



MN20160038704



**BANDO PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI PORZIONE DELL'IMMOBILE  
DENOMINATO "LOGGE DI LEVANTE DI GIULIO ROMANO" SITO IN VIA PESCHERIA N.20,  
MANTOVA**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE DEL  
COMUNE DI MANTOVA**

in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 28/07/2016, della deliberazione di Giunta Comunale n. 186 del 04/08/2016 e della determinazione Dirigenziale n. 1645 del 5/08/2016.

**RENDE NOTO**

che è indetta una procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per la concessione di valorizzazione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Logge di Levante di Giulio Romano", sito a Mantova in Via Pescheria n. 20 - ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25-9-2001 n. 351 convertito dalla L. n. 410/2001 ed ai sensi dell'art. 58, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni nella L. 6 agosto 2008, n. 133.

Alla concessione di valorizzazione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. N. 296/2005 e s.m.i., come previsto dell'art. 3 bis del D.L. 25-9-2001 n. 351, co. 5, lett. b, né quelle di cui al D.Lgs. 18.4.2016, n. 50.

**ART. 1 - OGGETTO**

Oggetto del presente avviso è la valorizzazione dell'immobile e l'utilizzazione del medesimo nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni previste dal **contratto di concessione di valorizzazione**, (allegato n. 5), **dal presente Bando nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.**

**ART. 2 - ENTE CONCEDENTE**

Comune di Mantova - Settore Sviluppo del Territorio e Tutela Ambientale, Servizio Demanio e Patrimonio - via Roma n. 39, Tel +39 0376 338 278 / 314, Fax +39 0376 2738027, indirizzo pec: [demanio.patrimonio@pec.comune.mantova.it](mailto:demanio.patrimonio@pec.comune.mantova.it)

La sottoscrizione del contratto di concessione di valorizzazione è subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione a concedere il bene da parte del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Segretariato Regionale per la Lombardia, attualmente in fase di ottenimento - rif. nota di richiesta prot. n. 34428 del 13/07/2016. Le prescrizioni ivi indicate costituiranno clausole essenziali del contratto di concessione di valorizzazione.

L'esito della presente procedura e la successiva sottoscrizione del contratto di concessione di valorizzazione è altresì subordinato ad autorizzazione da parte del Consiglio Comunale.

Nessun compenso o rimborso nemmeno a titolo di indennità, risarcimento o altro emolumento comunque denominato spetta ai partecipanti per la compilazione dei progetti presentati in caso di mancato rilascio delle autorizzazioni.

**ART. 3 - DESCRIZIONE DEL BENE**

La descrizione completa dell'immobile oggetto della proposta di concessione di valorizzazione è contenuta nel fascicolo tecnico di cui all'allegato n. 4 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando.





#### **ART. 4 – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE**

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti **previsti nella dichiarazione sostitutiva unica** allegata al presente bando di gara come parte integrante e sostanziale (allegato n. 2).

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., 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, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

- è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
- è fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 del codice penale.

#### **ART. 5 - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE**

Tutti gli spazi saranno concessi nello stato di fatto in cui si trovano e il concessionario, previa redazione del progetto e degli elaborati previsti per legge in relazione alla tipologia d'intervento di valorizzazione, provvederà a propria cura e spese ai lavori finalizzati al recupero dell'immobile e delle sue pertinenze.

La concessione di valorizzazione di valorizzazione riguarda il recupero e la riqualificazione del bene e degli spazi ad esso connessi offrendo la possibilità di utilizzo pubblico dell'immobile e garantendo altresì la possibilità di un collegamento pubblico permanente tra tutti i livelli, compreso il piano di accesso al Rio.

