



COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO**

**BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO A CANONE AGEVOLATO DI PORZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO VILLA GRUBER SITO IN CORSO SOLFERINO CIV. 29 – GENOVA (COMPOSTA DAL PIANO TERRA E DAI PRIMI DUE LIVELLI DEL CORPO PRINCIPALE DELLA VILLA) PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' DI INTERESSE CULTURALE RIENTRANTI IN QUELLE INDICATE DALL'ARTICOLO 5, COMMA 1, LETTERE F), I), K), O Z) DEL D.LGS. 117/2017**

**Premesso che:**

- L'art. 71 del D.lgs. 3 luglio 2017, n. 117 prevede che i beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici che richiedono interventi di restauro, possano essere dati in concessione a enti del terzo settore che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) del medesimo D. Lgs., con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni, tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi effettuati entro il limite massimo del canone stesso;
- 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;
- l'immobile, in precedenza adibito a sede del Museo Americanistico Federico Lunardi, è inutilizzato da anni e necessita di interventi di restauro e riqualificazione, di cui solo in parte (in particolare il rifacimento delle coperture) può farsi carico l'Amministrazione che ha inserito l'intervento nel piano triennale 2020/2023;

**Considerato che:**

- sussistono pertanto i presupposti per l'applicazione della norma più sopra richiamata

Si indice **selezione pubblica** per l'assegnazione **in concessione d'uso** per **anni 15 (quindici)**, **a canone agevolato**, della **porzione dell'immobile denominato Villa Gruber** sito in Corso Solferino civ. 29 – Genova (composta dal **piano terra** e dai **primi due livelli** del corpo principale della villa) per lo svolgimento di attività di interesse culturale rientranti in quelle indicate dall'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) del d.lgs. 117/2017.

Essendo l'immobile sottoposto a vincolo, la stipula dell'atto di concessione sarà subordinata all'autorizzazione ex art. 57 bis D.Lgs. 42/2004 da parte delle competenti autorità amministrative e l'esecuzione di eventuali lavori ed opere di qualunque genere sul bene saranno sottoposti alla preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e seguenti del citato codice dei beni culturali.

**Destinazione:** ad uso di attività di interesse culturale rientranti in quelle indicate dall'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) del d.lgs. 117/2017;

**Localizzazione:** La concessione insiste sull'immobile storico denominato Villa Gruber situato in Corso Solferino, Municipio I (Centro Est), contraddistinto dal civico n. 29, e si compone di un superficie complessiva che - sviluppata su tre livelli fuori terra e uno interrato – misura mq. 1.887,31 comprensivo di giardino, posto al primo piano, di mq. 365,24.

La superficie dell'immobile (come meglio indicata nell'allegata planimetria) è così composta:

- Piano terra: mq. 481,59;
- Piano primo: mq. 513,41;
- Piano primo ammezzato: mq. 43,81;
- Piano secondo: mq. 473,26;
- Giardino al piano primo: mq. 365,24.

**Dati catastali:** N.C.F. del Comune di Genova alla Sez. Urb. GEC del Foglio 13, mappale 63, zona cens. 1, cat. A/9, classe 1, rendita: 20.923,06 €.

## **1 – SOGGETTI AMMESSI ALLA SELEZIONE**

Possono partecipare alla selezione gli enti del terzo settore che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) del D.lgs. 3 luglio 2017, n. 117, ovvero le attività aventi ad oggetto:

- f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;
- i) organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e

della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale di cui al presente articolo;

k) organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;

z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.

## **2 – CANONE**

Il canone annuo è fissato in base ad apposita perizia di stima nella misura di **€ 136.000,00 (Euro centotrentaseimila/00)** e sarà soggetto ad aggiornamento automatico annuale - nella misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente

In ragione della natura delle attività svolte dagli enti cui è rivolto il presente avviso ed in conformità al Regolamento sulla disciplina dell'applicazione di canoni ridotti in favore di enti ed associazioni che svolgono attività di interesse collettivo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 179 del 16 settembre 1996, il canone sarà ridotto di una percentuale (del 90, 70 o 50 %) su decisione di apposita commissione ed in base ai criteri stabiliti dallo stesso Regolamento.

## **3 – INTERVENTI DI RECUPERO, RESTAURO, RISTRUTTURAZIONE**

La riqualificazione della porzione di bene oggetto di concessione, attraverso gli interventi di recupero, restauro, ristrutturazione necessari (ad eccezione del rifacimento delle coperture) sarà posta a carico del concessionario.

