

Comune di Genova

Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva

- Settore Amministrativo e Demanio -

AVVISO DI GARA

per la concessione di un bene immobile di proprietà del Comune di Genova denominato "Villa Gruber – De Mari", sito in Genova - Corso Solferino, civ 29

1. INFORMAZIONI GENERALI

Il Comune di Genova rende noto che intende procedere alla concessione del bene descritto al punto 2 del presente Avviso.

Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche. Il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Álla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

La presente procedura ha ad oggetto **un unico lotto** e riguarda la **concessione del bene immobile di proprietà del Comune di Genova denominato "Villa Gruber - De Mari", sito nel Comune di Genova, Corso Solferino, civ 29, con ingresso da Salita Santa Maria della Sanità, 45.**

Il Comune di Genova 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.

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

La durata della concessione va da un minimo di **anni sei (6)** ad un massimo di **anni trenta (30)**.

La concessione decorre dalla stipula dell'atto di concessione

- **qualità e opportunità della proposta progettuale 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:

$$VAN = \left(\sum_{i=1}^n \frac{Co_i}{(1+r)^i} \right) + \frac{Vo + C_c + (C_r * f)}{(1+r)^n}$$

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

Vo: è il valore di mercato attuale dell'immobile nello stato di conservazione in cui si trova alla data di approvazione del presente bando pari ad Euro 7.725.000,00=;

C_c: costo degli interventi di manutenzione straordinaria sugli infissi (**interventi obbligatori**);

C_r: costo degli interventi di manutenzione / restauro / restauro artistico / ristrutturazione proposti sull'edificio (escluso il costo degli interventi di manutenzione straordinaria sugli infissi di cui alla voce C_c);

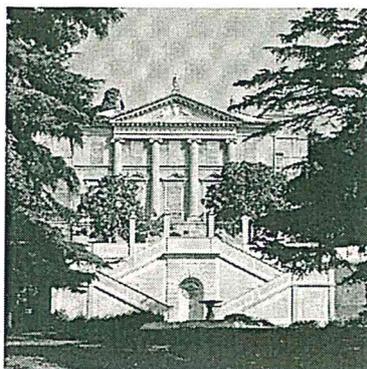
f: coefficiente corrispondente: a 1,1 se il valore degli interventi di restauro artistico ≥ al 10% del valore di C_r; a 1 se il valore degli interventi di restauro artistico < al 10% del valore di C_r;

Si fa presente che la proposta progettuale riguardante gli interventi sull'immobile **dovrà prevedere obbligatoriamente, a pena di esclusione della proposta** stessa, quale contenuto minimo degli interventi edilizi complessivi di riqualificazione dell'immobile, **l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria delle coperture e di tutti gli infissi** (voce C_c della legenda sopra indicata).

Si fa presente altresì che non saranno presi in considerazione e saranno espunti dalla valutazione il costo degli interventi, attrezzature, allestimenti e strumentazioni, anche informatiche, strettamente dedicate alle specifiche attività da insediarsi nell'immobile.

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.comune.genova.it



I – Descrizione edificio

La villa venne costruita dal nobile genovese Stefano de Mari nella seconda metà del Cinquecento. Essa include la retrostante torre di avvistamento coeva all'epoca di edificazione, ancora oggi ben visibile.

La villa è situata in posizione elevata e panoramica all'interno di un ampio parco pubblico all'inglese tra macchie alberate.

Nel corso dei secoli l'edificio è stato oggetto di modifiche e rifacimenti; in generale le forme attuali si raggiunsero solo alla fine del XVIII secolo, quando venne realizzata la "sala delle colonne" e venne riedificata la facciata in stile neoclassico - arricchita da un frontone decorato a bassorilievo e lesene e capitelli in stile ionico - di forte impatto e non priva di fascino: subito al di sotto di essa, si apre un'ampia terrazza panoramica, in comunicazione col parco sottostante grazie a una scala a tenaglie con rampe convergenti. Nel 1856, con il passaggio di proprietà all'industriale austriaco Adolf Gruber, vennero effettuate alcune modifiche negli ambienti interni, senza intaccare l'aspetto globale dell'edificio. Agli inizi del secolo scorso inoltre fu costruita all'interno del parco una raffinata palazzina in stile liberty, attualmente in proprietà di terzi e non oggetto del presente avviso di gara. **Si precisa che il parco pubblico rimane escluso dall'affidamento in concessione.**

Con l'acquisto della villa da parte del Comune di Genova essa è stata destinata ad accogliere la sede del Museo Americanistico Federico Lunardi (collezione di reperti archeologici delle civiltà precolombiane) e, per una porzione di fabbricato non oggetto della presente concessione, la locale Stazione dei Carabinieri.