Il concessionario ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione dei lavori, dovrà presentare a propria cura e spese, il progetto definitivo, redatto in coerenza con l'offerta progettuale proposta in sede di gara, per le autorizzazioni di competenza. In particolar modo, il progetto definitivo sarà oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione gli strumenti di pianificazione vigenti e da parte della Soprintendenza territoriale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per gli aspetti di tutela culturale. La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere del MIBACT e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

**Il concessionario si impegna a realizzare gli interventi di riqualificazione entro cinque anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.** Il concessionario è tenuto a rendicontare semestralmente al Comune di Mantova lo stato di avanzamento lavori. Tale rendicontazione periodica, accompagnata dai contestuali sopralluoghi tecnici da effettuarsi congiuntamente in cantiere, sarà tracciata tramite appositi verbali.

#### **ART. 6 - DURATA DELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE**

La durata sarà quella definita in sede di gara e non potrà superare la durata massima di 50 (cinquanta) anni, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto, ai sensi del comma 4 dell'art. 3 bis del D.L. 25-9-2001 n. 351 convertito dalla L. n. 410/2001 e s.m.i..

#### **ART. 7 - CANONE DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE ANNUO A BASE DI GARA: EURO 15.000,00**

Il concessionario dovrà corrispondere un canone di concessione di valorizzazione annuo pari o superiore rispetto all'importo indicato a base d'asta. Il canone non è soggetto ad IVA.



#### **ART. 8 - SOPRALLUOGHI**

Il sopralluogo ha carattere obbligatorio, **a pena di esclusione dalla gara.**

In caso di ATI è sufficiente il sopralluogo da parte di una componente dell'associazione.

Ai fini dell'effettuazione del sopralluogo sull'immobile oggetto del presente avviso di concessione di valorizzazione, gli operatori dovranno:

- concordare giorno e data telefonando direttamente all'Ufficio Demanio e Patrimonio del Comune di Mantova (Tel 0373/338.314 – 338.278), oppure
- inoltrare apposita richiesta via fax o e-mail Fax +39 0376 2738027, indirizzi e-mail: [mauro.palmieri@comune.mantova.gov.it](mailto:mauro.palmieri@comune.mantova.gov.it) / [alberto.grassi@comune.mantova.gov.it](mailto:alberto.grassi@comune.mantova.gov.it). precisando nome o cognome delle persone delegate ed effettuare il sopralluogo e specificando indirizzo e numeri di telefono e di fax per la comunicazione della data individuata dall'Amministrazione.

Giorno e orario del sopralluogo verranno comunicati entro 5 giorni dalla richiesta.

Al termine del sopralluogo ciascun soggetto dovrà sottoscrivere il documento predisposto dall'Amministrazione a conferma dell'avvenuto sopralluogo e del ritiro del certificato attestante tale operazione da allegare, **a pena di esclusione**, nella busta n. A "Documentazione amministrativa" come previsto di seguito.

#### **ART. 9 – TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA**

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà far pervenire, **a pena di esclusione**, a mezzo posta, mediante lettera raccomandata con A/R (o raccomandata A/R espresso o posta celere), a mano o mediante corriere, entro e non oltre **LE ORE 12,00 DEL GIORNO 31 AGOSTO 2016 AL SEGUENTE INDIRIZZO:**

**Comune di Mantova – settore gestione del Territorio e dell'Ambiente  
Via Roma, 39  
46100 Mantova**

un plico, chiuso e sigillato con qualsiasi mezzo idoneo a garantirne la sicurezza (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmato sui lembi di chiusura, che dovrà riportare obbligatoriamente la seguente dicitura:

**“OFFERTA PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI PORZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO “LOGGE DI LEVANTE””** oltre alla denominazione o ragione sociale, indirizzo, PEC per le comunicazioni al/ai concorrente/i.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

Detto plico dovrà contenere **a pena di esclusione n. 3 buste sigillate con qualsiasi mezzo idoneo a garantirne la sicurezza (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmate sui lembi di chiusura, che dovranno riportare all'esterno i dati del mittente e le seguenti diciture:**

**Busta A – Documentazione Amministrativa**

**Busta B – Offerta Tecnica**

**Busta C – Offerta Economica**

I contenuti delle buste “A”, “B”, “C” sono di seguito specificati.