Gli interventi dovranno essere previamente autorizzati dal Comune di Genova e dalle autorità competenti ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

**Le spese sostenute dal concessionario verranno detratte dal canone pieno, quindi non abbattuto, indicato al precedente punto 2, primo paragrafo, entro il limite massimo del canone stesso e previa verifica di congruità degli importi che dovranno essere dimostrati attraverso la produzione di idonea documentazione comprovante le spese sostenute.**

## **4 - DURATA DELLA CONCESSIONE**

L'immobile verrà assegnato al relativo aggiudicatario per un periodo di **anni 15 (quindici)**.

Il contratto verrà sottoscritto al termine dei lavori di rifacimento delle coperture da parte del Comune e contestualmente alla consegna dell'immobile e da quel momento inizieranno a decorrere i 15 anni della concessione.

L'aggiudicatario avrà facoltà di richiedere al Comune la consegna anticipata al fine di poter iniziare i lavori a suo carico nella parte oggetto di concessione se ciò risulterà compatibile con il cantiere per il rifacimento delle coperture.

Sarà esclusa qualsiasi forma di rinnovo tacito della concessione.

Sarà facoltà dell'Amministrazione concedere il rinnovo, ove richiesto dal concessionario, previa verifica della sussistenza delle condizioni per le quali il bene è stato concesso in uso

e sempreché non sussista la necessità del Comune di riacquistare la disponibilità del bene per sopravvenute esigenze istituzionali.

## 5 – SOPRALLUOGO

È possibile prendere visione dell'immobile oggetto del presente bando, previo appuntamento da prenotare presso l'Ufficio Tecnico della Direzione al seguente indirizzo mail: [tecnicopatrimonio@comune.genova.it](mailto:tecnicopatrimonio@comune.genova.it).

## 6 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato (l'onere di sigillatura dei plichi deve ritenersi assolto con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti), contenente la documentazione di seguito indicata.

Il plico dovrà essere trasmesso al Comune di Genova – Archivio Generale Protocollo, Piazza Dante 10, Genova, 16121, con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano, entro il **termine perentorio** del giorno **03/04/2020, ore 12:00** (poiché è in corso il trasferimento di sede dell'ufficio Archivio Generale e Protocollo si invita a verificare l'indirizzo al momento dell'invio o della consegna del plico ai recapiti indicati in calce).

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 che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio.

Sul plico dovrà essere indicato il riferimento alla **“BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DI PORZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO VILLA GRUBER SITO IN CORSO SOLFERINO CIV. 29 – GENOVA”** e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

- denominazione dell'ente partecipante;
- indirizzo;
- numero di telefono;
- indirizzo mail.

All'interno del plico dovranno essere inserite due distinte buste sigillate sui lembi di chiusura e riportanti l'intestazione del mittente:

- una busta con dicitura “A – Documentazione amministrativa”;
- una busta con dicitura “B – Proposta progettuale”

Nella **BUSTA A - “Documentazione Amministrativa”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

- a) Domanda di partecipazione contenente dichiarazione sostitutiva di certificazione rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000, redatta in conformità all'**Allegato 1**, sottoscritta dal legale rappresentante dell'Ente e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore;

- b) Copia fotostatica dell'atto costitutivo dell'ente.
- c) Copia fotostatica dello Statuto dell'ente.
- d) Eventuale ulteriore documentazione da cui risultino i poteri di rappresentanza del sottoscrittore.

La **BUSTA B - "Proposta Progettuale"** dovrà contenere:

- a) Relazione di presentazione e descrizione del progetto che si intende realizzare attraverso l'uso dell'immobile;
- b) Descrizione del progetto di recupero e riqualificazione del bene con indicazione del cronoprogramma e dell'importo presunto degli interventi.

## 7 – CAUSE DI ESCLUSIONE

Si procederà in ogni caso all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) il soggetto richiedente non soddisfi i requisiti di ammissione alla selezione di cui al punto 1 del presente avviso;
- b) non sia rispettato il termine perentorio previsto dal presente avviso per la presentazione della domanda di partecipazione;
- c) non siano rispettate le indicazioni relative alle modalità di trasmissione della domanda di partecipazione previste dal presente avviso;
- d) manchi la sottoscrizione della domanda di partecipazione alla selezione.

Salvo quanto stabilito nel paragrafo precedente, eventuali errori formali, ma non sostanziali presenti nella domanda di partecipazione, così come eventuali carenze relative alla documentazione amministrativa presentata, potranno essere sanati in un termine congruo che verrà stabilito dalla Commissione e comunicato all'indirizzo mail indicato nella domanda di partecipazione.

Eventuali carenze nelle Relazioni di cui alla busta B "Progetto" non potranno invece essere sanate e potranno comportare l'impossibilità di valutazione da parte della Commissione degli aspetti progettuali della domanda con attribuzione di punteggio pari a 0.

## 8 - VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Saranno ammesse valutate solo le proposte conformi alle attività progettuali indicate al punto 2 del presente avviso.

