



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

Atto Dirigenziale N. 1501 del 07/07/2017

Classifica: 005.05.02.27

Anno 2017

(6808317)

<i>Oggetto</i>	PROCEDURA DI GARA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO DI SANT'ORSOLA - AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA: CIG 6719481323 CUP B11B16000120003
----------------	---

<i>Ufficio Redattore</i>	DIREZIONE PATRIMONIO - TPL - AMBITO PATRIMONIO
<i>Riferimento PEG</i>	
<i>Resp. del Proc.</i>	Dott.ssa Maria Cecilia Tosi
<i>Dirigente/Titolare P.O.</i>	TOSI MARIA CECILIA - DIREZIONE PATRIMONIO - TPL - AMBITO PATRIMONIO

LANBA

Il Dirigente / Titolare P.O.

Premesso che :

- con atto dirigenziale n. 1143 del 10 giugno 2016 veniva approvato l'avviso pubblico di gara per l'affidamento in concessione di valorizzazione del Complesso "Ex Convento di Sant'Orsola", con il quale si stabiliva :

a) che il concessionario sarebbe stato individuato sulla base della migliore offerta valida pervenuta, da valutarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa da parte di una Commissione giudicatrice nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

b) che l'offerta tecnica, alla quale potevano essere assegnati fino ad un massimo di 80 punti, dovesse comprendere: una relazione illustrativa delle scelte progettuali per il restauro e la riqualificazione del Complesso, il programma di valorizzazione del Complesso ovvero la descrizione delle funzioni previste e delle modalità di gestione delle attività, la durata della concessione e la descrizione delle modalità di realizzazione del Museo di Sant'Orsola;

c) che l'offerta economica, alla quale potevano essere assegnati fino ad un massimo di 20 punti, dovesse comprendere l'indicazione del canone annuo offerto, non inferiore al canone minimo di Euro 120.000,00 e il piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di recupero e valorizzazione del Complesso e della connessa gestione per tutto l'arco di durata della concessione, asseverato da parte di primario istituto di credito;

d) che la valutazione dell'offerta tecnica sarebbe avvenuta secondo gli elementi e sub elementi già fissati nell'Avviso, mentre l'offerta economica sarebbe stata valutata in ordine alla sua attendibilità, relativamente al costo dell'investimento e alla redditività del piano di gestione proposto;

e) che sarebbe stata ritenuta insufficiente e dunque esclusa l'offerta tecnica che non avesse conseguito il punteggio minimo di 45 punti, di cui almeno 6 per "funzioni e modalità di gestione" e almeno 6 punti per "realizzazione del Museo di Sant'Orsola";

f) che i concorrenti sarebbero stati vincolati alle loro offerte per un periodo di 180 giorni dalla presentazione delle stesse;

g) che la durata della concessione sarebbe stata quella offerta dal concessionario in sede di gara, commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione e comunque non superiore al limite massimo di 50 anni;

h) che la concessione resta subordinata all'autorizzazione della Direzione generale del Ministero dei beni e delle attività culturali ai sensi degli articoli 55, 56 e 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004, nonché alla verifica del possesso da parte del concorrente dei requisiti di ordine generale e di capacità e solidità economico-finanziaria previsti dall'Avviso stesso;

- nel termine del 15 settembre 2016, fissato per la presentazione delle offerte, come da proroga disposta con atto dirigenziale n. 1497 del 4 agosto 2016 pervenivano due offerte: la prima

