

CITTÀ METROPOLITANA DI FIRENZE

AVVISO PUBBLICO

**per la concessione d'uso dell'immobile ubicato in Comune di Bagno a Ripoli,
denominato "Casa Sassuolo". CIG 7131737F89**

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE PATRIMONIO

RENDE NOTO

che la Città Metropolitana di Firenze intende assegnare in regime di concessione l'immobile di sua proprietà sito in Comune di Bagno a Ripoli, via di Lappeggi 3, denominato "Casa Sassuolo".

L'immobile è attualmente in uso del Comune di Bagno a Ripoli, con concessione che verrà a scadenza il 31 dicembre 2017, salvo rilascio anticipato rispetto a tale termine.

Con Decreto n. 1410 del 23 gennaio 2012, è stato dichiarato dal Ministero per i Beni e le Attività culturali immobile di interesse ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La concessione d'uso dell'immobile è subordinata alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e per le province di Pistoia e Prato, ai sensi dell'articolo 106 comma 2 bis del D.Lgs. 42/2004.

Il presente Avviso è rivolto a soggetti interessati ad attivare un rapporto di concessione con l'Amministrazione alle condizioni previste negli articoli del presente Avviso. Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche e il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi tra le parti sarà disciplinato dal relativo contratto e dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

L'Amministrazione si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di revocare, prorogare o modificare il presente Avviso e di non procedere con alcun affidamento, ove così deciso, come anche di procedere all'indizione di una successiva procedura di selezione, ove ciò risulti di pubblico interesse. In ogni caso, nulla potrà comunque pretendersi, da parte degli interessati, per gli eventuali costi sostenuti per la presentazione della proposta.

Articolo 1 - Descrizione dell'immobile

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica con pianta rettangolare che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un vano collocato al piano seminterrato, ed è circondato su quattro lati da un resede esclusivo. Il piano terreno del fabbricato è costituito da un ampio vano d'ingresso con camino, un ufficio, un vano utilizzato per le attività didattiche e ludico-ricreative della comunità, una cucina, una dispensa, una lavanderia e tre servizi igienici dotati di antibagno. Il piano primo ha una distribuzione planimetrica simile a quella del piano terreno, ed è costituito da un ampio soggiorno con camino, da sette camere da letto, oltre a servizi igienici e disimpegno. Il piano terreno ed il piano primo sono collegati tra loro mediante una scala ed una piattaforma elevatrice. La cantina, posta al piano seminterrato, ha accesso sia dal resede esterno che dal piano terreno mediante una rampa di scale, ed è costituita da un unico vano, in cui è collocata l'autoclave.

L'edificio ha caratteristiche tipiche degli insediamenti della zona e risulta in buone condizioni di conservazione. Esso è realizzato in muratura in pietra, le facciate sono in parte intonacate ed in parte in pietra a faccia vista, il tetto è a padiglione con orditura principale e secondaria in legno, il manto di copertura in laterizio. Al piano terreno le coperture sono di vario tipo: i soffitti dei due locali posti nell'ala sinistra dell'edificio sono a voltine in mattoni e profilati, nei restanti locali principali sono in legno e laterizio, in alcuni servizi igienici e nella lavanderia sono piani, mentre nel servizio igienico adiacente alla lavanderia la copertura è a volte a botte. I locali al piano primo hanno coperture in legno e laterizio (tetto a vista), mentre nel locale al piano seminterrato il soffitto è realizzato con una volta a botte.

Complessivamente l'edificio si estende per una superficie lorda di circa mq 480,00; sul resede esterno di pertinenza, di circa mq 1.100, è collocato il serbatoio del GPL ed un piccolo manufatto (posto in

aderenza all'edificio) in cui è allocata la caldaia.

Nel resede è presente una ex concimaia costituita da muri in pietra alti circa 2,00 m, priva di copertura e dunque inutilizzabile.

All'immobile si accede tramite viabilità bianca (strada vicinale) la cui manutenzione ordinaria e straordinaria, nel tratto finale ovvero dall'incrocio nei pressi dell'Antica Cisterna fino all'edificio, sarà a carico del Concessionario.

Il bene in questione, in passato destinato all'abitazione ed al funzionamento delle attività agricole del podere Sassuolo, attualmente ospita una comunità educativa per l'accoglienza dei minori denominata "Casa Sassuolo" facente parte di un progetto integrato nel Piano Integrato di Salute della Zona Distretto Fiorentina Sud-Est.