**Busta A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:** deve contenere, **a pena di esclusione**

**a.** in conformità all'**Allegato n. 1**, domanda di partecipazione alla procedura, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale specificare, con espresso riferimento alla concessione di valorizzazione oggetto

del presente Avviso, il/i lotto/i per cui si intende concorrere e la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:



- nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;

- nel caso di RTI/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre riportare, per ciascun componente:

se persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza;

se persona giuridica: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e la partita IVA

**b) l'attestazione di avvenuto sopralluogo;**

**c) in conformità all'Allegato 2, una dichiarazione sostitutiva di certificazione, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, attestante:**

1. l'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 (*per tutte le forme giuridiche di partecipazione*), 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 o del socio unico persona fisica o del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (*in caso di altro tipo di società o consorzio*) o dei soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*) 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 dell'offerta, corredato da una dichiarazione che indichi i nominativi dei seguenti soggetti ove non risultanti dal certificato stesso:

- (*in caso di società con meno di quattro soci*), socio unico persona fisica o socio di maggioranza;

- (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*) eventuali soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria;

ovvero, in alternativa, nel caso di soggetto 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, se del caso, l'indicazione del/i nominativo/i del/i soggetto/i che esercita/no la legale rappresentanza dell'operatore economico;

2. di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'art. 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

3. 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 propri confronti e, in caso di partecipazione in forma societaria, nei confronti dei seguenti soggetti, dei quali devono essere indicati nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza e specifica carica rivestita: titolare e direttori tecnici (*in caso di impresa individuale*), soci e direttori tecnici (*in caso di società in nome collettivo*), soci accomandatari e direttori tecnici (*in caso di società in accomandita semplice*), amministratori muniti di poteri di rappresentanza e direttori tecnici o socio unico persona fisica o socio di maggioranza in caso



di società con meno di quattro soci (*in caso di altro tipo di società o consorzio*) o soci ciascuno in possesso del cinquanta per cento della partecipazione azionaria (*nel caso di società diverse dalle società in nome collettivo e dalle società in accomandita semplice*)

4. 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 incidono sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1 della direttiva CE 2004/18 nei propri confronti e, in caso di partecipazione in forma societaria, nei confronti dei soggetti di cui alla lettera c).

**N.B.** La dichiarazione deve riguardare anche i soggetti di cui alla lettera c) cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente Avviso ovvero il concorrente deve dimostrare di avere adottato atti o misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata;<sup>1</sup> (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.)

5. di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili secondo le disposizioni di cui alla legge 68/99 indicando l'Ufficio Provinciale competente al rilascio del certificato di ottemperanza

*ovvero, in alternativa,*

di non essere assoggettato agli obblighi in materia di assunzioni obbligatorie;

6. di essere in regola, al momento della presentazione dell'offerta, con la normativa vigente in materia di regolarità contributiva (*se del caso*) e:

- di essere in possesso dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare

*ovvero, in caso di iscrizione ad enti diversi da quelli preposti al rilascio del DURC*

- di indicare il soggetto preposto ad attestare la regolarità contributiva;

7. 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 si ha sede se del caso indicando, ai fini delle successive verifiche, l'Ufficio Tributario competente al rilascio del certificato di regolarità fiscale;

8. di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi previsti in materia di contributi previdenziali e assistenziali secondo la legislazione italiana (o dello Stato in cui si ha sede);

9. che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del d.lgs. n. 81 del 2008;

10. di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;

11. *in caso di partecipazione in forma societaria:*

di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile con nessun'altra impresa che concorre per il/i medesimo/i lotto/i e di aver formulato l'offerta autonomamente;

*ovvero*

di non essere a conoscenza della partecipazione per il/i medesimo/i lotto/i di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;

*ovvero*

di essere a conoscenza della partecipazione per il medesimo lotto di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 del codice civile e di aver formulato l'offerta autonomamente;



