



SETTORE ENTRATE E AMMINISTRAZIONE PATRIMONIO

AVVISO PUBBLICO

Il Comune di Livorno intende procedere all'assegnazione a terzi del complesso immobiliare “**Villa Morazzana**” posto in Livorno, via Curiel 110, mediante **CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI** ex art- 3 bis del D.L. 351/2001 convertito in L. 410/2001 e art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con L. n. 133/2008 (Codice CIG **6443365102**)

La procedura è in esecuzione del provvedimento del settore Entrate e Amministrazione Patrimonio n 7303 del 19/10/2015.

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il Comune di Livorno è il proprietario del compendio immobiliare “Villa Morazzana”, via Curiel, n.110, Livorno. La proprietà comunale si estende per una superficie complessiva di mq. 143.220 e comprende oltre alla Villa padronale, i terreni circostanti costituiti da n. 7 appezzamenti seminativi e da due case coloniche.

L'oggetto della Selezione è riferito agli immobili di seguito indicati:

- **la Villa padronale**, di circa 1700 mq., con annesso giardino di mq. 7000, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 65 particella 82 sub 601, 602 e 609. L'immobile risulta costituito da: n. 22 camere da letto, di cui 10 dotate di servizi completi e 12 di servizi attigui, n. 2 sale da pranzo, n.1 bar, n.2 vani uso ufficio, n.1 cucina, n.1 zona dispensa e dei servizi igienici per il personale. Al piano 1° sono inoltre presenti n. 3 vani ad uso salette convegni. **L'immobile abbisogna di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.**
- **L'area**, di complessivi **mq. 23.000**, identificata al Catasto Terreni del Comune di Livorno al F.65 particella e 88 per porzione.

La restante proprietà, in parte condotta con contratti di locazione di natura agraria, non è oggetto del presente bando pubblico.

Oggetto della concessione è la valorizzazione del complesso immobiliare sopra indicato, **tenuto conto del vincolo di destinazione sociale**, realizzabile mediante la riqualificazione dello stesso attraverso gli interventi edilizi ammissibili e finalizzati ad attività compatibili con la natura del complesso polivalente quali: il valore storico culturale del complesso, il contesto paesaggistico-ambientale di cui fa parte, la sua prossimità con la città ed il parco delle Colline Livornesi, la vicinanza del Porto e la relativa vicinanza dell'aeroporto di Pisa.

1.1 Vincoli

Il Complesso immobiliare “Villa Morazzana” è pervenuto in proprietà del Comune di Livorno in forza del trasferimento operato dalla Regione Toscana con deliberazione nr. 6320 del 30 giugno 1986, nella quale risultavano stabilite anche **le condizioni del suo utilizzo a fini sociali.**

La Villa Padronale risulta notificata, ai sensi della vecchia legge 1089/39, oggi D.Lg.s. 22.01.2004, n. 42, per cui ogni intervento edilizio sull'immobile necessita della preventiva autorizzazione della Soprintendenza. L'immobile, con decreto n. 526 in data 11.11.2013, **è stato dichiarato di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004**, in quanto possiede requisiti di interesse storico-artistico e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs. 42/2004.

Con delibera n. 74/2015, il Direttore Regionale per i beni culturali e Paesaggistici della Toscana, Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, ha autorizzato, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., la concessione in uso delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 65 part. 82 sub 601, 602, 609 e al Catasto Terreni al foglio 65 part. 207 e 88 per porzione, indicando le seguenti prescrizioni e condizioni, da riportare nell'atto di concessione (della durata di 30 anni):

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sulle unità immobiliari è sottoposto a preventiva autorizzazione delle competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengano modifiche alla situazione conseguente le precedenti destinazioni d'uso, tuttavia, in eventuali bandi di concessione d'uso si dovrà sottolineare la doverosità di uso pubblico che dovrà essere ben definito nei tempi e nei modi e la consapevolezza di dover sottoporre preliminarmente ogni nuova destinazione d'uso ed ogni progetto architettonico alla competente soprintendenza;
3. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico-artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifiche della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

La delibera sopra citata n. 74/2015 reca in allegato le planimetrie catastali e le rappresentazioni grafiche dei subalterni quale parte integrante del predetto provvedimento, che è stato trascritto presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare, su richiesta della stessa Soprintendenza.

Sotto il profilo della disciplina urbanistica, l'immobile ricade nell'area normativa di cui all'**art. 37 “Aree per servizi esistenti e previsti” delle nn.tt.a. del Regolamento Urbanistico** e lo stesso risulta classificato come edificio di pregio architettonico “Gruppo 2”. Per gli edifici del Gruppo 2, l'art.12 del RU prevede solo interventi di risanamento conservativo delle parti, esterne ed interne, con mantenimento delle qualità riscontrate.