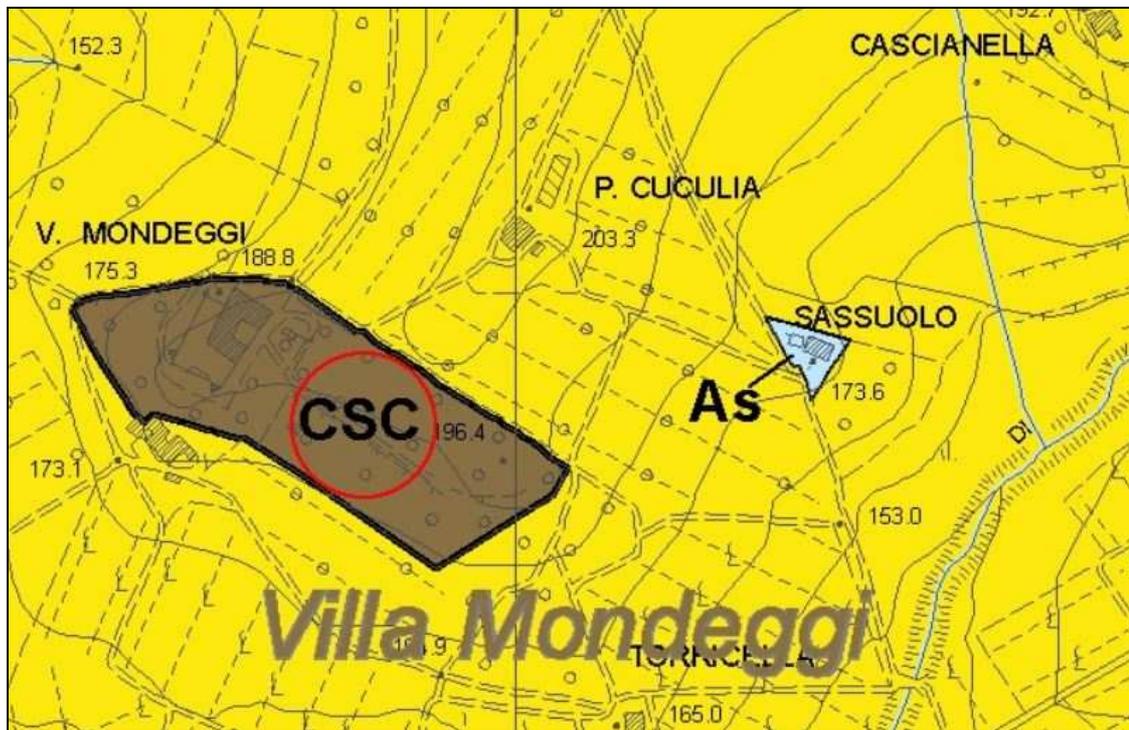
Nell'immobile, come da permesso di abitabilità n° 16 del 04/08/1993, modificato con prot. 13420 del 24/03/2005 del Comune di Bagno a Ripoli, sono ammessi ospiti nel numero massimo di 11(undici) unità. La documentazione esistente relativa agli impianti elettrico, termico e idrico sanitario, sarà consegnata in occasione del sopralluogo di cui all'art. 7 del presente Avviso. L'Attestato di Prestazione Energetica è in corso di redazione. Si precisa che la fornitura di acqua potabile all'immobile è garantita da un acquedotto a servizio del Complesso Villa di Mondeggi e dell'intera tenuta della Soc. Agricola Mondeggi Lappeggi. Il punto di approvvigionamento è unico ed è sulla strada vicinale di Cerreto, ove risulta installato da Publiacqua Spa il contatore per la rilevazione e fatturazione dei consumi. La quota a carico del Concessionario sarà quella risultante dalla lettura del contatore installato a servizio dell'immobile.

Articolo 2 – Dati catastali e inquadramento urbanistico

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli l'immobile è così identificato:

Foglio 61 particella 61 – cat. A7 classe 7 consistenza 23 vani rendita euro 4.988,97.

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli classifica l'edificio come "servizi di interesse locale" (pubblici e privati) con simbolo AS (Servizi assistenziali, sanitari e sociali).articoli 39 e 41 NTA.



La superficie utile è la seguente: Piano terreno mq 160,95, Piano primo mq 171,85. Piano interrato mq 19,14.

Articolo 3 - Durata

La concessione avrà la durata di anni 8 (otto) e non potrà essere tacitamente rinnovata.

Al termine della concessione non sarà riconosciuto alcun indennizzo per gli eventuali miglioramenti/investimenti realizzati dal Concessionario.

Articolo 4 - Canone

Il canone di concessione sarà quello offerto dal Concorrente, superiore all'importo di Euro 15.000,00/anno posto a base di gara e sarà aggiornato annualmente dell'indice ISTAT nella misura del 100% e con riferimento ai dodici mesi precedenti senza necessità di apposita richiesta da parte della Città Metropolitana.

Il predetto importo sarà corrisposto entro il 30 settembre di ciascun anno, mediante bonifico bancario su c/c del Tesoriere della Città Metropolitana.

