



COMUNE DI FIRENZE
DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
Via dell'Anguillara 21 – FIRENZE

DISCIPLINARE DI GARA

Assegnazione a terzi di porzione del complesso immobiliare posto in Firenze, Piazza della Libertà - Parterre mediante CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 (così come modificato dall'art. 1, comma 259, della Legge n. 296/2006) ed ex art. 58 del D.L. n. 112/2008, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 1242 del 22 Febbraio 2024.

1. CONTENUTO GENERALE DELLA CONCESSIONE E DELL'OFFERTA

Il presente Disciplinare si riferisce alla gara, indetta con procedura ad evidenza pubblica e criterio di scelta dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, per l'assegnazione in concessione di porzione del complesso immobiliare posto in Firenze, Piazza della Libertà - Parterre mediante CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 (così come modificato dall'art. 1, comma 259, della Legge n. 296/2006) ed ex art. 58 del D.L. n. 112/2008.

Alla presente procedura di gara si applicano le disposizioni del D. Lgs. n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici" (altrimenti detto "Codice"), solo se espressamente richiamate. La concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici è comunque disposta nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

1.1 - Oggetto della concessione

Oggetto della concessione è la valorizzazione, mediante riqualificazione tramite gli interventi edilizi ammissibili, di una porzione del complesso immobiliare sopra indicato, costituita da: porzione di uno dei padiglioni detti "cubi" e precisamente il n. 5, due blocchi di servizi igienici posizionati sul lato nord del complesso, la terrazza posta superiormente ai servizi igienici, il cortile esterno posizionato al centro del complesso, i camminamenti e le altre aree a comune, l'area esterna delimitata da un'inferriata e chiusa con lucchetto, in prossimità del lato nord del complesso, adibita a magazzino ed il resede tergale, con accesso carrabile da Via Madonna della Tosse, adibito a parcheggio in uso non esclusivo.

L'area antistante il complesso verso Piazza della Liberà, attualmente oggetto del cantiere della tramvia, potrà essere consegnata al concessionario – previa valutazione dell'Amministrazione Comunale – a seguito dell'ultimazione delle opere con conseguente adeguamento del canone concessorio.

La porzione di immobile oggetto del presente atto è identificata catastalmente al foglio 77, particella 2, subalterni 4 (porzione del cubo n. 5) e 500 (piazzale e altri spazi comuni) ed è classificata, secondo l'inventario dei beni immobili di proprietà del Comune di Firenze, come bene appartenente al patrimonio indisponibile

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione tecnica allegata.

Impianti

Impianto idrico sanitario: il futuro concessionario dovrà provvedere ad attivare una nuova fornitura a cui collegare le adduzioni delle porzioni di immobile oggetto di concessione.

Impianto elettrico: il futuro concessionario dovrà provvedere ad attivare una nuova fornitura.

Impianto condizionamento/riscaldamento: l'impianto è costituito da fan-coil ad alimentazione elettrica.

Resede tergale

Nel resede tergale il concessionario potrà effettuare il carico e lo scarico merci e soste temporanee (i posti auto disponibili dovranno essere lasciati a disposizione di S.a.S.).

La valorizzazione dovrà essere finalizzata allo svolgimento, in via prioritaria, di attività artistico-culturali e ricreative, di intrattenimento e spettacolo, eventi musicali/teatrali/letterari/espositivi, conferenze, mostre, incontri e, in generale, ad iniziative che attengano all'organizzazione del tempo libero ed alla cultura, oltre ad attività di ristoro e somministrazione.

Il concessionario potrà esercitare l'attività di somministrazione nel rispetto della normativa vigente in materia, previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi.

Il rapporto che verrà ad instaurarsi con il Comune sarà regolamentato dal presente Disciplinare di gara, dall'atto di concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici, dalle offerte tecnica ed economica presentate dall'aggiudicatario, nonché dalle norme, regolamenti, atti e prescrizioni nei medesimi richiamati.

1.2 - Rapporto contrattuale e canone di concessione

Il rapporto contrattuale sarà disciplinato con atto di concessione della durata di anni 15 (quindici) a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione medesimo.

Il canone di base è stabilito in € 90.000,00 annui, pari ad € 7.500,00 mensili, con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario.

Per il periodo transitorio fino all'ultimazione dei lavori di ristrutturazione dei servizi igienici e della terrazza sovrastante i servizi igienici da parte del Comune di Firenze, giusta Deliberazione G.M. n. 391 dell'11.8.2023, il canone di base è stabilito in € 5.150,00 mensili.

Per 12 mesi dalla stipula dell'atto di concessione di valorizzazione ed a prescindere dalla effettiva durata dell'iter progettuale, autorizzatorio e di realizzazione delle opere, il canone, nella misura sopra indicata in relazione al periodo di riferimento (a regime/periodo transitorio), sarà pari al 10% del canone annuo offerto. Successivamente alla scadenza del suddetto periodo e per tutta la durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale.

Il canone di concessione non è soggetto ad IVA.

Il canone offerto sarà annualmente adeguato, in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 100%.

Al vincitore della selezione pubblica non saranno applicabili i benefici inerenti la riduzione del canone di concessione previsti dalla normativa vigente per gli organismi senza fini di lucro.

1.3 – Condizioni generali e particolari di utilizzo della porzione del complesso immobiliare

a) l'Amministrazione Comunale si riserva un numero minimo di 10 giornate annue per l'utilizzo a titolo gratuito della porzione del complesso immobiliare, per finalità istituzionali o legate allo svolgimento di manifestazioni, anche di soggetti terzi, dichiarate di interesse dell'Ente; nelle suddette giornate faranno carico al concessionario tutte le spese di gestione (quali ad esempio utenze, utilizzo attrezzature tecniche, terzo responsabile, servizi igienici, pulizie, assicurazione della struttura), apertura e chiusura del complesso, sorveglianza e attuazione dei relativi piani di sicurezza sia in termini di strumentazione e presidi che di personale addetto.

L'individuazione delle giornate avverrà preventivamente per ciascun anno, d'intesa con il concessionario e nel rispetto della programmazione già formalmente definita.