1.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 37 “Aree per servizi esistenti e previsti” del Regolamento Urbanistico del Comune di Livorno, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.19 del 25 gennaio 1999, per come recepite dall'art. 20, comma 7, **“Attività Pubbliche e d'interesse pubblico”** del Regolamento Edilizio del Comune di Livorno, approvato con delibera del Consiglio Comunale nr. 35 del 4 marzo 2009 e per il presente bando quelle di seguito indicate:

- a. Istruzione;
- b. Servizi e attrezzature d'interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, centri culturali, musei, impianti tecnologici e relativi servizi;
- c. Verde pubblico per parco, gioco e sport.

2. RAPPORTO CONTRATTUALE E CANONE DI CONCESSIONE

Il rapporto contrattuale sarà disciplinato con atto di concessione per la durata di 30 (trenta) anni.

Il canone posto a base di gara annuale è stabilito in € 144.504,16 corrispondente ad €12.042,01 euro/ mese .

Il canone offerto sarà aggiornato annualmente nella misura del 100% sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Per **60** mesi dalla data di consegna dell'immobile, ed a prescindere dalla effettiva durata dell'iter progettuale, autorizzatorio e di realizzazione delle opere, il canone sarà pari al 10% del canone annuo offerto.

Successivamente alla scadenza del suddetto periodo, per tutta la durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale.

Alla scadenza del contratto di concessione, su richiesta del concessionario, l'Amministrazione Comunale, potrà valutare il permanere delle condizioni di interesse pubblico per una nuova concessione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per procedere a tale affidamento, con durata che, in ogni caso, non dovrà superare ulteriori 20 (venti) anni.

E' consentita la sub concessione totale o parziale a terzi delle attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione, salva preventiva autorizzazione espressa dell'Amministrazione Comunale. È consentito l'appalto delle opere e dei servizi necessari per la valorizzazione proposta.

I lavori previsti nell'offerta dovranno essere terminati alle scadenze indicate nel crono-programma allegato all'offerta medesima.

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

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

3.1 Requisiti generali

I concorrenti dovranno risultare in possesso dei requisiti di ordine generale per contrarre con la Pubblica Amministrazione. Si fa riferimento all'art. 38 del D. Lgs 163/2006 oppure, qualora non risultino titolari d'impresa, dei requisiti previsti dall'art. 32 ter del Codice Penale e dall'art. 38 del D.Lgs. 163/2006 nelle parti che non riguardano l'attività d'impresa.

DIVIETI DI PARTECIPAZIONE

In relazione alla gara:

- la presentazione di offerta in forma singola o di mandante/mandataria preclude la presentazione di altre diverse offerte in forma singola, ovvero in altro raggruppamento a pena di esclusione;
- non è ammessa la compartecipazione in forma singola e in differenti raggruppamenti che abbiano identità totale o parziale delle persone che rivestono il ruolo di legale rappresentante;
- non possono partecipare contemporaneamente alla gara un Consorzio e le sue Consorziati indicate quali esecutrici della prestazione, pena l'esclusione del Consorzio e delle Consorziati;
- non possono partecipare contemporaneamente una impresa e uno qualsiasi dei suoi legali partecipanti o procuratori o direttori tecnici.

Saranno, altresì, esclusi dalla procedura i concorrenti per i quali venga accertato che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

3.2 Requisiti speciali

Il concorrente dovrà possedere - e dichiararlo mediante apposito elenco da allegare alla domanda di partecipazione - significative esperienze realizzate o gestite nell'ultimo quinquennio in attività attinenti all'oggetto dell'investimento o altre attività commerciali e di servizi da cui emerga affidabilità imprenditoriale (requisito curriculare). Il concorrente dovrà inoltre possedere capacità economico-finanziaria adeguata a far

fronte all'investimento proposto, mediante idonee referenze bancarie contenenti una dichiarazione da cui risulti l'affidabilità patrimoniale ed economica del soggetto commisurata all'entità dell'investimento programmato e una manifestazione d'interesse di carattere non negoziale a prendere in considerazione l'ipotesi di sostenere l'investimento necessario.

In caso di aggiudicazione le attività dichiarate dovranno essere dimostrate con idonea documentazione.

In caso di raggruppamento di impresa almeno un socio o partecipante allo stesso dovrà possedere il requisito economico finanziario e almeno un socio dovrà possedere il requisito curriculare.