Il pagamento non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese o eccezioni del Concessionario qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue eventuali ragioni.

In caso di omesso o ritardato pagamento del canone alla scadenza indicata, il Concessionario sarà costituito automaticamente in mora in ogni caso e qualunque ne sia la causa, con facoltà della Città Metropolitana di dichiarare la decadenza dalla concessione.

Sono a carico del Concessionario le spese per riscaldamento, acqua, energia elettrica, nonché la raccolta dei rifiuti e la pulizia dell'area esterna.

Articolo 5 - Condizioni di utilizzo e obblighi del Concessionario.

Il periodo di concessione in uso inizierà a far data dalla firma del contratto e contestuale consegna dell'immobile. Il Concessionario sarà tenuto ad utilizzare l'immobile per le finalità che hanno determinato la concessione e secondo le modalità indicate nel contratto che verrà stipulato con l'Amministrazione.

Il Concessionario dovrà dichiarare di conoscere perfettamente l'immobile, di trovarlo adatto al proprio uso. Il Concessionario dovrà rinunciare espressamente alle facoltà previste dall'art. 1578 Codice Civile riguardante i vizi della cosa.

Prima della stipula del contratto, a garanzia degli oneri derivanti dallo stesso, il Concessionario sarà tenuto a prestare un deposito cauzionale, anche mediante polizza, pari ad una annualità di canone offerto. La garanzia dovrà avere durata pari a quella del contratto e sarà restituita alla scadenza della concessione, previa riconsegna dell'immobile.

La garanzia sarà escutibile anche parzialmente, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui l'aggiudicatario della concessione, nonostante la preventiva diffida ad adempiere da parte della Città Metropolitana, si renda inadempiente anche solo ad uno degli obblighi del contratto. In caso di escussione parziale, il Concessionario sarà tenuto a reintegrare la corrispondente garanzia per pari importo, pena la decadenza della concessione.

La Città Metropolitana non si assume alcuna responsabilità per furti di materiale di proprietà del Concessionario custoditi nell'immobile.

Il Concessionario dovrà stipulare idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi con un massimale pari ad Euro 1.000.000,00 e incendio (per rischio locativo) con clausola ricorso terzi per un massimale non inferiore a Euro 650.000,00.

Le polizze dovranno essere consegnate in copia alla Città Metropolitana prima della sottoscrizione della concessione. La quietanza di pagamento dei premi periodici dovrà essere annualmente trasmessa alla Direzione Patrimonio della Città Metropolitana in segno di attestazione di vigenza delle polizze

assicurative sopra citate. Resteranno a carico del Concessionario tutte le franchigie o gli eventuali scoperti presenti nelle polizze di assicurazione. Il Concessionario provvederà direttamente al risarcimento dei danni per qualsiasi motivo non liquidati dalla Compagnia di Assicurazione, per mancato pagamento dei premi, per interpretazioni restrittive delle clausole contrattuali, ecc. ecc.

Alla scadenza della concessione o in caso di revoca della stessa, l'immobile dovrà essere riconsegnato in stato di perfetta efficienza, libero da cose e persone.

Articolo 6 – Interventi sull'immobile

L'esecuzione di eventuali interventi, edilizi e/o impiantistici sull'immobile dovrà avere luogo nel rispetto di tutte le prescrizioni di legge e di regolamento vigenti. A garanzia dell'esecuzione dei lavori, in analogia con gli appalti di opere pubbliche, il Concessionario dovrà garantire le adeguate coperture assicurative.

Alla conclusione dei lavori e prima dell'avvio delle attività inerenti il progetto, il Concessionario dovrà rilasciare alla Città Metropolitana le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Ferma restando l'autorizzazione della Soprintendenza alla concessione, che sarà richiesta dalla Città Metropolitana, sono a carico del Concessionario la richiesta e l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per gli eventuali interventi edilizi/impiantistici sull'immobile, nonché le eventuali autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso e la realizzazione delle varie attività previste dal progetto presentato. In ogni caso, l'assegnazione dell'immobile non costituisce impegno al rilascio automatico delle stesse da parte del Comune di Bagno a Ripoli o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'assegnatario non potrà avanzare pretese di qualsiasi tipo per eventuali interventi di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario ecc. che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto. Il Concessionario dovrà farsi carico delle spese di conduzione e di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e degli spazi esterni di pertinenza diretta dello stesso, per tutta la durata del rapporto giuridico.

Articolo 7 - Sopralluogo

Per partecipare alla presente procedura è obbligatorio prendere visione dell'immobile.

Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal soggetto interessato a partecipare, o da suo delegato o

rappresentante legale, in presenza di un referente dell'Amministrazione.