12. (*in caso di partecipazione in forma societaria*) di essere in regola con le norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/08;
13. che non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o dipendenti da un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, con riferimento rispettivamente alle comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia.
14. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/03, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;
15. (*se del caso*) ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5 lettera b) del D. L. n. 351/2001, di voler subconcedere parte delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene, indicando quali;
- 16) di accettare il contenuto dell'Avviso di gara e le condizioni definite nello schema di contratto di concessione di valorizzazione;

**d) cauzione provvisoria**, pari a € 4.800,00 (euro quattromilaottocento) da prestarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Tesoriere del Comune di Mantova" o mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria c/c 91500X78, IBAN IT351056961150000091500X78, con causale "Caucione provvisoria bando concessione Pescherie" o mediante fideiussione bancaria/polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 che preveda espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- 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;
- l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidata rio, la cauzione definitiva prevista dal contratto di concessione di valorizzazione.

La cauzione dell'aggiudicatario verrà trattenuta fino alla stipulazione della concessione, mentre agli altri concorrenti sarà restituita a conclusione del procedimento di aggiudicazione definitiva. In caso di inadempienza dell'aggiudicatario la cauzione verrà incamerata a titolo di penale.

**Busta B) OFFERTA TECNICA:** deve contenere, a pena di esclusione:

- A. una relazione tecnica;
- B. un progetto di fattibilità;
- C. un cronoprogramma;

**A. La relazione**, (max 6 cartelle, formato A4), riepilogativa della proposta, dovrà sviluppare:

1. descrizione generale;
2. obiettivi;
3. motivazione delle scelte effettuate;

**B. Il progetto di fattibilità** (max 30 cartelle, formato A4) corredato anche da elaborati grafici, dovrà contenere:

1. Inquadramento e analisi:

a. *del contesto in relazione a:*



- sistema territoriale/ambientale/paesaggistico e reti esistenti (infrastrutturali, naturali, turistico-culturali, etc.) dell'ambito in cui è inserito l'immobile, anche con riferimento, agli strumenti di tutela e di pianificazione urbana e territoriale vigenti;
- tessuto socio-economico dell'area oggetto dell'intervento (bacino d'utenza, domanda e offerta attuale nei settori di intervento rispetto alla proposta presentata, principali attrattori locali, etc.), anche con riferimento agli strumenti di programmazione e sviluppo vigenti;

*b. dell'immobile in relazione a:*

- rapporto con il tessuto urbano e il paesaggio naturale/costiero, anche rispetto alle distanze, alla raggiungibilità, all'accessibilità, alla panoramicità, alle visuali prospettiche, ai rapporti di pieno/vuoto, costruito/spazio aperto, etc.
- caratteristiche storico-artistiche, simboliche ed identitarie, morfologiche, architettoniche, tipologiche, distributive, funzionali, etc.;

**2. Indicazione delle soluzioni di recupero:**

*a. Nuove funzioni*, che si intendono proporre per il riuso del bene, in linea con i principi del progetto e con gli strumenti di tutela e di pianificazione urbana e territoriale vigenti. Qualora la proposta di valorizzazione comporti una variante, si dovranno indicare le funzioni di progetto, esplicitando l'iter di adeguamento urbanistico previsto.

*b. Modalità di intervento* per il recupero dell'immobile, che dovranno considerarne il valore identitario, storico-artistico e paesaggistico-ambientale, in linea con i principi di compatibilità, reversibilità, minimo intervento ed eco-sostenibilità, ai fini della tutela dell'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché della salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito, anche in vista dell'efficientamento delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

*c. Elementi innovativi*, qualificanti il progetto, dal punto di vista tecnologico (materiali, fonti energetiche alternative, risparmio energetico, etc.), della salvaguardia dell'ambiente, delle tecniche conservative e quant'altro il concorrente riterrà opportuno portare in evidenza.