Per le manifestazioni e/o eventi organizzati in proprio dall'Amministrazione Comunale, il concessionario sarà tenuto a mettere a disposizione la propria licenza di pubblico spettacolo.

b) l'Amministrazione Comunale dovrà esprimere previamente il proprio gradimento nell'ipotesi in cui il concessionario intenda, anziché gestire in proprio tutte le attività, affidare a soggetti terzi alcune attività direttamente inerenti i contenuti e le modalità della valorizzazione della porzione del complesso immobiliare (ferma restando, viceversa, per il concessionario, la facoltà di procedere autonomamente all'acquisizione da terzi di lavori, servizi e forniture accessori e/o strumentali allo svolgimento delle attività);

c) l'utilizzo e l'ingombro del percorso pavimentato ad anello saranno interdetti durante gli orari di apertura delle altre attività presenti nel complesso immobiliare e, comunque, non potranno essere disposti tavoli e/o sedute in tale area;

d) il concessionario si assume l'obbligo di garantire la possibilità di attraversamento pedonale del piazzale centrale del complesso da parte di terzi.

1.4 – Materiale fotografico e/o video

Qualora il partecipante alla presente procedura intenda produrre materiale fotografico e/o video da utilizzare ai fini della comunicazione pubblica dell'amministrazione, il medesimo potrà fornire, in separata busta, i seguenti prodotti:

1. Minimo 50 fotografie (interne e/o esterne) in alta definizione da effettuare prima dell'intervento
2. Minimo 5 rendering generali dell'intervento (interno e/o esterno) oltre che, ove previsto, almeno 5 rendering con alcuni dei dettagli più significativi del progetto
3. Minimo 50 fotografie (interne e/o esterne) in alta definizione da effettuare ad intervento concluso
4. Riprese video in alta risoluzione di tutte le fasi dell'intervento oltre che riprese video dell'intervento completato.

Tutto il materiale suddetto non sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione valutatrice di cui all'art. 5 del presente disciplinare, sarà di esclusiva proprietà del Comune di Firenze, dovrà essere originale e pienamente disponibile per l'amministrazione che lo utilizzerà ai fini di comunicare i lavori svolti.

Il Comune di Firenze si riserva quindi la facoltà di disporre a suo insindacabile giudizio e di mantenerne e/o modificarne le caratteristiche in qualsiasi iniziativa futura.

Il materiale prodotto per il Comune di Firenze non potrà, da parte dell'operatore aggiudicatario, essere utilizzato in favore di soggetti terzi ovvero per scopi e finalità diverse rispetto a quelle indicate dal Comune di Firenze.

2. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti di cui all'art. 65 ed all'articolo 1, lettera l), dell'allegato I.1 del D. Lgs. n. 36/2023, anche riuniti o consorziati o che intendono riunirsi o consorziarsi ai sensi degli artt. 67 e 68 del D. Lgs. n. 36/2023.

E' fatto divieto ai concorrenti, a pena di esclusione, di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

E' 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 c.p..

Saranno ammessi anche operatori economici stabiliti in altri Stati membri diversi dall'Italia, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023.

2.1 – Requisiti minimi di partecipazione

2.1.a) Requisiti di carattere generale

- non trovarsi in una delle situazioni che comportano l'esclusione ai sensi dell'art. 94-95-97-98 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii. o in una situazione debitoria nei confronti dell'Amministrazione comunale fatto salvo la presentazione alla data di pubblicazione del presente avviso, di un piano di ammortamento approvato dall'Amministrazione comunale stessa;
- accettazione delle clausole contenute nel Protocollo di Legalità (Allegato 4 al presente Disciplinare), sottoscritto il 10 ottobre 2019 dai comuni della Provincia di Firenze con la Prefettura – Ufficio territoriale del Governo di Firenze, la cui mancanza costituisce causa di esclusione dalla gara, ai sensi dell'art. 1, comma 17 della L. n. 190/2012;
- non trovarsi, rispetto ad altri candidati partecipanti alla procedura, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 cod. civ. o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti l'imputabilità delle conseguenti offerte ad un unico centro decisionale (art. 95, comma 1, lett. d) del D. Lgs. n. 36/2023).

2.1.b) Requisiti di capacità tecnica e professionale

Esperienza nell'organizzazione/realizzazione di attività culturali e/o artistiche, cioè eventi musicali, teatrali, letterari, di danza, cinematografici, espositivi, di spettacolo e intrattenimento, nel numero minimo di 90 giornate annuali per tre anni, anche non consecutivi, nel periodo compreso fra gli anni 2018-2022, con descrizione dettagliata delle attività realizzate/organizzate, dell'oggetto, del periodo e del luogo di svolgimento.

2.1.c) Requisiti di capacità economica e finanziaria

Capacità economico-finanziaria adeguata per sostenere la gestione della porzione del complesso immobiliare e gli investimenti richiesti e, comunque, un fatturato, specifico in gestione di immobili analoghi, medio in un triennio nel periodo 2018/2022 non inferiore annualmente ad euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00)

La comprova del requisito è fornita mediante:

- per le società di capitali, i bilanci approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa;
- per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone, il Modello Unico o la Dichiarazione IVA.

Nell'ipotesi in cui l'offerta provenga da parte di società di persone o società di capitali, costituite da almeno 3 anni, chiusura degli ultimi 3 (tre) esercizi sociali in utile. Per le società costituite da meno di 3 anni, la chiusura dovrà essere riferita agli esercizi sociali decorrenti dalla data di costituzione.

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.

Il concorrente che, per fondati motivi, non è in grado di presentare le referenze richieste può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante un qualsiasi altro documento considerato idoneo dall'Amministrazione comunale.

2.2 - Norme di partecipazione dei RAGGRUPPAMENTI e dei CONSORZI

I concorrenti che partecipano in raggruppamento temporaneo o consorzio sono tenuti a dichiarare, in modo chiaro e univoco, a quale tipologia appartengono tra quelle previste dal D.Lgs. n. 36/2023.

Ai sensi dell'art. 68 comma 14 del D. Lgs. n. 36/2023 è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla selezione in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti ovvero di partecipare alla selezione anche in forma individuale, qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti.

I requisiti di ordine generale di cui all'art. 2.1.a devono essere posseduti da ciascuno dei soggetti raggruppati/raggruppandi o consorziati/consorziandi, ove rientranti in una delle due categorie di operatori.

È consentito a soggetti economici idonei allo svolgimento di attività di ristorazione, partecipare in raggruppamento con gli operatori in possesso dei requisiti di ordine generale e speciale di cui ai sopracitati articoli 2.1.a e 2.1.b.

