudicatario provvisorio.

## **6. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

La gara sarà aggiudicata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa.

La scelta della migliore offerta sarà effettuata applicando i criteri, i pesi e i sottopesi specificati negli "ELEMENTI TECNICI DI VALUTAZIONE" allegati al presente Disciplinare di gara, con riferimento al metodo aggregativo-compensatore.

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 progetto tecnico e, in caso di ulteriore parità, riguardo al piano di gestione.

In relazione al progetto tecnico di massima presentato dal vincitore, si precisa che:

a) l'Amministrazione Comunale potrà richiedere al medesimo di apportare al progetto da esso presentato nella presente gara, le modifiche eventualmente richieste in conformità alla disciplina urbanistica e ai vincoli insistenti sull'immobile; l'Amministrazione fisserà il tempo di manifestazione dell'adesione alla richiesta di modifiche ed il tempo per l'effettuazione delle integrazioni richieste; in tal caso, la concessione è aggiudicata definitivamente al vincitore solo successivamente all'accettazione, da parte di quest'ultimo, delle modifiche progettuali;

b) la predisposizione delle modifiche progettuali e lo svolgimento dei conseguenti adempimenti, in quanto onere del vincitore (o del concorrente successivo in graduatoria), faranno carico interamente al/ai suddetto/i soggetto/i.

A seguito delle modifiche progettuali apportate, si procederà, d'intesa tra Amministrazione Comunale e il concessionario, all'eventuale adeguamento del piano economico finanziario e dei connessi elementi costituenti la struttura economica e gestionale della concessione.

## **7. 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.

Dopo l'aggiudicazione provvisoria si procederà alla verifica dei requisiti generali del vincitore.

Ai fini della aggiudicazione definitiva in applicazione del Protocollo di legalità approvato con Deliberazione di Giunta n. 2015/G/00082 del 13 marzo 2015 e sottoscritto in data 16 marzo 2015, si procederà agli adempimenti previsti dal D.Lgs. 06/09/2011 n. 159 e ss, mm, ii.

Prima dell'aggiudicazione definitiva l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare una verifica presso la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici e Storici, al fine di accertare la fattibilità del progetto tecnico presentato dall'offerente.

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

## **8. TERMINE PER LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Il soggetto che è risultato aggiudicatario del bene ha un termine massimo di 6 mesi dalla aggiudicazione per la stipulazione dell'atto di concessione.

## **9. GIORNI DI VISITA ALL'IMMOBILE E PRESA VISIONE DOCUMENTAZIONE TECNICA**

L'effettuazione di un preventivo sopralluogo all'immobile è condizione indispensabile per poter partecipare alla selezione pubblica. Sarà quindi rilasciato un attestato del sopralluogo effettuato, che dovrà essere conservato dal concorrente e, in caso di aggiudicazione, esibito in sede di verifica.

E' altresì condizione indispensabile, per poter partecipare alla selezione pubblica, visionare la documentazione tecnica conservata presso la Direzione Patrimonio Immobiliare, con la medesima procedura indicata per la effettuazione di ulteriori sopralluoghi in date e orari diversi da quelli di seguito riportati.

Il complesso immobiliare, potrà essere visionato nei giorni di seguito indicati:

- martedì 19 luglio dalle ore 10.00 alle ore 11.00
- giovedì 28 luglio dalle ore 15.00 alle ore 16.00

ovvero in altra data che potrà essere concordata con l'Amministrazione previo appuntamento da fissare via mail o telefonicamente con la Direzione Patrimonio Immobiliare ai seguenti recapiti:

e-mail: [giuseppe.sangineto@comune.fi.it](mailto:giuseppe.sangineto@comune.fi.it), [franca.benelli@comune.fi.it](mailto:franca.benelli@comune.fi.it)

Tel. 055/276 9706 Arch. Franca Benelli.

La richiesta di appuntamento dovrà indicare il nome del richiedente, l'indirizzo, il referente ed i recapiti telefonici per essere ricontattati.

## **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. ALLEGATI AL DISCIPLINARE DI GARA**

- Schema di atto di concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici
- Stato di consistenza dell'immobile
- Autorizzazione MIBACT
- Elementi tecnici di valutazione

## **12. SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese relative alla concessione e consequenziali sono a carico del concessionario.

## **13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è l' Arch. Stefano Cerchiarini, in qualità di Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio.

Indirizzo presso cui prendere visione degli atti e chiedere informazioni:

DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Via dell'Anguillara 21 – Firenze

Fax 055/276.9701 e-mail: [direzione.patrimonio@comune.fi.it](mailto:direzione.patrimonio@comune.fi.it)

## **14. PROCEDURE DI RICORSO**

Avverso il presente disciplinare potrà essere proposto ricorso, entro 60 gg. dalla pubblicazione, al Tribunale Amministrativo Regionale e, per motivi di legittimità, ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 gg. dalla pubblicazione stessa.