Gli interessati dovranno concordare giorno e data del sopralluogo inoltrando apposita richiesta via fax (0552760897) o via e-mail all'indirizzo casa.sassuolo@cittametropolitana.fi.it, indicando nome e cognome delle persone delegate ad effettuare il sopralluogo e specificando indirizzo, numeri di telefono e di fax per la comunicazione della data individuata dall'Amministrazione.

Ai fini del sopralluogo ciascun soggetto interessato può indicare fino ad un massimo di due persone. Non è consentita l'indicazione di una stessa persona da parte di più soggetti interessati; in tal caso le ulteriori indicazioni rispetto alla prima non saranno prese in considerazione e di tale situazione sarà reso edotto il soggetto interessato. In caso di soggetti raggruppati o consorziati il sopralluogo può essere effettuato da uno qualsiasi dei soggetti costituenti il raggruppamento o consorzio. Le persone incaricate di effettuare il sopralluogo devono essere munite di delega del soggetto interessato in carta semplice e provviste di un documento di riconoscimento in corso di validità.

All'effettuazione del sopralluogo verrà compilata dal delegato della Città Metropolitana apposita attestazione in due copie: una sarà conservata agli atti e l'altra sarà consegnata al soggetto che lo ha effettuato, che la allegnerà alla manifestazione di interesse. Tale allegazione non è richiesta a pena di inammissibilità, tuttavia in caso di mancanza, qualora non risulti agli atti dell'amministrazione l'avvenuta effettuazione del sopralluogo il soggetto sarà escluso.

Articolo 8 - Soggetti ammessi

Sono ammessi a partecipare alla procedura di selezione tutti i soggetti costituiti ed operanti nel rispetto dell'ordinamento vigente, persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni riconosciute e non riconosciute, fondazioni, organizzazioni di volontariato, onlus. L'attività che i soggetti richiedenti potranno svolgere nell'immobile dovrà avere ad oggetto servizi assistenziali, sanitari o sociali, in conformità alla destinazione d'uso vigente. I soggetti interessati dovranno presentare la domanda di partecipazione alla presente procedura, sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante, con la quale, sotto la propria responsabilità, dichiarino, ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445 del 28/12/2000, oltre la capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, il possesso dei seguenti requisiti:

1. di essere in regola sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale;

2. di non trovarsi in condizioni di liquidazione, fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualunque altra situazione equivalente;
3. di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi del D.Lgs n. 159/2011 (antimafia);
4. di aver maturato un'esperienza di almeno cinque anni nel settore specifico dell'attività prescelta per l'uso dell'immobile oggetto del presente Avviso;
5. di essere consapevole e di accettare che i locali verranno affidati in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, di avere preso visione della documentazione tecnica, nonché di ritenere l'immobile idoneo per l'attività che intende svolgerci, fatti salvi gli eventuali interventi di adeguamento;
6. di essere consapevole e di accettare tutte le clausole del presente Avviso;
7. di essere consapevole e di accettare di eseguire a suo carico ed esclusiva responsabilità, eventuali interventi che fossero necessari al fine di adibire l'immobile all'attività conforme a quella che sarà presentata nel progetto gestionale;
8. di essere consapevole e di accettare che l'immobile è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i.;

Articolo 9 – Procedura per l'individuazione del Concessionario

La Città Metropolitana procederà all'individuazione del contraente sulla base della migliore offerta valida pervenuta. Le offerte saranno valutate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, da una Commissione giudicatrice nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà presentato l'offerta che, ad insindacabile giudizio della Commissione giudicatrice, risulterà tecnicamente ed economicamente la migliore. La procedura si concluderà nel termine di 180 giorni dalla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte e sarà esperita anche qualora sia presentata una sola offerta. L'offerta dovrà essere libera e incondizionata, dovrà essere composta di una offerta tecnica e di una offerta economica.

L'Offerta tecnica dovrà essere così articolata:

- a) illustrazione del progetto gestionale: **a1)** attività e iniziative che si intendono realizzare nell'immobile; **a2)** obiettivi, finalità e bisogni che si intende soddisfare (target di riferimento);
- b) indicazione delle risorse umane che saranno impiegate per la realizzazione del progetto e dei relativi ruoli e responsabilità;
- c) breve relazione sugli interventi di carattere edilizio/impiantistico che si ritiene necessario effettuare in relazione alle funzioni che si intendono insediare e alle attività che si intendono realizzare;
- d) crono programma delle singole fasi realizzative;
- e) elaborati tecnici (piante, rendering ed eventuali altre rappresentazioni che si ritengono necessarie per descrivere gli interventi proposti, in scala adeguata).