Il requisito di ordine speciale di cui all'art. 2.1.b deve essere soddisfatto almeno dalla capogruppo del raggruppamento temporaneo.

Per i consorzi stabili di cui all'art. 65, comma 2, lett. d) costituiti da meno di cinque anni, si applicano le disposizioni dell'art. 67, comma 4 del Codice dei Contratti.

Il concessionario, come individuato all'esito della procedura di gara, può costituire, entro 6 mesi dall'aggiudicazione definitiva, una S.p.A. o una S.r.l., anche consortile, per la realizzazione degli interventi, la gestione economica e funzionale del complesso immobiliare e la concessione del medesimo, con capitale sociale minimo pari ad € 130.000,00 (centotrentamila/00).

In caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta è indicata la quota di partecipazione al capitale sociale di ciascun soggetto; si applica l'art. 194 del D. Lgs. n. 36/2023.

La Newco dovrà avere oggetto sociale idoneo alla prosecuzione dell'attività di impresa, diventerà la concessionaria a titolo originario e dovrà assumere espressamente, in via solidale, i medesimi obblighi, compresi quelli fideiussori, già sottoscritti dal soggetto aggiudicatario e, per esso, dai singoli operatori del raggruppamento o del consorzio.

Si precisa che i Raggruppamenti o i Consorzi già costituiti potranno sciogliersi solo successivamente alla stipula del contratto di concessione con la Newco.

2.3 - Avalimento

I soggetti partecipanti alla gara, singoli o associati, potranno, al fine di soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale, di cui al punto 2.1.b e 2.1.c., necessari per partecipare alla procedura, fare affidamento sulle capacità di altri soggetti, anche partecipanti al raggruppamento, ai sensi dell'art. 104 del D. Lgs. n. 36/2023.

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E CONTENUTO DEI PLICHI

Per poter concorrere alla presente procedura ad evidenza pubblica è necessario redigere apposita domanda di partecipazione.

La suddetta domanda di partecipazione, redatta in carta resa legale:

- dovrà essere presentata all'interno del plico sigillato con modalità di chiusura ermetica che ne assicuri l'integrità (si intende per sigillo la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo che, aderendo su tutti i lembi di chiusura, garantisca la non manomissione dello stesso fino al momento della sua apertura ufficiale), controfirmato sui lembi di chiusura; sul plico dovranno essere riportati l'indicazione del mittente, i necessari recapiti e la dicitura **“Contiene offerta per l'assegnazione in concessione di valorizzazione ed utilizzazione a fini economici di porzione del complesso immobiliare posto in Firenze, Piazza della Libertà - Parterre”**;

- dovrà riportare i seguenti dati: denominazione della persona giuridica, natura giuridica, sede legale, codice fiscale o partita iva, iscrizione alla CCIAA, recapito telefonico, e-mail ed eventuale casella di posta elettronica certificata, nonché generalità del/dei legale/i rappresentante/i in carica;

- dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto concorrente o da un suo procuratore e, in tal caso, va allegata, oltre alla fotocopia di un **valido** documento di identità del sottoscrittore, copia conforme all'originale della relativa procura;

- nel caso di raggruppamento temporaneo/consorzio costituito, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dalla capogruppo;

- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio non ancora costituiti, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o consorzio;

- nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio. Qualora il consorzio non intenda 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.

Il plico dovrà inoltre contenere, **pena l'esclusione dalla selezione**, tre buste, a loro volta sigillate, recanti rispettivamente la dicitura:

- A) DOCUMENTI AI FINI DELL'AMMISSIONE ALLA GARA
- B) OFFERTA TECNICA
- C) OFFERTA ECONOMICA

La Busta A) riportante la dicitura “Documenti ai fini dell'ammissione alla gara” dovrà contenere:

I) la dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii (compilata sul modello allegato al presente disciplinare – “Modulo dichiarazione sostitutiva – Busta A”) ed a cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del/dei

sottoscrittore/i), con la quale il rappresentante legale del concorrente o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente il concorrente stesso attesti, in relazione a sé e ai soggetti di cui all'art. 94, co. 3, del D.Lgs. n. 36/2023:

- di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli artt. 94-95-97-98 del D.Lgs. n. 36/2023
- che non sussiste la causa interdittiva di cui all'art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. n. 165/2001;
- di aver preso visione del Disciplinare di gara e degli allegati dello stesso e di averne piena e compiuta conoscenza;
- di essere a conoscenza degli obblighi di comportamento previsti dal "Regolamento comunale recante il codice di comportamento Comune di Firenze" approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 26.1.2021 pubblicato sulla rete civica del Comune di Firenze all'indirizzo:
<https://www.comune.fi.it/system/files/2021-02/Codice-comportamento-dipendenti-Comune-Firenze2021.pdf>
che, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 e ss.mm.ii., vengono estesi, per quanto compatibili, ai collaboratori a qualsiasi titolo del concessionario. Il rapporto si risolverà di diritto o decadrà in caso di violazione da parte dei collaboratori del concessionario del suindicato "Regolamento".
- di essere a conoscenza e di accettare l'"Intesa per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore degli appalti pubblici", sottoscritta in data 10 ottobre 2019 tra il Comune di Firenze e la Prefettura Ufficio territoriale del Governo di Firenze, approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 347/2019 ed allegata alla documentazione di gara (art. 1, comma 17, della l. 6 novembre 2012, n. 190) e di impegnarsi al rispetto delle clausole contenute nella citata Intesa, con particolare riferimento alle clausole contenute all'art. 2, comma 1, punto c) e all'art. 5, comma 1.

Nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio la dichiarazione dovrà essere presentata da ciascun componente il raggruppamento/consorzio costituito o costituendo e, in caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane, sia dal consorzio e dalle eventuali consorziate esecutrici per cui il consorzio concorre.

II) la dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii (compilata sul modello di cui all'allegato "Modulo dichiarazione sostitutiva – All. Sub. 1 Busta A"), a cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del/dei sottoscrittore/i, con la quale il rappresentante legale del concorrente o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente il concorrente stesso attesti:

a - il possesso dei requisiti di capacità tecnica e professionale, di cui al punto 2.1.b) del presente disciplinare di gara.