4. TERMINI E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione dovrà essere presentata, corredata della documentazione indicata al successivo punto 5, in unico plico sigillato sul quale dovrà essere riportata la seguente dicitura :

“Domanda di partecipazione alla selezione pubblica per l'affidamento con concessione di valorizzazione dell'immobile posto in Livorno, via Curiel 110, Villa Morazzana - Non aprire” .

La busta dovrà inoltre recare esternamente il nominativo/la denominazione e l'indirizzo del mittente.

Il plico dovrà pervenire, a pena di esclusione, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, entro le ore 13,00 del **26 gennaio 2016** al Comune di Livorno, URP-Ufficio Relazioni con il Pubblico, piano terreno, Piazza del Municipio 1, cap. 57123 (orario di apertura al pubblico: da lunedì a venerdì ore 9.00-13.00- martedì e giovedì ore 15.30-17.30).

La consegna potrà essere effettuata a mano presso il suddetto ufficio o mediante invio tramite Servizio postale (a mezzo raccomandata) o Corriere privato.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione entro il termine indicato. Saranno pertanto automaticamente escluse le domande pervenute oltre il suddetto termine, indipendentemente dalla data del timbro di spedizione. Inoltre, non saranno ritenute valide le domande aggiuntive o sostitutive di domande precedenti.

Le offerte inviate o presentate potranno essere ritirate fino alla scadenza del termine di presentazione. Le offerte pervenute ed ogni documentazione ad essa allegata non saranno restituite.

5. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Ciascun concorrente dovrà presentare un unico plico sigillato, secondo i termini e le modalità indicate al precedente punto 4, contenente **tre buste**, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti rispettivamente la seguente dicitura ed al cui interno dovrà essere inserita la seguente documentazione:

BUSTA A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

BUSTA B) OFFERTA TECNICA PROGETTUALE

BUSTA C) OFFERTA ECONOMICA

La **Busta A)** (sigillata e riportante la dicitura **“DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**) dovrà contenere la seguente documentazione :

1) Istanza (redatta in bollo da € 16,00) per la partecipazione alla procedura in oggetto che deve essere sottoscritta dal soggetto concorrente o dal legale rappresentante del concorrente, in caso di impresa. Nel caso di raggruppamenti dai soggetti concorrenti e/o dai legali rappresentanti delle concorrenti componenti il raggruppamento.

(PER I SOGGETTI CHE ESERCITANO ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE)

La domanda di partecipazione dovrà contenere i seguenti dati:

- denominazione o ragione sociale, forma giuridica, n. iscrizione al Registro delle Imprese, se posseduto;
- sede legale e sede operativa;
- Codice Fiscale e Partita IVA;

- numeri posizione INPS e INAIL o altra posizione assicurativa in relazione alla professione esercitata;
 - CCNL applicato;
 - dichiarazione circa la regolarità contributiva in materia fiscale e la regolarità contributiva assicurativa, assistenziale e previdenziale secondo la normativa sulla tutela dei lavoratori (DURC) e di non trovarsi nella causa di esclusione prevista dall'art. 1 bis comma 14 della legge 18.10.2001, n. 383 che esclude dalle gare d'appalto le imprese che si avvalgono dei piani individuali di emersione;
 - specificare se l'impresa fa parte oppure no, di consorzi (con esclusione di consorzi ordinari di cui all'art. 2602 del Codice Civile), indicandone, in caso affermativo, la natura (di consorzi di cooperative di produzione e lavoro, o di consorzi tra imprese artigiane, oppure di consorzi stabili), la denominazione e la sede legale;
 - indicazione, ai sensi dell'art. 79, comma 5 - quinquies, D. Lgs. 163/2006, del domicilio eletto per le comunicazioni, l'indirizzo di posta elettronica e, se posseduto, indirizzo PEC ed il numero di fax per l'invio delle comunicazioni. Qualora ciò non venga indicato, il Comune non si riterrà responsabile per la mancata ricezione della comunicazione.
- In caso di Raggruppamenti Temporanei di concorrenti costituendi i dati sopra richiesti dovranno essere resi da ognuno dei componenti.

1.1) Dichiarazione sostitutiva completa relativa al possesso dei requisiti di ordine generale.

Tale dichiarazione deve essere compilata e firmata dal soggetto concorrente o dal legale rappresentante del concorrente. Nel caso raggruppamenti dai legali rappresentanti dei concorrenti componenti il raggruppamento.