L'Offerta economica dovrà contenere:

- a) l'indicazione del canone annuo offerto non inferiore al canone annuo minimo richiesto di Euro 15.000,00 (quindicimila/00). Saranno ammesse solo offerte in aumento.
- b) lo studio relativo alla sostenibilità economico/finanziaria del progetto gestionale per tutto l'arco di durata della concessione, dal quale si evinca l'equilibrio economico finanziario dell'operazione, con l'indicazione dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione.

Si precisa che:

- al fine di consentire la sostenibilità economica del progetto gestionale potranno essere previste forme di contribuzione parziali da parte degli utilizzatori e/o sostegni di terzi a copertura dei costi di gestione.

Articolo 10 - Valutazione della proposta

Le domande di partecipazione saranno valutate, da un'apposita Commissione, nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle domande, sulla base della qualità della proposta progettuale presentata. All'offerta tecnica saranno assegnati massimo 80 punti, tenendo conto dei seguenti elementi qualitativi e punteggi:

- a) qualità e originalità del progetto funzionale/gestionale in termini di rispondenza alla vocazione dell'immobile: fino a punti 30

- b) caratteristiche e qualificazione del soggetto proponente: fino a punti 15
- c) struttura organizzativa e gestionale idonea a realizzare la proposta progettuale presentata in tutte le sue parti: fino a punti 15
- d) qualità e ampiezza dell'eventuale partenariato: fino a punti 10
- e) capacità di coinvolgimento del territorio di riferimento: fino a punti 10.

All'offerta economica saranno assegnati massimo 20 punti come segue:

- f) attendibilità ed esaustività dello studio di fattibilità economico/finanziaria: fino a punti 10.
- g) canone offerto superiore all'importo di Euro 15.000,00 : fino a punti 10.

Il punteggio conseguito dall'offerta risulterà dalla sommatoria dei punteggi attribuiti discrezionalmente da ciascun Commissario, che per ciascun elemento qualitativo da **a** a **f** esprimerà un giudizio cui corrisponderà un coefficiente, come da griglia sottostante:

| | |
|-------------|------------------|
| Inadeguato | Coefficiente 0 |
| Sufficiente | Coefficiente 0,2 |
| Discreto | Coefficiente 0,4 |
| Buono | Coefficiente 0,6 |
| Distinto | Coefficiente 0,8 |
| Ottimo | Coefficiente 1 |

Suddividendo il punteggio massimo previsto per ogni elemento in valutazione per il numero dei membri della Commissione, si otterrà il punteggio massimo attribuibile da ciascun Commissario per ciascun elemento.

Il coefficiente sarà moltiplicato per il punteggio massimo che per ogni elemento di valutazione ciascun membro della Commissione può attribuire, ottenendo così il punteggio del singolo Commissario.

Il giudizio sarà attribuito da ciascun Commissario sulla base del grado di soddisfacimento dell'elemento valutato, come segue:

- Il coefficiente 1 se la proposta è giudicata di ottima qualità per assoluta completezza, coerenza e originalità
- Il coefficiente 0,8 se la proposta è giudicata di notevole qualità per rilevante trattazione e rilevante soddisfacimento del contenuto dell'elemento trattato.
- Il coefficiente 0,6 se la proposta è giudicata di buona qualità per apprezzabile trattazione e apprezzabile soddisfacimento del contenuto dell'elemento trattato, senza particolari approfondimenti od elementi di originalità
- Il coefficiente 0,4 se la proposta è giudicata di discreta qualità per discreta trattazione e discreto soddisfacimento dell'elemento trattato

- Il coefficiente 0,2 se la proposta è giudicata di sufficiente qualità per minima trattazione e minimo soddisfacimento dell'elemento trattato.
- Il coefficiente 0 (zero) se la proposta è inadeguata o manchi la trattazione dell'elemento richiesto.

Quanto invece al canone offerto, il punteggio di massimo 10 punti, sarà assegnato attraverso la seguente formula:

$$P_i = (PM \cdot 10) / PO$$

dove:

P_i = Punteggio ottenuto dal concorrente i -esimo

PM = Offerta del concorrente i -esimo

PO = Offerta più vantaggiosa tra tutte quelle presentate

10 = Punteggio massimo assegnato alla migliore offerta

Nel caso di una sola offerta valida il punteggio assegnato per il canone sarà quello massimo di 10 punti.

La somma dei punti assegnati all'offerta tecnica e all'offerta economica porterà al punteggio finale ottenuto da ciascun concorrente. L'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata nei confronti del concorrente primo in graduatoria. In caso di parità di punteggio totale, la concessione sarà aggiudicata al concorrente che avrà raggiunto il maggior punteggio complessivo sull'offerta tecnica. Qualora anche tali punteggi siano paritari, si procederà mediante sorteggio. Le offerte che non avranno raggiunto il punteggio minimo di 50 punti, di cui 40 per l'offerta tecnica e 10 per l'offerta economica, saranno escluse. L'aggiudicazione definitiva sarà subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza ai sensi dell'art. 106 comma 2 bis del D. Lgs 42/2004 e conterrà tutte le prescrizioni dalla stessa dettate.