Attualmente la villa, in cattivo stato di conservazione, risulta vuota.

Tipologia di immobile: villa storica, immobile indipendente ubicato all'interno di un parco storico ad uso pubblico (non oggetto di concessione) di circa 13.500 mq

Anno di costruzione e stato di manutenzione: sec. XVI con successive modifiche sec. XVIII e XIX

Stato di conservazione: necessita di interventi di recupero

Disponibilità del bene: libero

Superficie utile di calpestio villa: 1936 mq

Ingresso carrabile da Salita Santa Maria della Sanità civ, 45.

Saranno riservati 4 posti auto nella porzione del parco pubblico prospiciente l'ingresso principale dell'edificio.

Si precisa che con D.M. Ministero dei Beni Culturali e Ambientali in data 28/04/1998 l'immobile "Complesso di Villa De Mari e poi Gruber con parco e pertinenze" è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 1 della Legge 0/06/1939, n°1089 ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al vigente Codice dei Beni Culturali di cui al D.Lgs. n°42/2004.

Relativamente all'Immobile oggetto di concessione, è stato rilasciato Attestato di Prestazione Energetica n.56279 in data 03/12/2015, con scadenza il 03/12/2025 con prestazione energetica globale in classe G allo stato attuale.

II – Dati urbanistici

Piano Urbanistico Comunale 2015

Complesso immobiliare: SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico.

Funzioni principali: Servizi pubblici, parcheggi pubblici.

Funzioni complementari: Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento

È **obbligatorio eseguire un sopralluogo presso l'immobile** previa richiesta da inoltrare al geom. Eugenio Lagomarsino al seguente indirizzo: e-mail:

eugeniolagomarsino@comune.genova.it

Al solo fine di consentire detto sopralluogo la Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva metterà a disposizione un referente, previa comunicazione al Funzionario tecnico 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 della Direzione Patrimonio un attestato di vista dei luoghi, che dovrà essere allegato alla documentazione presentata in sede di gara.

Nell'ipotesi in cui copia dell'attestato conservato agli atti dell' Ufficio 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 Internet del Comune di Genova (I Cittadini/Bandi di gara/Bandi di gara altre direzioni/Patrimonio) ed è altresì in visione presso la Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva – Settore Amministrativo e Demanio, in Via di Francia, 1, 16149 Genova – 17° piano Matitone.

3. SOGGETTI AMMESSI

Possono partecipare alla procedura le seguenti categorie di soggetti: imprese individuali, società, imprese in genere 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, raggruppamenti temporanei tra queste ultime due categorie di soggetti (*n.b.: nel caso di raggruppamenti temporanei tra associazioni / fondazioni dovranno essere osservate le regole di partecipazione stabilite dal presente bando per i raggruppamenti temporanei di imprese*)

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.

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 29 gennaio 2016** al seguente indirizzo: **COMUNE DI GENOVA - UFFICIO ARCHIVIO GENERALE E PROTOCOLLO – PIAZZA DANTE n. 10 – 16121.**

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. Il Comune di Genova 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 un bene immobile di proprietà del Comune di Genova denominato Villa Gruber – De Mari, sito in Genova – Corso Solferino, civ 29" e recare esternamente i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, indirizzo, numero di fax e l'indirizzo di posta elettronica / posta elettronica certificata PEC 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"**.

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: attestato di visita dei luoghi rilasciato durante il sopralluogo obbligatorio;

A.2: domanda di partecipazione alla procedura, redatta come nel modello Allegato 1 sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri, corredata dal documento di identità in corso di validità del/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 i 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: una dichiarazione sostitutiva di certificazione, come indicato nel modello di cui all'Allegato 2, 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 R.D. 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 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 cessata 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 sanzionata (n.b. 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);

d) 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;

e) 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;

f) 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;

g) 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;

h) di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. con nessun'altra impresa partecipante alla gara 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'offerta (n.b.: 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);

i) di essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08;

j) 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

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;

k) 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;

l) 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;

A.5.: dichiarazione sostitutiva di certificazione, come indicato nel modello **Allegato 3**, 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 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 all'immobile oggetto della presente procedura.