La documentazione grafica sullo stato di fatto dell'immobile sarà messa a disposizione di coloro che effettueranno i sopralluoghi:

**3. descrizione, eventualmente corredata da grafici e/o tabelle illustrative, dei seguenti aspetti:**

*a. Attività di uso e gestione*

Modalità gestionali di utilizzo degli spazi per una pluralità di attività tra cui la presenza di un presidio culturale (espositivo, di arte espressiva, libreria, ecc.);

*b. Fruibilità pubblica della struttura*

- Indicazione del tipo di apertura al pubblico (tempi e modalità) prevista per garantire la fruizione collettiva: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.
- Miglioramento delle condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del complesso culturale, anche da parte delle persone diversamente abili.

*c. Contributo allo sviluppo locale*

- Presenza di attività innovative e sperimentali o di servizi di interesse generale;



- Opportunità di integrazione funzionale con il contesto urbano e commerciale esistente;
- Coerenza e complementarità con il contesto urbanistico della città storica;
- Promozione della conoscenza del patrimonio culturale;

**C. Il Cronoprogramma** – in formato A3 (max 2 cartelle) – contenente:

La tempistica di esecuzione, con particolare riguardo alla durata dei lavori, comprese eventuali indagini, sondaggi e rilievi, oltre che la fase di progettazione definitiva ed esecutiva, a partire dalla previsione di ottenimento delle specifiche autorizzazioni fino al conseguente avvio delle attività di gestione.

**Busta C) OFFERTA ECONOMICA:** deve contenere a pena di esclusione:

- L'indicazione del canone annuo offerto per la concessione di valorizzazione dell'immobile, espresso in cifre e in lettere;
  - L'indicazione della durata richiesta della concessione di valorizzazione dell'immobile, espresso in anni interi in cifre e lettere;
  - L'indicazione dell'importo complessivo degli investimenti sull'immobile, espresso in cifre e in lettere;
- L'offerta deve essere firmata dal legale rappresentante. Nel caso di offerta da parte di più soggetti l'offerta deve essere firmata da tutti i partecipanti o dal soggetto munito di procura speciale. E' nulla l'offerta priva della firma.
  - Sull'offerta economica deve essere indicata la data.
  - Non sono ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo impreciso e generico. Le offerte non devono recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.
  - In caso di discordanza tra i valori espressi in cifre con quelli espressi in lettere viene preso in considerazione quello in lettere.
  - Si invitano gli operatori ad utilizzare il fac-simile allegato n. 3.

Si procederà all'esclusione dalla gara nell'ipotesi in cui l'offerta economica e l'offerta tecnica non siano contenute ciascuna in un'apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

**ART. 10 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E PUNTEGGI:**

L'affidamento avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri:

**A) Valutazione offerta tecnica: max 80 punti:**

I criteri di valutazione e i relativi punteggi, necessari alla determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sono di seguito elencati e per ciascuno ne è indicato il punteggio massimo che discrezionalmente la Commissione Giudicatrice può attribuirgli.



N°	Criteri di valutazione (max 80 punti)	Max Punteggio
1	<p><b>Nuove funzioni</b>, che si intendono proporre per il riuso delle Logge, in linea con i principi del progetto e con gli strumenti di tutela e di pianificazione urbana e territoriale vigenti. Qualora la proposta di valorizzazione comporti una variante, si dovranno indicare le funzioni di progetto, esplicitando l'iter di adeguamento urbanistico previsto.</p>	15
2	<p><b>Modalità di intervento per il recupero dell'immobile</b>, che dovranno considerarne il valore identitario, storico-artistico e paesaggistico-ambientale, in linea con i principi di compatibilità, reversibilità, minimo intervento ed eco-sostenibilità, ai fini della tutela dell'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché della salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito, anche in vista dell'efficientamento delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente</p>	15
3	<p><b>Elementi innovativi</b>, qualificanti il progetto, dal punto di vista tecnologico (materiali, fonti energetiche alternative, risparmio energetico, etc.), della salvaguardia dell'ambiente, delle tecniche conservative e quant'altro il concorrente riterrà opportuno portare in evidenza.</p>	10
4	<p><b>Attività di uso e gestione</b> Modalità gestionali di utilizzo degli spazi per una pluralità di attività tra cui la presenza di un presidio culturale ovvero di attività a valenza pubblica. Previsione possibilità/modalità d'uso riservate al Comune.</p>	15
5	<p><b>Fruibilità pubblica della struttura</b> Indicazione del tipo di apertura al pubblico (tempi e modalità) prevista per garantire la fruizione collettiva: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali. Miglioramento delle condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del complesso culturale, anche da parte delle persone diversamente abili.</p>	15
6	<p><b>Contributo allo sviluppo locale</b> Presenza di attività innovative e sperimentali o di servizi di interesse generale; Opportunità di integrazione funzionale con il contesto urbano e commerciale esistente; Coerenza e complementarità con il contesto urbanistico della città storica. Promozione della conoscenza del patrimonio culturale</p>	10