Articolo 11- Modalità e termini per la presentazione della domanda

I soggetti interessati e in possesso dei requisiti richiesti possono presentare domanda di assegnazione in concessione dell'immobile, in plico sigillato, all'Ufficio Protocollo Generale della Città Metropolitana - Direzione Patrimonio – Via Cavour 1, 50129 Firenze - entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 4 agosto 2017 a pena di esclusione.

L'Ufficio Protocollo, con ingresso da via Ginori 10, effettua il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00; lunedì e giovedì anche dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del

ricevimento. Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto. Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente. Per la partecipazione alla procedura di gara, ciascun concorrente dovrà presentare un unico plico sigillato, su cui dovrà essere riportato il nominativo dell'offerente ed apposta la dicitura: "Contiene offerta per l'affidamento in concessione d'uso di "Casa Sassuolo", nel quale dovranno essere inserite - a pena di esclusione – le seguenti tre buste chiuse e sigillate:

- **BUSTA n. 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:**

- o domanda di partecipazione, sottoscritta dal soggetto interessato se persona fisica o dal legale rappresentante se persona giuridica e presentata unitamente alla copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore
- o attestazione di avvenuto sopralluogo
- o copia del presente Avviso sottoscritto in ogni pagina per preventiva accettazione
- o originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio, pari a 3 (tre) mensilità del canone annuo posto a base di gara e dunque dell'importo di Euro 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta/00).

Detta cauzione dovrà essere presentata mediante assegno circolare non trasferibile, intestato al Tesoriere della Città Metropolitana di Firenze, da depositare presso la Tesoreria dell'Ente c/o UNICREDIT Firenze via Vecchietti 11 oppure mediante fidejussione rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti all'Albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. n. 385/93 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'Albo previsto dall'art. 161 del D. Lgs n. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Detta fidejussione o polizza assicurativa, con scadenza non inferiore a mesi 12

(dodici) decorrenti dalla data della seduta pubblica di apertura dei plichi, dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città entro 15 (quindici) giorni, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e con l'esclusione della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma c.c.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce sia la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario, sia il mancato rispetto del termine previsto per la sottoscrizione della stessa; essa è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto. Il deposito cauzionale verrà restituito nel più breve tempo possibile, previo svincolo. I depositi costituiti attraverso polizze assicurative o bancarie verranno restituiti mediante invio del documento all'offerente a mezzo posta.

L'originale della quietanza dell'avvenuto deposito, ovvero l'originale della fidejussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) dovrà – a pena di esclusione – essere inserita nella busta contenente i documenti.

Non si accetteranno altre forme di prestazione della cauzione.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà rilasciata dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale provvisorio apposto sull'originale stesso.

All'aggiudicatario sarà restituito il deposito cauzionale provvisorio solo dopo la costituzione di quello definitivo, di ammontare pari al canone annuo di concessione offerto e costituito con le medesime modalità previste per la cauzione provvisoria.

In tutte le ipotesi di decadenza previste dal contratto e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Concessionario, la Città incamererà la cauzione senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non costituisca il deposito definitivo, non accetti di sottoscrivere il contratto o non si presenti per la stipulazione dello stesso per 2 (due) volte, l'Amministrazione a titolo di penale, incamererà il deposito cauzionale

provvisorio, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione stessa al risarcimento del maggior danno subito.

- **BUSTA n. 2 – OFFERTA TECNICA:** proposta gestionale composta da **massimo venti cartelle** formato A4, carattere Tahoma dimensione carattere 10 interlinea 1.5, contenete una relazione illustrativa :
 - a) del progetto funzionale/gestionale
 - b) delle caratteristiche e qualificazione del soggetto proponente
 - c) della struttura organizzativa e gestionale per la realizzazione del progetto
 - d) di eventuali forme di partenariato con altri soggetti pubblici e/o privati coinvolti o da coinvolgere nella realizzazione del progetto
 - e) di eventuale forme di coinvolgimento del territorio di riferimento.
 - f) una descrizione degli eventuali interventi impiantistici o edilizi che si ipotizza di realizzare per adeguare la struttura all'uso e alle attività proposte e relativo cronoprogramma.
- **BUSTA n. 3 - OFFERTA ECONOMICA** ovvero:
 - Indicazione dell'ammontare in Euro, sia in lettere che in cifre del canone offerto
 - studio di fattibilità economico/finanziaria che asseveri la sostenibilità del progetto.