A tale dichiarazione dovrà essere allegata idonea documentazione che attesti l'esperienza nella gestione di immobili con svolgimento di attività analoghe.

b - il possesso dei requisiti di capacità economica e finanziaria, di cui al punto 2.1.c) del presente disciplinare di gara, alla quale dovranno essere allegati:

- per le società di capitali, i bilanci approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa;
- per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone, il Modello Unico o la Dichiarazione IVA.

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.

Il concorrente che, per fondati motivi, non è in grado di presentare le referenze richieste può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante un qualsiasi altro documento considerato idoneo dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio la dichiarazione dovrà essere presentata da ciascun componente il raggruppamento/consorzio costituito o costituendo e, in caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane, dal consorzio.

III) la dichiarazione, nel caso di partecipazione in raggruppamento temporaneo o consorzio, della tipologia alla quale il raggruppamento/il consorzio appartiene tra quelle previste dal D. Lgs. n. 36/2023: tale dichiarazione dovrà essere sottoscritta da tutti gli operatori economici;

IV) la dichiarazione d'impegno, nel caso di partecipazione in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti non ancora costituiti, sottoscritta da tutti gli operatori economici, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, in caso di aggiudicazione. Nel predetto atto pubblico dovrà essere conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato mandatario nella domanda di partecipazione, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti;

V) la dichiarazione relativa all'avvalimento, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto ausiliario, con allegata la copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore, nonché il contratto di avvalimento

VI) la dichiarazione in materia di accessibilità agli atti e trasparenza (di cui al "Modulo dichiarazione sostitutiva – All. Sub. 2 Busta A")

In relazione all'art. 35 del D. Lgs. n. 36/2023, il partecipante ha l'obbligo di evidenziare le parti dell'offerta costituenti segreto tecnico o commerciale e dunque sottratte all'eventuale accesso agli atti del procedimento; a tal fine, dovrà rendere motivata e comprovata dichiarazione (secondo il modello sopra indicato), alla quale dovrà essere unita copia del

documento di identità del/dei sottoscrittore/i, evidenziando in modo puntuale ed espresso le suddette parti dell'offerta.

In mancanza dell'indicazione puntuale delle parti costituenti segreto tecnico o commerciale, come pure in mancanza della relativa motivazione, l'offerta sarà da intendere come interamente accessibile e pubblicabile.

Si precisa che, in caso di richiesta di accesso agli atti della procedura, le previsioni di cui al presente paragrafo costituiscono comunicazione ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 184/2006 e ss.mm.

Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione di valutare le dichiarazioni del partecipante ai sensi del citato art. 35 del D. Lgs. n. 36/2023, della L. n. 241/1990 e del D.P.R. n. 184/2006.

VII) nel caso di Raggruppamenti o consorzi ordinari costituiti dovrà essere prodotto il relativo atto costitutivo;

VIII) la copia dell'attestato di avvenuto sopralluogo;

IX) la dichiarazione di impegno del concorrente a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni a persone o cose.

La polizza di responsabilità civile verso terzi dovrà garantire il Comune di Firenze dai rischi di danni cagionati a terzi, in conseguenza di fatti accidentali derivanti dalle incombenze contrattuali.

Il massimale di tale polizza deve prevedere un massimale unico, dedicato al Comune di Firenze, di € 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00), sia per la RCT che per la RCO e deve tenere indenne il concessionario di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) dei danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti alle cose.

La polizza Property dovrà prevedere un massimale minimo di € 1.000.000,00 (unmilione/00) per i danni alle cose (compresa la porzione del complesso immobiliare oggetto del presente Disciplinare), derivanti dall'esecuzione dei lavori e da qualsiasi altra causa verificatasi in corso di rapporto, nonché da fatti di terzi.

La copertura dovrà essere a primo rischio assoluto e dovrà ricomprendere anche i danni derivanti da furto o rapina, incendio, eventi atmosferici, esplosione e scoppio, causati anche da ordigni esplosivi, terremoti, movimento tellurico, frana, smottamento e crollo, acque anche luride e gas, provenienti da rotture o perdite di condotte idriche o fognanti o di gasdotti, caduta di aeromobili o loro parti e di cose trasportate, colpa o dolo di terzi.

X) la dichiarazione di impegno del concorrente a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, fideiussione bancaria/assicurativa, con indicazione del soggetto che

rilascerà la medesima, per un importo pari a 3 (tre) mensilità del canone offerto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, qualora l'offerente risultasse affidatario.

La fideiussione non potrà essere rilasciata da un Confidi ed il soggetto che rilascerà la garanzia per la partecipazione alla presente procedura di gara dovrà essere lo stesso che rilascerà quella definitiva; la fideiussione inoltre dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo, da parte del garante, di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione.

Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del garante sia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale prevista dall'art. 1944 c.c., sia ai diritti ed alle tutele di cui all'art. 1957 c.c..

Le polizze/fideiussioni del punto VIII) e del punto IX) devono essere rilasciate per l'intero periodo della concessione, aumentato di 60 giorni; qualora ciò non sia possibile, per cause indipendenti dalla volontà del concorrente/concessionario, le stesse potranno avere una validità decennale, aumentata di 60 giorni.

Le polizze/fideiussioni potranno avere anche una durata inferiore a quella sopra indicata (intero periodo della concessione ovvero validità decennale, entrambi aumentati di 60 giorni) purché contengano le condizioni e prescrizioni di cui al presente Punto e siano rinnovate senza soluzione di continuità.

Il concessionario dovrà trasmettere all'Amministrazione Comunale – Direzione Patrimonio Immobiliare le attestazioni di avvenuto rinnovo delle garanzie, a pena di inadempimento contrattuale.

Il mancato rinnovo, al momento della scadenza, della fideiussione e/o delle polizze assicurative, per l'ulteriore periodo di concessione, qualora la garanzia prestata abbia validità decennale o inferiore, così come il mancato pagamento dei premi assicurativi, costituiscono inadempimento contrattuale del concessionario e daranno diritto alla revoca della concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.

La Compagnia assicuratrice deve impegnarsi a dare comunicazione scritta al Comune di Firenze delle suddette circostanze entro 5 giorni dalla scadenza.

La polizza RCT dovrà prevedere una disdetta con preavviso non inferiore a 6 mesi e, nel caso la Compagnia assicuratrice decidesse di uscire dal rischio, essa sarà tenuta ad avvisare di tale criticità il Comune di Firenze almeno 90 giorni prima della scadenza della polizza.