La commissione di gara, per ogni ambito di valutazione, attribuisce a ciascuna offerta un coefficiente da 0 a 1, cui corrispondono i seguenti giudizi:

<i>Giudizio qualitativo commissari</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Criterio di Giudizio della proposta/miglioramento</i>
assente/irrelevante	0	Nessuna proposta o miglioramento irrilevante
modesto	0,2	Appena percepibile o appena sufficiente
discreto	0,4	Aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio
buono	0,6	Aspetti positivi evidenti ma inferiori a soluzioni ottimali
ottimo	0,8	Aspetti positivi elevati o buona rispondenza alle aspettative
eccellente	1	È ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori

Per quanto riguarda la valutazione qualitativa dei punti 1-2-3-4-5-6 di cui sopra, i coefficienti sono determinati attraverso la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari; una volta ultimata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media le medie provvisorie prima calcolate, per ogni singolo elemento di valutazione.

Il punteggio per ciascun criterio sarà ottenuto moltiplicando i coefficienti definitivi per il valore massimo attribuibile al criterio.

Qualora nella valutazione delle offerte non venga raggiunta una soglia minima di accettabilità tecnica, fissata nell'attribuzione di un punteggio complessivo **minimo pari a punti 45**, non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

Il progetto verrà valutato anche qualora non sviluppi tutti i punti previsti.

#### **B) Valutazione dell'offerta economica: max 20 punti**

Le offerte economiche saranno valutate secondo il seguente criterio: per ogni offerta sarà individuato un parametro sintetico di comparazione che sintetizza gli elementi sostanziali dell'offerta così composto:

$$X = \frac{(\text{durata} \times \text{canone}) + \text{investimento}}{\text{Durata}}$$

dove:

X = valore del parametro

Durata = corrisponde alla durata proposta della concessione di valorizzazione in anni interi

Canone = canone annuo offerto

Investimento = valore complessivo offerto degli investimenti sull'immobile

L'attribuzione del punteggio, con un massimo di punti 30, avverrà confrontando i parametri definiti per ogni offerente, attribuendo Punti 30 all'offerta con parametro più elevato; alle successive offerte verrà assegnato un punteggio proporzionale secondo la seguente formula:

$$Po = \frac{(30) \times Pi}{Pmax}$$

dove:

Pmax= parametro più elevato

Pi = parametro dell'offerente

30 = punteggio massimo

Po = punteggio attribuito all'offerente



Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa avverrà utilizzando la seguente formula di

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a)

n = Numero totale dei requisiti

W<sub>i</sub> = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

V(a)<sub>i</sub> = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno;

$\sum_n$  = sommatoria

#### **ART. 11 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

La gara avrà luogo presso la Residenza Municipale a Mantova il **giorno 31 agosto alle ore 13,00 in seduta pubblica.**

In tale data la Commissione procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti per verificare la documentazione amministrativa (BUSTA A) presentata dai partecipanti ai fini dell'ammissione alla gara.