Nella seduta pubblica del giorno 7 agosto 2017 alle ore 10:00 presso la Città Metropolitana di Firenze – Via Ginori 8 Firenze – Sala Oriana Fallaci, il responsabile del procedimento dopo aver verificato la presentazione dei plichi nei modi e nei tempi prescritti, provvederà:

- 1) ad aprire i plichi dei concorrenti e ad accertare la presenza delle tre buste contenenti la documentazione amministrativa (busta 1), l'offerta tecnica (busta 2) e l'offerta economica (busta 3) e verificarne la loro integrità.
- 2) ad aprire la busta 1 “documentazione amministrativa” e a verificare la regolarità del suo contenuto.

3) ad aprire la busta 2 “offerta tecnica”, a verificare la presenza degli elaborati in essa contenuti e a siglarli.

Compiute tutte le operazioni finalizzate all'ammissione dei concorrenti, il RUP rimetterà tutti gli atti della procedura alla Commissione giudicatrice, nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione dell'offerta, che procederà in seduta riservata alla valutazione delle offerte tecniche. La Commissione potrà richiedere ai concorrenti chiarimenti, anche in contraddittorio, e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata. Le integrazioni documentali alla proposta tecnica dovranno essere fornite entro e non oltre sei giorni liberi e consecutivi dalla richiesta. Decorso inutilmente tale termine, la Commissione procederà comunque alla valutazione dell'offerta. Successivamente in seduta pubblica si renderanno noti i punteggi attribuiti dalla Commissione giudicatrice alla offerta tecnica e si procederà all'apertura della busta 3 contenente l'offerta economica, quest'ultima al solo fine di dare conto pubblicamente del relativo contenuto e dell'importo del canone offerto. In seduta riservata la Commissione procederà alla valutazione dello studio di fattibilità economico-finanziaria del progetto. In un'ultima seduta pubblica, sarà reso noto il punteggio attribuito all'offerta economica e il punteggio complessivo conseguito dalla proposta presentata.

Sarà proclamato aggiudicatario provvisorio il concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, in base agli elementi indicati nel presente Avviso, avendo ottenuto il maggior punteggio complessivo derivante dalla somma dei punteggi attribuiti all'Offerta tecnica e all'Offerta Economica.

Qualora due o più concorrenti abbiano ottenuto pari punteggio complessivo sarà preferito il concorrente che ha presentato la migliore offerta tecnica e se anche relativamente a tale offerta sussista una situazione di parità, si procederà tramite sorteggio.

L'aggiudicazione definitiva e quindi la sottoscrizione della concessione sarà subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza e alla verifica della sussistenza dei requisiti richiesti per la partecipazione alla presente procedura e di cui al presente Avviso pubblico.

Articolo 12 – Controlli e riconsegna dell'immobile

La Città Metropolitana avrà la facoltà di eseguire in qualsiasi momento e tramite i suoi uffici, controlli sull'immobile concesso e sulla conformità dell'utilizzo.

Al termine della concessione il Concessionario dovrà riconsegnare l'immobile libero e sgombro da materiali ed attrezzature.

All'atto della riconsegna verrà redatto in contraddittorio tra le parti un apposito verbale.

Articolo 13 – Danni per ritardata restituzione e penale

Alla scadenza del contratto, il Concessionario, in caso di ritardo nella restituzione dell'immobile concesso, è tenuto a corrispondere al concedente fino alla riconsegna, senza necessità di messa in mora, quale indennità d'occupazione precaria, il canone aggiornato secondo gli indici ISTAT intervenuti anche successivamente alla cessazione del contratto, nonché la quota di spese di gestione di competenza.

Oltre all'indennità di occupazione come sopra determinata, le parti convengono espressamente fin d'ora che alla cessazione del contratto il Concessionario dovrà corrispondere al concedente a titolo di penale, per ogni giorno di ritardo nel restituire l'immobile concesso e fino alla riconsegna, un'ulteriore somma pari ad un ventesimo dell'indennità di occupazione mensile suddetta, rimanendo comunque impregiudicato il diritto del concedente al risarcimento di ogni maggior danno.

Articolo 14 – Recesso del Concessionario

Il Concessionario, senza riconoscimento di alcun indennizzo o compenso a qualsiasi titolo, può recedere dal contratto facendone richiesta all'Amministrazione con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata A.R.

In tale ipotesi l'immobile dovrà essere riconsegnato con le modalità e condizioni di cui all'art. 12, previa corresponsione degli eventuali canone e spese che fossero ancora dovute dal Concessionario.

Articolo 15 – Cessione e subconcessione a terzi

Il Concessionario non potrà cedere il contratto ad altri, né in tutto né in parte, a nessun titolo e per nessuna ragione.

Il Concessionario non potrà, altresì, subconcedere a terzi, a qualsiasi titolo e per qualsiasi motivo, l'immobile o parte di esso.