XI) La fotocopia della ricevuta di versamento di un deposito cauzionale provvisorio in numerario dell'importo di € 9.000,00 (novemila/00).

Per la costituzione del deposito cauzionale provvisorio si forniscono le seguenti indicazioni:

- versamento con bonifico sull'IBAN IT16S0100003245311400000001, riportando nella causale del bonifico quattro gruppi di informazioni, separati tra loro da uno spazio, con l'ordine di seguito indicato:

- a) cognome e nome o ragione sociale del depositante su un massimo di 26 caratteri
- b) codice identificativo dell'Amministrazione cauzionata: il codice IPA della Direzione Patrimonio Immobiliare è 2AEDD5
- c) codice identificativo del versamento: 12422024
- d) codice fiscale del depositante su un numero massimo di 16 caratteri (da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a quest'informazione)

La cauzione dovrà essere intestata: in caso di RTI/Consorzio costituito, alla capogruppo con l'indicazione che il soggetto garantito è il RTI/Consorzio; in caso di RTI/Consorzio costituendo, a ciascun componente; in caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane, al consorzio.

La cauzione provvisoria garantisce la mancata sottoscrizione dell'atto di concessione per fatto dell'aggiudicatario. In caso di rinuncia all'aggiudicazione e/o di mancata sottoscrizione della concessione per cause imputabili all'offerente, la cauzione provvisoria sarà incamerata dall'Amministrazione Comunale.

Dopo l'aggiudicazione le cauzioni provvisorie saranno restituite ai concorrenti non affidatari, mentre il deposito cauzionale provvisorio dell'aggiudicatario resterà vincolato fino alla costituzione di quello definitivo.

La mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale della domanda e delle dichiarazioni, relative all'ammissione, ad esclusione di quelle afferenti all'offerta tecnica ed economica, potrà essere sanata ai sensi dell'art. 101 del D. Lgs. n. 36/2023.

Ai fini della sanatoria la stazione appaltante assegna al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Al di fuori delle ipotesi di cui all'art. 101 del Codice è facoltà della stazione appaltante invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

La Busta B) riportante la dicitura “Offerta tecnica” dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

I) Il piano di gestione, che l’offerente intenderà porre in essere coerentemente con gli usi consentiti e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela del complesso immobiliare. Le funzioni proposte dovranno essere incentrate sulla valorizzazione della porzione del complesso immobiliare oggetto della presente procedura.

Il piano di gestione dovrà essere redatto sulla base del relativo sub-criterio di valutazione e dovrà contenere una relazione descrittiva, il più possibile analitica e dettagliata, delle attività offerte, con l’indicazione dei relativi orari, al fine di fornire alla commissione elementi utili per la valutazione dei punteggi.

II) Il progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto sulla base dei relativi sub-criteri di valutazione e sottoscritto da un professionista legalmente a ciò abilitato, che dovrà contenere la descrizione, fra l’altro, degli usi previsti e dei lavori necessari per adibire la porzione del complesso immobiliare all’utilizzo previsto nel piano di gestione. Tale progetto dovrà contenere una relazione illustrativa del progetto stesso ed i relativi elaborati grafici. In ogni caso, il progetto dovrà garantire il rispetto della disciplina definita dal Regolamento Urbanistico.

L’aggiudicatario si impegna a realizzare il progetto proposto, come eventualmente adeguato in sede di rilascio dei titoli autorizzatori, ottemperando alle prescrizioni vincolistiche e derivanti dalla disciplina urbanistica.

III) Una relazione, completa di cronoprogramma dei lavori dal quale risulti chiaramente la tempistica di esecuzione della progettazione e di realizzazione degli interventi proposti, che descriva le linee guida e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione, con riferimento sia agli interventi da realizzare, sia all’attività di gestione economica e dei servizi da svolgere.

I lavori previsti nell’offerta, come eventualmente adeguati in conformità alla disciplina urbanistica e ai vincoli insistenti sull’immobile, a seguito delle modifiche eventualmente intervenute in fase di approvazione del progetto, dovranno essere terminati alle scadenze indicate nel cronoprogramma.

Il mancato rispetto di detti termini costituisce, a tutti gli effetti, inadempimento contrattuale.

IV) La dichiarazione d’impegno, redatta secondo il modello allegato al presente disciplinare (Modulo allegato “Modulo dichiarazione sostitutiva – All. Sub 1 Busta B”), alla quale dovrà essere unita copia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i e sottoscritta dal legale rappresentante della persona giuridica o da altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente, a garantire all’Amministrazione Comunale l’utilizzo a titolo gratuito della porzione del complesso immobiliare per finalità istituzionali o legate allo svolgimento di manifestazioni, anche di soggetti terzi, dichiarate di

interesse dell'Ente, in aumento rispetto al numero di 10 indicato al punto 1.3.a) del presente Disciplinare di gara.

V) La dichiarazione d'impegno, redatta secondo il modello allegato al presente disciplinare (modulo allegato "Modulo dichiarazione sostitutiva All. Sub 2 Busta B"), alla quale dovrà essere unita copia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i e sottoscritta dal legale rappresentante della persona giuridica o da altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente:

- ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, lo sviluppo del progetto di fattibilità tecnica ed economica, previo ottenimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi previsti dal progetto tecnico presentato e per l'esercizio delle attività di cui al piano di gestione presentato nell'offerta;

- a non iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, autorizzazioni e i titoli abilitativi necessari di competenza del Comune di Firenze e di qualunque altro Ente preposto;

- a realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, in particolare:

- 1) in relazione all'impianto idrico-sanitario: ad attivare una nuova fornitura a cui collegare le adduzioni delle porzioni di immobile oggetto di concessione;

- 2) in relazione all'impianto elettrico: ad attivare una nuova fornitura a cui collegare gli impianti delle porzioni di immobile oggetto di concessione

- a realizzare gli interventi previsti nel progetto di fattibilità tecnica ed economica presentato in sede di offerta, nel rispetto della normativa vigente, allo scopo opportunamente sviluppato ed adeguato in conformità alla disciplina urbanistica ed ai vincoli insistenti sull'immobile come eventualmente adeguati a seguito delle prescrizioni date dall'Amministrazione in fase di approvazione/autorizzazione, al fine di assicurarne l'ottimale coerenza rispetto alle previsioni urbanistiche ed ai vincoli insistenti sull'immobile, assumendosi ogni rischio economico e finanziario, nonché responsabilità giuridica al riguardo;

- a svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività ed i servizi oggetto di offerta;

- a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria della porzione del complesso immobiliare oggetto di concessione, sia antecedenti che successive alla realizzazione degli interventi, oltre a qualsiasi opera necessaria alla gestione, custodia, sorveglianza, conservazione, agibilità e all'uso del bene, ai fini della tutela e valorizzazione del medesimo, anche in relazione ai

pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico.