Sempre in seduta pubblica si procederà all'apertura delle offerte tecniche dei concorrenti ammessi al fine di verificare il contenuto della busta B.

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione procederà all'esame della documentazione contenuta nella "Busta B – OFFERTA TECNICA", ed assegnerà i punteggi in base ai criteri sopra riportati.

Poi in seduta pubblica, la cui data sarà comunicata a mezzo fax o PEC alle ditte partecipanti alla gara, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti ai singoli concorrenti relativamente all'offerta tecnica e procederà all'apertura della "Busta C – OFFERTA ECONOMICA" e procederà all'attribuzione dei relativi punteggi; quindi verrà predisposta la graduatoria provvisoria di aggiudicazione.

#### **ART. 12 - AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI**

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Nel caso più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, l'aggiudicazione avverrà in favore di chi ha ottenuto il maggior punteggio nell'offerta tecnica.

L'Amministrazione può decidere di non procedere all'aggiudicazione se **nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, o se aggiudicata di non stipulare il contratto di concessione di valorizzazione.** Si riserva di differire, spostare o revocare il presente procedimento di gara, senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro nonché di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

È espressamente stabilito che l'impegno dell'Impresa decorre dal momento stesso dell'offerta, mentre per il Comune decorrerà dalla avvenuta approvazione degli atti da parte degli Organi competenti.

Il concorrente resta vincolato con la propria offerta per **180 (centottanta)** giorni dalla data della gara.

Il verbale di gara non costituisce contratto; sarà predisposta apposita determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva, previa verifica della dichiarazione sostitutiva unica prodotta dal soggetto collocatosi al primo posto della graduatoria provvisoria di aggiudicazione.

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica della dichiarazione sostitutiva unica e istanza di ammissione alla gara, sia riscontrato il mancato possesso dei requisiti ivi prescritti, si procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente medesimo.

In tale ipotesi l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione di valorizzazione al soggetto collocatosi successivamente nella graduatoria provvisoria, previo positivo riscontro del possesso dei medesimi requisiti.



**Entro 180 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario, a pena esclusione dalla gara e di escussione della garanzia provvisoria, dovrà produrre la documentazione progettuale per il rilascio da parte degli Enti competenti dei necessari titoli autorizzatori per la realizzazione degli interventi.**

**Tale documentazione non potrà comportare modifiche sostanziali al progetto di fattibilità tecnica ed economica presentato, tali da pregiudicare il valore dell'offerta.**

L'aggiudicatario potrà richiedere la consegna anticipata della disponibilità dell'immobile senza che da ciò possano derivare richieste di risarcimento danni in capo all'Amministrazione, nelle more della stipula del contratto di concessione di valorizzazione. L'aggiudicatario dovrà fornire, in sede di consegna, ampia manleva per qualsivoglia eventuale danno che possa derivare a persone o cose in conseguenza della predetta consegna, come pure da ogni rischio, pretesa o azione, da qualunque causa derivante, anche per fatto di terzi, secondo la vigente normativa, assumendo la più ampia responsabilità al riguardo.

#### **ART. 13 - STIPULA DEL CONTRATTO**

Ai fini della stipula del contratto di concessione di valorizzazione nella forma pubblica-amministrativa il Servizio Contratti provvederà quindi a richiedere all'aggiudicatario tutti i documenti necessari per la stipulazione del contratto, con invito ad effettuare il pagamento delle spese contrattuali e a depositare la cauzione definitiva prevista ai sensi dell'art. 16 del contratto di concessione di valorizzazione e la polizza assicurativa di cui all'art. 17 del contratto. In caso di consegna anticipata dell'immobile, la cauzione definitiva e la polizza assicurativa dovranno essere presentate al settore scrivente in sede di sottoscrizione del verbale di consegna.

La mancata costituzione della cauzione definitiva comporta pertanto la revoca dell'affidamento e l'incameramento della cauzione provvisoria da parte dell'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di aggiudicare la concessione di valorizzazione al concorrente che segue in graduatoria.