- presentata da Sielna srl di Siena e la seconda presentata dal costituendo RTI composto da: mandataria, Property Finance e Partners spa, e mandanti: Almud Edizioni Musicali srl, SIRE spa, Giulio Tanini spa, Gervasi Spa, Procogen srl, Gefat srl, Tanzini Quintilio e Figlio di Tnzini Andrea e C sas, Sant’Ilario srl, BCH srl;
- come risulta dai verbali in data 19/09/2016, 21/09/2016 e 28/09/2016, allegati A), B) e C) al presente atto, alla procedura in oggetto veniva ammessa la sola offerta del costituendo RTI sopra indicato;
 - con atto dirigenziale n. 1843 del 10/10/2016 veniva nominata la Commissione giudicatrice dell’offerta tecnica ed economica presentata dal costituendo RTI;
 - come risulta dai verbali di detta Commissione in data 15 novembre 2016 e 6 dicembre 2016, allegati D) e E) al presente atto, in data 9 novembre 2016 la Società Italiana Restauri Edili (S.I.R.E.) esercitava il recesso dal costituendo RTI che aveva presentato offerta;
 - veniva positivamente accertata la permanenza dei requisiti di capacità e solidità economico finanziaria richiesti dall’Avviso in capo alla nuova composizione del Raggruppamento e pertanto la Commissione avviava la valutazione dell’offerta tecnica presentata;
 - come risulta dai verbali in data 12 dicembre 2016, 21 dicembre 2016, 7 febbraio 2017 e 17 febbraio 2017, allegati F), G), H) e I) al presente atto, l’offerta tecnica presentata dal costituendo RTI otteneva da parte della Commissione un punteggio totale di punti 49,80 di cui punti 8 per “Funzioni proposte, modalità di gestione” e punti 6 per “Realizzazione del Museo di Sant’Orsola”;
 - nella seduta pubblica del 1 marzo 2017, come da verbale allegato L) al presente atto, veniva reso noto il punteggio assegnato all’offerta tecnica, e si procedeva all’apertura dell’offerta economica, contenente:
 - i) relazione illustrativa
 - l) piano economico finanziario asseverato
 - m) importo del canone offerto,(Euro 121.000,00)
 - n) costi stimati di massima per l’intervento;

- la Commissione giudicatrice, come risulta dai verbali in data 9 marzo 2017, 28 marzo 2017 e 12 maggio 2017, allegati M), N) e O) al presente atto, ha assegnato all'offerta economica presentata dal costituendo RTI, punti 15;
- il verbale della Commissione in data 12 maggio 2017, per mero errore materiale, ha indicato in punti 50,20 il punteggio assegnato alla offerta tecnica e in punti 65,20 il punteggio complessivo assegnato all'offerta del RTI, mentre in realtà come da verbali in data 17 febbraio u.s e 1 marzo u.s. all'offerta tecnica era stato assegnato un punteggio pari a 49,80;
- il punteggio complessivo raggiunto dall'offerta è dunque pari a 64,80 come da verbale della seduta pubblica in data 3 luglio 2017, allegato P) al presente atto;

Tutto ciò premesso e dato atto:

- che nel verbale del 17 febbraio u.s., e ancora in quello del 12 maggio u.s., la Commissione ha rilevato che la proposta presentata di Piano programma di valorizzazione e gestione non soddisfa pienamente il requisito della funzione pubblica, così come previsto dalle norme urbanistiche vigenti, ma ha altresì specificato che tale “requisito della funzione pubblica dal punto di vista della conformità urbanistica potrebbe trovare soluzione con la presentazione al Consiglio comunale di Firenze di un progetto unitario(così come previsto nella scheda norma ATs 12.32 Sant’Orsola) che ben definisca gli elementi di pubblico interesse delle destinazioni proposte e delle relative forme di gestione e fruibilità pubblica”;
- che l’Avviso pubblico all’art. 4, tra gli “ Oneri a carico del concessionario” prevedeva anche quello di “assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell’approvazione di ogni stadio progettuale previsto dalla normativa vigente da parte delle competenti Autorità, comprese quelle preposte alla tutela ai sensi del D.Lgs.n. 42/2004 ss.mm.ii, nonché ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta e se del caso variante urbanistica, 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”;

- che quanto rilevato e precisato dalla Commissione, circa il non totale soddisfacimento del requisito della funzione pubblica, non pregiudica l'aggiudicazione provvisoria della concessione di valorizzazione in oggetto;

Dato atto inoltre:

- che il controllo, già avviato nel mese di ottobre 2016, sul possesso dei requisiti di ordine generale in capo alle Società facenti parte del costituendo Raggruppamento, e dalle stesse autocertificato ai sensi dell'art. 6 dell'Avviso pubblico, è stato rinnovato con esito positivo salvo l'informazione antimafia da parte della competente Prefettura di Firenze per le società P.F.P.spa, Giulio Tanini spa, Procogen srl, Gervasi spa e BCH srl, ad oggi non ancora pervenuta;
- che l'Avviso pubblico subordina alla verifica positiva della sussistenza dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura l'aggiudicazione definitiva e dunque la circostanza di cui sopra, non è ostativa alla dichiarazione del costituendo RTI composto da: Property Finance e Partners spa, mandataria e Almud Edizioni Musicali srl, Giulio Tanini spa, Gervasi Spa, Procogen srl, Gefat srl, Tanzini Quintilio e Figlio di Tanzini Andrea e C sas, Sant'Ilario srl, BCH srl, mandanti, aggiudicatario provvisorio della concessione di valorizzazione in oggetto;

Ricordato che con atto dirigenziale n. 564 del 15 marzo u.s. i termini di conclusione del procedimento in oggetto, fissati in 180 giorni dalla data di presentazione delle offerte, venivano prorogati al 15 maggio u.s. e successivamente ulteriormente prorogati al 15/07/2017 con atto dirigenziale n. 1037 del 15 maggio u.s.;

Considerato che l'aggiudicazione definitiva della concessione è subordinata anche al rilascio dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia Paesaggio Belle arti per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato e della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale (CO.RE.PA.CU.)- Segretariato Regionale della Toscana-MIBACT, e dunque si rende necessario prorogare ulteriormente i termini del procedimento fino al 31 dicembre 2017;

Considerato inoltre che si rende necessario richiedere al costituendo Raggruppamento il rinnovo della cauzione provvisoria nell'importo e con le modalità e caratteristiche di cui già all'art. 6 dell'Avviso pubblico in data 10 giugno 2016;

Visto il Decreto del Sindaco Metropolitan n. 67 del 31.12.2015 (come modificato dal Decreto del Sindaco Metropolitan n.1 dell'11.1.2016) con il quale è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di Coordinamento del Dipartimento "Sviluppo Area Territoriale" e della Direzione Patrimonio e TPL fino al termine del mandato amministrativo e ravvisata, quindi, la propria competenza;

DETERMINA

- 1) Di approvare i verbali delle sedute riservate della Commissione giudicatrice allegati sub D), E), F), G), H), I), M), N) e O) al presente atto.
- 2) Di dichiarare provvisorio aggiudicatario della concessione di valorizzazione del Complesso immobiliare Ex Convento di Sant'Orsola, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre n. 351, convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410, nonché ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito nella legge n. 133/2008, il costituendo Raggruppamento composto da: Property Finance e Partners spa, mandataria e Almud Edizioni Musicali srl, Giulio Tanini spa, Gervasi Spa, Procogen srl, Gefat srl, Tanzini Quintilio e Figlio di Tanzini Andrea e C sas, Sant'Ilario srl, BCH srl, mandanti.
- 3) Di dare atto che l'aggiudicazione definitiva della concessione è subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia Paesaggio Belle Arti per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato e della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale (CO.RE.PA.CU.)- Segretariato Regionale della Toscana-MIBACT, ai sensi degli articoli 55, 56 e 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004, nonché all'esito positivo di tutti i controlli sul possesso dei requisiti di ordine generale da parte delle Società componenti il costituendo Raggruppamento.
- 4) Di prorogare fino al 31 dicembre 2017 i termini per la conclusione del procedimento.
- 5) Di richiedere al costituendo Raggruppamento il rinnovo della cauzione provvisoria nell'importo e con le modalità e caratteristiche di cui già all'art. 6 dell'Avviso pubblico in data 10 giugno 2016.
- 6) Di pubblicare il presente atto sul sito web della Città metropolitana nella apposita sezione bandi di gara/avvisi in corso di validità/concessioni.

- 7) Di partecipare il presente atto alla Segreteria Generale per la pubblicazione e la raccolta, nonché al Raggruppamento concorrente

Firenze 07/07/2017

**TOSI MARIA CECILIA - DIREZIONE PATRIMONIO - TPL
- AMBITO PATRIMONIO**

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://attionline.cittametropolitana.fi.it/>.

L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90 e s.m.i., nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città Metropolitana di Firenze”