Tutta la documentazione costituente l'offerta tecnica da inserire nella Busta B) dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, da parte del legale rappresentante o da parte di altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente.

In caso di partecipazione di operatori economici raggruppati, l'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti al raggruppamento, in caso di RTI/Consorzio costituendo, ovvero dalla capogruppo in caso di RTI /Consorzio costituito.

In caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative / consorzi tra imprese artigiane, i documenti da inserire nella busta B) dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del Consorzio.

Si precisa che tutti i documenti costituenti l'offerta tecnica non dovranno – a pena di esclusione - contenere alcun elemento riguardante l'offerta economica e dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale. In caso di discordanza, farà fede la documentazione fornita su supporto cartaceo.

La Busta C), riportante la dicitura "Offerta economica", dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

I) La dichiarazione, redatta su carta resa legale e sottoscritta dal legale rappresentante della persona giuridica o da altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente, della percentuale **UNICA** di rialzo, espressa con due cifre decimali – in cifre ed in lettere, che sarà applicata al canone base (€ 90.000,00 annui, pari ad € 7.500,00 mensili) ed al canone per il regime transitorio (€ 5.150,00 mensili), come indicati al precedente punto 1.2.

Alla suddetta dichiarazione dovrà essere unita copia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i.

II) Il piano economico-finanziario (PEF), firmato dal legale rappresentante o da parte di altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente ed accompagnato da copia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i, di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione della pozione del complesso immobiliare e della connessa gestione, dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione.

Il PEF deve indicare, tra l'altro, l'ammontare dell'investimento previsto per lavori, le spese tecniche e professionali, nonché la specificazione del valore residuo annuale dell'investimento, al netto dei previsti ammortamenti annuali. Il PEF dovrà essere asseverato da parte di istituto di credito, ovvero da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.

I dati contenuti nel PEF e, in particolare, il valore degli investimenti in esso riportati non sono oggetto di valutazione da parte della Commissione giudicatrice e non comportano l'attribuzione di punteggio. La presentazione del PEF è finalizzata a rappresentare, secondo le valutazioni effettuate dal proponente, a quali condizioni in termini di canone e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario della concessione

Si precisa che tutta la documentazione costituente l'offerta economica da inserire nella busta C) dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, secondo le modalità riportate al paragrafo che precede per la sottoscrizione della documentazione da inserire nella busta B).

4. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I plichi contenenti le offerte dovranno pervenire **entro le ore 12,00 del giorno 22 Aprile 2024** al Protocollo Generale del Comune di Firenze, Piazza Alberighi 3 - Firenze.

I plichi potranno essere recapitati a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito, a rischio del mittente. La consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno entro il termine sopra indicato.

I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone che non siano pervenuti o pervenuti in ritardo non saranno ammessi e per essi non sono accettati reclami.

5. APERTURA E CONTENUTO DEI PLICHI

Le offerte, in regola con i termini generali del presente Disciplinare, saranno valutate da una Commissione giudicatrice, nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, costituita da rappresentanti del Comune di Firenze.

La fase di apertura dei plichi e di esame della documentazione amministrativa e tecnica, ai fini dell'ammissione alla gara, si svolgerà in seduta pubblica, dinanzi al Seggio di Gara, il giorno 23 Aprile 2024, alle ore 12,00

La Commissione Giudicatrice procederà alla valutazione delle offerte in una o più sedute riservate.

Successivamente, il Seggio di gara procederà, in seduta pubblica appositamente convocata, a dare lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche, all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche, procedendo all'attribuzione dei relativi punteggi e alla formazione della graduatoria provvisoria.

6. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E CRITERI DI VALUTAZIONE

La gara sarà aggiudicata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

La scelta della migliore offerta sarà effettuata applicando i criteri, i pesi e i sottopesi specificati nei "CRITERI DI VALUTAZIONE" allegati al presente Disciplinare di gara, con riferimento al metodo aggregativo-compensatore.

Al termine della valutazione delle offerte, al fine di rendere inalterato il rapporto fra il punteggio massimo dell'offerta tecnica (max. punti 80) ed il punteggio massimo dell'offerta economica (max. punti 20), si procederà alla riparametrazione finale dei punteggi attribuendo all'offerta tecnica migliore il punteggio massimo di 80 punti e procedendo di conseguenza a riproporzionare le altre offerte.

Sarà considerato vincitore il soggetto che abbia ottenuto il punteggio complessivo più elevato. In caso di parità sarà data precedenza, nell'ordine, all'offerente che avrà ricevuto il punteggio più alto riguardo all'offerta tecnica, al piano di gestione e, in caso di ulteriore parità, riguardo al progetto tecnico.

In relazione al progetto di fattibilità tecnica ed economica presentato dal vincitore, si precisa che:

- a) l'Amministrazione Comunale potrà richiedere al medesimo, dopo l'aggiudicazione, di apportare al progetto, da esso presentato nella presente gara, le modifiche eventualmente opportune al fine di assicurare l'ottimale coerenza con le previsioni urbanistiche ed i vincoli insistenti sull'immobile. L'Amministrazione fisserà il tempo di manifestazione dell'adesione alla richiesta di modifiche ed il tempo per l'effettuazione delle integrazioni richieste; in tal caso, la concessione è aggiudicata definitivamente al vincitore solo successivamente all'accettazione, da parte di quest'ultimo, delle modifiche progettuali;
- b) la predisposizione delle modifiche progettuali e lo svolgimento dei conseguenti adempimenti, in quanto onere del vincitore (o del concorrente successivo in graduatoria), faranno carico interamente al/ai suddetto/i soggetto/i.