#### **ART. 14 - DECORRENZA E IMPORTO CANONE DI CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE**

In attuazione dell'art. 8, comma 3 delle Norme Regolamentari per la disciplina delle concessioni di immobili comunali, approvato con D.C.C. 78/2012, il canone, non soggetto ad IVA, sarà aggiornato annualmente in base al 100% delle variazioni in aumento accertate dall'ISTAT.

**Il concessionario non corriponderà il canone di concessione di valorizzazione offerto fino alla concorrenza dell'importo dei lavori eseguiti e rendicontati con regolari fatture.** Successivamente, al raggiungimento dell'importo dei lavori, lo stesso dovrà pagare al Comune il canone annuo aggiornato (ISTAT) e nel caso rientri fra le casistiche elencate all'art. 9 della Norme regolamentari beneficerà delle seguenti riduzioni:

- a) del 45% per i soggetti non a scopo di lucro, iscritto al Registro Provinciale/Regionale del volontariato ed associazionismo;
- b) del 40% per i soggetti non a scopo di lucro non iscritti al Registro Provinciale / Regionale ma aderenti ad Associazioni nazionali le cui finalità assistenziali siano riconosciute dal Ministero degli Interni ex Art. 3, comma 6, lettera a) della Legge n. 287/1991;
- c) del 25% per i soggetti non a scopo di lucro, non iscritti al Registro Provinciale / Regionale ma in possesso dell'Atto costitutivo e dello Statuto redatti nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e registrata, conforme a quanto disposto dall'art. 148 del T.U.I.R. (D.P.R. 917/86 e s.m.)

**In caso di assegnazione ad un soggetto beneficiario delle riduzioni, si precisa che tali riduzioni non saranno applicate nel periodo di scomputo del canone dall'importo dei lavori eseguiti; pertanto durante tale periodo il canone previsto nel presente articolo, o definito a seguito dello svolgimento della procedura di gara, sarà conteggiato al 100%.**



#### **ART. 15 - CONDIZIONI DI TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art.13 del D.lgs. 196/2003, i dati raccolti a seguito della procedura saranno trattati manualmente con strumenti informatici osservando le disposizioni di cui all'art. 3. I dati si configurano come obbligatori in quanto la loro omissione, anche parziale, comporta l'esclusione dalla procedura. I dati forniti potranno essere comunicati agli enti presso i quali saranno svolti gli accertamenti dell'autocertificazione fornita, titolare del trattamento è il Comune di Mantova.

Ai sensi dell'art.6 della legge 7/8/1990 n. 241, il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio e Tutela Ambientale, Arch. Giulia Moraschi.

#### **ART. 16 - INFORMAZIONI VARIE**

i **quesiti** potranno essere inviati esclusivamente alla c.a. Arch. Giulia Moraschi all'indirizzo di PEC: [demanio.patrimonio@pec.comune.mantova.it](mailto:demanio.patrimonio@pec.comune.mantova.it) Le risposte ai quesiti, ove valutate di interesse generale, verranno pubblicate sul sito Internet istituzionale <http://www.comune.mantova.gov.it/>

Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'Ufficio Demanio e Patrimonio del Comune di Mantova, Via Roma, 39 – 46100 Mantova, Tel +39 0376 338 278 / 279.

Il bando di gara, lo schema di contratto di concessione di valorizzazione, il fascicolo tecnico sull'immobile e i fac-simili per partecipare alla presente procedura sono pubblicati all'Albo Pretorio, sul sito INTERNET <http://www.comune.mantova.gov.it/>

#### **ALLEGATI:**

- 1) domanda di partecipazione
- 2) dichiarazione sostitutiva unica;
- 3) fac-simile offerta economica;
- 4) fascicolo tecnico;
- 5) schema di contratto di concessione di valorizzazione.

Mantova, li. **5 AGO 2016**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
Arch. Giulia Moraschi