Ai fini della valutazione delle proposte progettuali verrà costituita un'apposita commissione, che attribuirà i punteggi in base ai seguenti criteri:

<p><b>1. Qualità del progetto di riutilizzo del bene in termini di produzione e attrazione di fenomeni artistici, culturali e ricreativi di interesse sociale, di diffusione della cultura e di conservazione del carattere storico</b></p>	<p><b>Max punti 20</b></p>
---	----------------------------

artistico del bene.	
<b>2. Capacità professionale ed organizzativa del soggetto proponente e pregressa esperienza in iniziative analoghe – Curriculum.</b>	<b>Max punti 20</b>
<b>3. Qualità della proposta in termini di collaborazione con le istituzioni e le associazioni locali nelle attività di promozione di fenomeni artistici, culturali e ricreativi.</b>	<b>Max punti 20</b>
<b>4. Qualità del progetto di recupero e riqualificazione del bene. Cronoprogramma degli interventi.</b>	<b>Max punti 20</b>
<b>5. Modalità ed occasioni di fruibilità pubblica del bene.</b>	<b>Max punti 20</b>

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione.

<b>GRIGLIA DI VALORI</b>	
<b>ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI</b>	<b>COEFFICIENTI</b>
Nessun elemento fornito	0
Elementi gravemente insufficienti	0,1
Elementi insufficienti	0,2
Elementi carenti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di mediocre rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi. A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

In caso di unico concorrente non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio, tuttavia la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida.

## **9 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Tutte le spese inerenti la stipulazione del contratto, comprese quelle di registrazione sono a totale carico del soggetto aggiudicatario.

La sottoscrizione della concessione da parte del soggetto risultato assegnatario non potrà aver luogo qualora vi siano in essere contenziosi con l'Amministrazione Comunale in relazione all'utilizzo di immobili di civica proprietà e/o in presenza di morosità relativa ai beni immobili di proprietà dell'Amministrazione.

Il concedente si riserva di effettuare le relative verifiche e controlli.

La morosità potrà essere sanata entro e non oltre 15 giorni prima della data fissata per la sottoscrizione della concessione.

## **10 - PRINCIPALI OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario assume l'obbligo di utilizzare il bene concesso esclusivamente per la realizzazione delle attività di cui alla proposta progettuale presentata in sede di selezione pubblica.

Il concessionario assumerà l'obbligo di pagare il canone e di effettuare gli interventi di recupero e riqualificazione del bene di cui alla proposta progettuale presentata in sede di selezione pubblica.

Saranno inoltre poste a carico del concessionario tutte le successive spese per l'effettuazione degli interventi di manutenzione ordinaria necessari per garantire il mantenimento in efficienza degli spazi concessi, nonché tutte le spese afferenti le utenze, ogni tributo facente carico al conduttore e ogni altro onere fiscale, presente o futuro, afferente e consequenziale alla presente concessione.

A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi di recupero e riqualificazione del bene di cui alla proposta progettuale presentata in sede di selezione pubblica ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

- in occasione ed ai fini della stipula dell'atto: una prima cauzione definitiva avente validità fino all'ultimazione dei lavori così come indicata nel cronoprogramma presentato nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi e delle corrispondenti annualità di canone (la garanzia in questione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva);
- al momento dell'ultimazione dei lavori una seconda cauzione definitiva avente durata pari alla durata residua della concessione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione.

Il relativo modulo è disponibile presso l'Ufficio Valorizzazione Patrimonio Non Abitativo.

#### **11 – PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DI GARA, COMUNICAZIONI E RICHIESTE DI CHIARIMENTI**

Gli atti di gara sono pubblicati, in versione integrale, nella sezione “Amministrazione – Bandi di Gara – Settore Patrimonio” del sito istituzionale del Comune di Genova (al seguente link: <https://smart.comune.genova.it/patrimonio>) dalla quale sono scaricabili il bando e la modulistica necessaria per la partecipazione.

Si segnala la necessità di verificare costantemente la presenza di comunicazioni, anche in prossimità della scadenza.

Il responsabile del procedimento è la Dott.ssa Giorgia Maria Casabona.

Le eventuali richieste di chiarimenti in merito alla presente selezione devono essere formulate via e-mail all'indirizzo: [bandivalorizzazione@comune.genova.it](mailto:bandivalorizzazione@comune.genova.it) e nell'oggetto dovrà essere riportata la seguente dicitura “**BANDO DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE D'USO DI PORZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO VILLA GRUBER SITO IN CORSO SOLFERINO CIV. 29 – GENOVA - RICHIESTA DI CHIARIMENTI**”.

**Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo**

**Il Direttore**

**Dott.ssa Simona Lottici**