A seguito delle modifiche progettuali apportate, si procederà, d'intesa tra Amministrazione Comunale e il concessionario, all'eventuale adeguamento del piano economico finanziario e dei connessi elementi costituenti la struttura economica e gestionale della concessione.

Nessun allungamento del periodo di concessione sarà riconosciuto dall'Amministrazione Comunale per gli interventi ulteriori, rispetto a quelli presentati formalmente dal concessionario in sede di gara.

7. MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO E OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Gli allestimenti non potranno essere posti in opera fino all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni/concessioni.

Saranno poste a carico del concessionario:

- a) l'acquisizione preventiva di ogni autorizzazione, nullaosta, licenza, concessione e qualunque altro titolo abilitante necessario per lo svolgimento delle attività, con particolare riguardo all'autorizzazione di pubblico spettacolo, alla concessione di suolo pubblico, eventuale autorizzazione in materia di inquinamento acustico;
- b) il rispetto e l'attuazione di quanto previsto dalle specifiche normative nazionali e regionali in materia di pubblica sicurezza, servizio d'ordine, pronto soccorso, etc., in riferimento alla Circolare del Ministero dell'Interno – Gabinetto del Ministro del 18/7/2018 – “Modelli organizzativi e procedurali per garantire alti livelli di sicurezza in occasione di manifestazioni pubbliche”, recentemente intervenute ad integrare la Circolare del Capo della Polizia del 7 giugno 2017 (cd. circolare Gabrielli), ed a quanto precisato in ordine alle competenze e agli obblighi dei soggetti organizzatori di eventi pubblici dalla Delibera della Giunta regionale toscana del 23 febbraio 2015, n. 149 (“Recepimento dell'Accordo tra il Governo, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano e le Autonomie locali sul documento recante “Linee d'indirizzo sull'organizzazione dei soccorsi sanitari negli eventi e nelle manifestazioni programmate”);
- c) l'allestimento e la messa in sicurezza di tutte le strutture necessarie all'utilizzazione pubblica degli spazi, fermo restando gli obblighi di cui al punto precedente. Gli allestimenti dovranno essere conformi alle norme di sicurezza, rispettosi e consoni al contesto ambientale e architettonico;
- d) la completa gestione e organizzazione del programma e del progetto, incluse tutte le voci di spesa necessarie per il suo svolgimento, senza alcun onere per l'Amministrazione comunale;
- e) il rispetto del “Piano d'Azione per la riduzione dell'uso della plastica nella Città di Firenze” (approvato con Deliberazione di Giunta n. 520/2019), in relazione all'attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- f) l'onere della pulizia e manutenzione giornaliera degli spazi concessi e direttamente interessati dagli allestimenti, sia nel corso dello svolgimento delle attività sia alla conclusione delle medesime e l'eliminazione degli eventuali danni recati al patrimonio comunale;
- g) l'osservanza delle norme sull'ordine pubblico, di pubblico spettacolo, di tutela ambientale ed il rispetto dei limiti di emissione sonora, comprese le strutture ed opere di mitigazione acustica in conformità al contesto ambientale ed architettonico;
- h) l'eventuale canone per l'installazione dei mezzi pubblicitari, se e ove permessi, e gli altri tributi che risultassero dovuti sulla base delle normative e dei regolamenti vigenti;
- i) il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione infortuni e igiene del lavoro;

j) il rispetto delle norme vigenti per il superamento delle barriere architettoniche e l'adozione di misure adeguate per assicurare la fruibilità degli spazi da parte di cittadini diversamente abili;

k) la redazione dell'apposito piano della sicurezza (D.Lgs. 81/08 e ss.mm.ii.) relativo agli spazi concessi e la nomina del Responsabile del servizio di prevenzione e protezione che dovranno essere comunicati all'Amministrazione comunale;

l) la predisposizione di un piano di sicurezza e antincendio e la tenuta del registro dei controlli sugli impianti;

m) l'impiego di apposito personale di vigilanza e steward con specifico attestato di formazione per un costante controllo della porzione del complesso immobiliare durante lo svolgimento delle attività, al fine di limitare eventuali comportamenti molesti o di disturbo, fermo restando gli obblighi di cui alla precedente lettera b.

Il concessionario è responsabile esclusivo per ogni onere e responsabilità artistica, tributaria, finanziaria, penale e assicurativa per la gestione degli spazi e/o locali, delle attrezzature e delle attività nonché per il trattamento economico, previdenziale, assicurativo e sanitario del personale privato necessario per lo svolgimento delle attività, senza alcuna possibilità di rivalsa sul Comune di Firenze.

8. CONTROLLI

8.1 Controlli amministrativi

Le dichiarazioni autocertificate dagli offerenti sono soggette a possibile verifica da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi e per gli effetti degli artt. 71 ss. del DPR n. 445/2000.

Alla aggiudicazione si procederà anche in pendenza della verifica dell'assenza di motivi di esclusione dalla presente procedura in capo al vincitore, con particolare riguardo agli accertamenti e certificazioni previsti dalla vigente normativa antimafia.

L'aggiudicazione sarà immediatamente impegnativa per il solo aggiudicatario.

La stipulazione del contratto è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia; in particolare, per quanto attiene le verifiche di competenza della Prefettura, qualora la documentazione non pervenga al Comune di Firenze nel termine previsto si procederà comunque alla stipula dell'atto di concessione.

Nell'ipotesi in cui, in seguito alle verifiche effettuate dalla Prefettura competente, si addivenga all'emissione di informazioni antimafia dal valore interdittivo, l'Amministrazione Comunale recederà dal contratto, senza che il concessionario niente abbia a pretendere da essa, per nessun titolo.

Il Comune di Firenze potrà in ogni caso valutare l'ipotesi di non procedere al recesso contrattuale, qualora ravvisi che, per il perseguimento dell'interesse pubblico, il concessionario non sia sostituibile in tempi brevi.

8.2 – Controlli tecnici

Il Comune di Firenze compirà le opportune verifiche sulla effettiva realizzazione, da parte del concessionario, degli interventi progettuali proposti e, qualora riscontri la loro mancata o difforme esecuzione, potrà dichiarare risolto il contratto, senza che il concessionario niente abbia a pretendere dal Comune stesso, a qualunque titolo, in conseguenza di tale risoluzione. Gli interventi fino a quel momento realizzati all'immobile saranno acquisiti dal Comune di Firenze. Il contratto accessivo alla concessione prevederà inoltre penali per l'inadempimento da parte del concessionario degli obblighi assunti con la domanda di partecipazione alla selezione e con gli atti ad essa allegati.