A.7: Cauzione provvisoria, pari a € 10.000 da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da primarie imprese di Assicurazione, che 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 del Comune di Genova nonché

l'impegno a rilasciare la cauzione definitiva qualora l'offerente risultasse affidatario, alle stesse condizioni di quella provvisoria. La cauzione provvisoria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

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, recante la scritta esterna "DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA" andranno inseriti, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti, che dovranno essere sottoscritti dal concorrente, ossia dal legale rappresentante o dal suo procuratore, **oltre al Piano Economico Finanziario** di cui al successivo punto **B.2.**):

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) Proposta progettuale: descrizione puntuale,
- C) Piano di Gestione;
- D) Cronoprogramma;
- E) Aspetti economici e finanziari della proposta.

Con particolare riferimento a quest'ultimo punto "E" si precisa che è richiesta la presentazione di un **piano economico finanziario di copertura degli investimenti** che dovrà, a pena di esclusione, essere **asseverato – a pena di esclusione - da uno dei seguenti soggetti**: a) *Istituti di credito*; b) *Società di revisione iscritte nell'elenco del Ministero dello Sviluppo Economico ai sensi dell'art. 1 legge n. 1966/1939*; c) *Società di servizi ai sensi dell'art. 106 D.lgs n. 385/1993 costituite da un istituto di credito*; d) *persona fisica o società iscritta presso il Registro dei Revisori Legali presso il Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi del D.Lgs. n. 39/2010.*

Qualora nell'offerta economica vi sia discordanza tra l'importo indicato in cifre e lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune di Genova. 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 5 febbraio 2016, alle ore 9.30** presso la Sala Riunioni della Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva sita in Genova, Via

di Francia, 1 – 17° piano "Matitone", una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura 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".

Successivamente la Commissione procederà in seduta riservata all'esame della "DOCUMENTAZIONE TECNICO/ECONOMICA" relativa alle sole offerte valide pervenute sul compendio in oggetto.

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.

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.

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.

Il Comune di Genova si riserva di non procedere all'aggiudicazione se le offerte pervenute risultino non convenienti o non idonee in relazione all'oggetto del presente Avviso.

6. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

1. La sottoscrizione dell'atto di concessione sarà subordinata al rilascio della prescritta autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 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.

2. La stipula dell'atto di concessione sarà a cura della Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva – Settore Amministrativo e Demanio, che 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 M.I.B.A.C., si procederà alla sottoscrizione dell'atto entro il termine di 30 gg.

3. 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 il Comune di Genova si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica.

4. Nel caso in cui venisse dichiarata la decadenza del contraente il Comune di Genova 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. L'atto di concessione del bene immobile di cui al presente bando sarà disciplinato dalle disposizioni di cui al presente avviso 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 trenta (30), 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 dal Comune di Genova;
- ▶ 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 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 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 di concessione o suo allegato, ed a fornire al Comune di Genova 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 la 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 opere, dei manufatti e delle aree 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 il Comune di Genova 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 e dalla normativa richiamata nello stipulando atto, sarà subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti del Comune di Genova 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 del Comune di Genova.
- ▶ il Comune di Genova concedente il bene, resta esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione dello stesso;
- ▶ è ammessa la subconcessione delle attività economiche instaurate sul bene previa autorizzazione del Comune di Genova 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 dalla competente Direzione Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ovvero delle competenti Soprintendenze, ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;

6. 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 20% 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)
- per il periodo successivo nella misura del 20% del canone offerto moltiplicato per la durata residua della concessione, con possibilità per quest'ultima di essere progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione degli oneri ed investimenti rimasti a carico del concessionario.

Tale cauzione potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da primarie imprese di Assicurazione 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 del Comune di Genova.

7. 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 al Comune di Genova, 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 dal Comune di Genova. 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.

8. L'atto sarà vincolante per il concessionario fin dal momento della sottoscrizione, mentre sarà impegnativo per il Comune di Genova solo dopo la intervenuta esecutività del provvedimento dirigenziale di approvazione..

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

10. Ai sensi di legge, il responsabile del procedimento è il dott. Massimo Prato, contattabile all'indirizzo mail mprato@comune.genova.it.

11. 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.

12. 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 di Genova.

13. In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza: a) Avviso di gara; b) Documentazione tecnica. In caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per il Comune di Genova.

Il Dirigente
(dott.ssa Simona Lottici)