Articolo 16 – Decadenza

La Città Metropolitana concedente potrà pronunciare la decadenza dalla concessione al verificarsi anche di uno solo dei seguenti casi:

- a) scioglimento e/o cessazione dell'attività svolta dal Concessionario per qualsiasi causa o motivo;
- b) cessione e/o subconcessione della concessione – contratto o dell'immobile comunale;
- c) destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello oggetto della concessione;
- d) mancata costituzione delle cauzioni e/o mancata reintegrazione delle garanzie a seguito di incameramento, parziale o totale;
- e) mancata costituzione o rinnovo delle polizze assicurative;
- f) mancato pagamento del canone, per due scadenze consecutive;
- g) altri gravi inadempimenti da parte del Concessionario.

Prima di pronunciare la decadenza della concessione, la Città Metropolitana intimerà al Concessionario, mediante messaggio PEC o raccomandata A.R., formale diffida ad adempiere entro un termine di 15 giorni o maggiore in relazione al tipo di inadempienza ed ai tempi necessari al Concessionario per rimuovere la stessa.

Nel caso in cui il Concessionario non abbia ottemperato alla diffida, la Città Metropolitana emetterà il provvedimento di decadenza, con salvezza di ogni diritto, compresi i danni diretti ed indiretti, che disporrà i termini di riconsegna dell'immobile oggetto di concessione.

In caso di decadenza il concedente potrà trattenere, a titolo definitivo, quale penale, la cauzione prestata dal Concessionario; in ogni caso non sarà dovuto al Concessionario alcun indennizzo e/o rimborso.

Il Concessionario non potrà pretendere alcunché a titolo di risarcimento o indennizzo e rimarrà comunque impregiudicato per la Città Metropolitana ogni diritto di rivalsa per il risarcimento di eventuali danni sia in sede civile che penale.

Articolo 17 – Revoca

La Città Metropolitana si riserva la facoltà di revocare unilateralmente la concessione e perciò recedere dal correlato contratto, mediante PEC o lettera raccomandata A.R. e con un preavviso di

almeno 6 (sei) mesi, e senza che il Concessionario possa pretendere alcunché a titolo di risarcimento o indennizzo, in presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati.

Nelle ipotesi di cui agli artt. 16 e 17 l'immobile dovrà essere riconsegnato con le modalità e condizioni di cui all'art. 12 e previa corresponsione degli eventuali canoni e spese che fossero ancora dovute dal Concessionario.

Articolo 18 – Responsabile del procedimento e informazioni

Il Responsabile del Procedimento è il sottoscritto Dirigente, Responsabile della Direzione Patrimonio (te. 055 2760192).

Eventuali chiarimenti circa la procedura e gli atti di gara potranno essere richiesti inviando il quesito tramite e-mail al seguente indirizzo casa.sassuolo@cittametropolitana.fi.it o tramite fax al n. 055 2760377 indicando in oggetto "Avviso di gara Casa Sassuolo". Le risposte saranno inserite, in forma anonima, nel sito internet www.cittametropolitana.fi.it, sezione "**Bandi di gara**" - **Procedure di gara - Gare in corso di validità - Avvisi di concessione.**

Articolo 19 – Informativa ai sensi dell'art. 13 del Dlg. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30/06/2003 n. 196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per le finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della selezione pubblica oggetto del presente Avviso.

Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione della procedura di selezione.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni e autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria.

Il titolare del trattamento è la Città Metropolitana di Firenze.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di selezione ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi

elettronici.

Articolo 20 – Disposizioni finali

Per tutto quanto non espressamente stabilito nel presente Avviso, si applicano le norme di legge vigenti in materia in quanto compatibili.

È in ogni caso esclusa l'applicazione delle norme relative ai contratti di locazione.

Per qualsiasi controversia relativa al rapporto di concessione insorta tra le parti, ove la giurisdizione non spetti al giudice amministrativo è competente in via esclusiva il Foro di Firenze.

Le spese di bollo e registrazione inerenti la stipula del contratto di concessione sono a carico del Concessionario.

Contro il presente Avviso e i suoi allegati è ammesso ricorso al Tar Toscana entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla pubblicazione.

Alla presente procedura si applicano gli articoli 353 e 354 del Codice penale.

L'Amministrazione si riserva di revocare il presente Avviso e/o di non procedere all'aggiudicazione per sopravvenute e motivate ragioni di interesse pubblico.

Firenze, 5 luglio 2017

Il Dirigente
Dott. ssa Maria Cecilia Tosi

Allegati:

- decreto del MIBACT n° 1410 del 13/01/2012
- documentazione fotografica
- Planimetria dei locali in scala 1:200

“Documento firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 modificato dal D.Lgs. 235/2010 e rispettive norme collegati, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa”.