Il Comune di Firenze effettuerà anche i controlli fonometrici per la verifica del rispetto dei limiti imposti dal Piano di Classificazione Acustica del Comune di Firenze.

8.3 – Controlli in corso di rapporto

Il Comune di Firenze effettuerà i necessari controlli, nel corso del rapporto, sul rispetto degli obblighi contrattuali e sulla corretta esecuzione degli interventi di cui al progetto di fattibilità tecnica ed economica ed al piano di gestione.

9. TERMINE PER LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 giorni dalla scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte.

Il contratto accessivo alla concessione sarà sottoscritto entro il termine massimo di 6 mesi dall'aggiudicazione.

In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, per causa indipendente dall'aggiudicatario, il Comune richiederà all'aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo necessario alla formalizzazione dell'atto.

10. SOPRALLUOGO

L'effettuazione di un preventivo sopralluogo alla porzione del complesso immobiliare oggetto della presente procedura è condizione indispensabile per poter partecipare alla selezione pubblica. Sarà quindi rilasciato un attestato del sopralluogo effettuato, che, in copia, dovrà essere inserito nella "Busta A – Documenti ai fini dell'ammissione alla gara".

Il sopralluogo potrà essere effettuato da un rappresentante legale o da un direttore tecnico del concorrente, come risultanti da certificato CCIAA/Albo/Registro o da soggetto diverso munito di delega.

In caso di raggruppamento temporaneo, aggregazione di imprese di rete o consorzio ordinario, non ancora costituiti, tra i diversi operatori economici, il sopralluogo può essere effettuato da un incaricato per tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati, purché munito della delega di tutti gli operatori.

In caso di consorzio di cooperative, consorzio di imprese artigiane o consorzio stabile, il sopralluogo deve essere effettuato a cura del consorzio oppure dell'operatore economico consorziato indicato come concessionario.

Il complesso immobiliare potrà essere visionato previo appuntamento, da concordare via mail, con la Direzione Patrimonio Immobiliare ai seguenti recapiti:

- Cambi Simone all'indirizzo mail: simone.cambi@comune.fi.it

- Guzzo Marilena all'indirizzo mail: marilena.guzzo@comune.fi.it

La richiesta di appuntamento dovrà indicare, nell'oggetto, la dicitura "Sopralluogo Parterre – Procedura di gara per la valorizzazione" e, nel testo della mail, il nome del richiedente, l'indirizzo, il referente ed i recapiti telefonici per essere ricontattati.

11. CHIARIMENTI

E' possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al RUP all'indirizzo e-mail: direzione.patrimonio@comune.fi.it entro e non oltre 10 (dieci) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente a tale termine.

Le risposte alle richieste di chiarimento e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura saranno pubblicate, almeno 6 giorni prima della scadenza del termine stabilito per la ricezione delle offerte, in forma anonima, nella sezione apposita Amministrazione Trasparente del Comune di Firenze.

12. CONDIZIONI SPECIALI

L'Amministrazione Comunale si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di non procedere ad aggiudicazione anche in presenza di offerte valide pervenute, tuttavia inadeguate rispetto agli standard qualitativi attesi, senza che ciò possa comportare alcun diritto a favore degli offerenti.

13. ALLEGATI AL DISCIPLINARE DI GARA

- Criteri di valutazione
- Fac-simile atto di concessione
- Documentazione tecnica (planimetria e stato di consistenza)
- Deliberazione G.M. n.391 dell'11.8.2023
- Intesa per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore degli appalti pubblici
- Modulistica in formato word e pdf

14. SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese relative alla concessione e consequenziali alla medesima sono a carico del concessionario.

15. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Francesca Saveria Pascuzzi, in qualità di Direttore della Direzione Patrimonio Immobiliare.

Indirizzo presso cui chiedere informazioni:

DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Via dell'Anguillara 21 – Firenze

Tel. 055/2769648-2769649-2769712

Fax 055/276.9701

e-mail: direzione.patrimonio@comune.fi.it

16. PROCEDURE DI RICORSO

Avverso il presente disciplinare potrà essere proposto ricorso, entro 60 gg. dalla pubblicazione, al Tribunale Amministrativo Regionale e, per motivi di legittimità, ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 gg. dalla pubblicazione stessa.

17. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il Comune di Firenze, in qualità di titolare (con sede in Palazzo Vecchio – Piazza della Signoria, IT- 50122 - P.IVA 01307110484; PEC: protocollo@pec.comune.fi.it; Centralino: +39 055055), tratterà i dati personali conferiti, per le finalità previste dal Regolamento (UE) 2016/679 (RGPD), in particolare per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici, oltre che per l'adempimento ad obblighi di legge cui è soggetto il titolare del trattamento.

Il conferimento dei dati è obbligatorio per le finalità connesse all'espletamento della presente procedura. I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi

del Regolamento UE 2016/679 - GDPR (General Data Protection Regulation) – e del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, esclusivamente nell'ambito della procedura regolata dal presente disciplinare.

I dati saranno trattati nei limiti di tempo necessari della procedura e conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa. I dati saranno trattati esclusivamente da personale e da collaboratori del Comune o delle imprese espressamente nominate come responsabili del trattamento. Al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificamente previsti dal diritto nazionale o dell'Unione europea.

Il trattamento sarà effettuato sia con strumenti manuali e/o informatici e telematici con logiche di organizzazione ed elaborazione strettamente correlate alle finalità stesse e comunque in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza dei dati stessi nel rispetto delle misure organizzative, fisiche e logiche previste dalle disposizioni vigenti.

Il Titolare del trattamento è la Direttrice della Direzione Patrimonio Immobiliare.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del RGPD). L'apposita istanza è presentata contattando il Responsabile della protezione dei dati presso il Comune (Comune di Firenze - Responsabile della Protezione dei dati personali, Palazzo Medici Riccardi Via Cavour n.1, 50129 Firenze - email: rpdprivacy@comune.fi.it).

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a loro riferiti avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento hanno il diritto di proporre reclamo al Comune, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

Firenze, 22 Febbraio 2024

Il Direttore
Direzione Patrimonio Immobiliare
Dott.ssa Francesca Saveria Pascuzzi