La dichiarazione deve attestare il possesso dei seguenti requisiti:

che il concorrente e i soggetti che lo rappresentano e compongono non incorrono in alcuna delle condizioni di esclusione per contrarre con la Pubblica Amministrazione, e cioè:

- che il concorrente rappresentato non si trova in stato di liquidazione o nei cui riguardi non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che non ha violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990 n. 55; in caso di violazione, che questa è stata rimossa o definitivamente accertata nell'anno antecedente a quello di invio del presente bando;
- che non ha commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;
- che non ha commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dal Comune di Livorno o da questi accertato con qualsiasi mezzo di prova o che non ha commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale accertabile dal Comune di Livorno con qualsiasi mezzo di prova;
- che non ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilita;
- che non risulta iscritto, ai sensi del comma 1-ter, nel casellario informatico di cui all'art. 7, comma 10 del D.Lgs. 163/2006 per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione in merito a requisiti e condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara e per l'affidamento dei subappalti;
- che non ha commesso violazioni gravi definitivamente accertate alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui è stabilita;
- che è in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili come in particolare contenute nella legge 12 Marzo 1999, n. 68;
- che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9 co. 2 lett. c) del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione di cui all'art. 32 ter del Codice Penale (compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36 bis, primo comma del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito con modificazioni con L. 4.8.2006, n. 248);
- che non è sottoposta a sequestro o confisca ai sensi dell'art. 12 sexies del D.L. 8 giugno 1992, n. 306, convertito con modificazioni, dalla L. 7 agosto 1992, n. 356 o dalla L. 31 maggio 1965, n. 575 ed affidata ad un custode o amministratore giudiziario o finanziario.

1.2) Dichiarazioni ai sensi dell'art. 38 comma 1, lettere b), c), m-ter D.lgs. 163/2006.

Il concorrente dovrà allegare le dichiarazioni relativamente all'insussistenza di cause di esclusione dalle gare di appalto, di cui all'art. 38, comma 1, lettere b), c) e m-ter) del D.Lgs. 163/2006 e ss.mm. e ii, indicando tutte le condanne penali riportate, ivi comprese quelle per le quali abbia beneficiato della non menzione, di tutti i soggetti che ricoprono le cariche di cui all'art. 38, comma 1 lettera b) e c) del D.Lgs. 163/2006 ovvero: titolare e direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; soci e direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo; soci accomandatari e direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; amministratori muniti di potere di rappresentanza, direttore tecnico e il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio; singoli soggetti che, anche in forma associata presentino la propria candidatura.

Per i medesimi soggetti occorre autocertificare che nei loro confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o non è operante una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575.

Il concorrente è tenuto ad indicare gli eventuali soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara. Nel caso in cui vengano indicati soggetti cessati deve essere resa, alternativamente:

- la dichiarazione che nei confronti degli stessi non siano stati emessi provvedimenti di cui all'art. 38, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 163/2006
- oppure la dichiarazione che nei confronti degli stessi siano stati emessi provvedimenti di cui all'art. 38, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 163/2006, allegando idonea documentazione tesa a dimostrare che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata da parte dell'impresa.
-

(PER I SOGGETTI CHE NON ESERCITANO ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE)

1.3) La domanda di partecipazione dovrà riportare i dati anagrafici del concorrente e il Codice Fiscale, il domicilio eletto per le comunicazioni, l'indirizzo di posta elettronica, l'indirizzo PEC ed il numero di fax, se posseduti, per l'invio delle comunicazioni. Qualora ciò non venga indicato, il Comune non si riterrà responsabile per la mancata ricezione della comunicazione. Il concorrente dovrà indicare se, pur non partecipando all'esercizio di attività imprenditoriali, è legale rappresentante, procuratore, titolare, direttore tecnico di un soggetto che svolge attività di impresa.

1.4) Dichiarazione sostitutiva completa relativa al possesso dei requisiti di ordine generale.

In particolare si dovrà dichiarare:

- di non essere sottoposto alla pena accessoria dell'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, di cui all'art. 32 ter del Codice Penale;
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative previste dalla normativa antimafia e che tali condizioni non sussistono nemmeno nei confronti delle persone con essa conviventi risultanti dallo stato di famiglia;
- di non esercitare attività imprenditoriale e di non trovarsi in stato di fallimento (procedura fallimentare in corso), di liquidazione coatta, di concordato preventivo, non avendo in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- di non aver riportato sentenza di condanna passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta (ex art. 444 C.P.P.) per uno o più reati gravi, che incidono sulla moralità personale, in danno dello Stato o della Unione Europea oppure per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, di corruzione, frode, riciclaggio. Si dovranno indicare tutte le condanne penali eventualmente riportate, ivi comprese quelle per le quali si sia beneficiato della non menzione;
- di non aver commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dal Comune di Livorno o da questi accertato con qualsiasi mezzo di prova o che non ha commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale accertabile dal Comune di Livorno con qualsiasi mezzo di prova;
- di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilita.

1.5) Dichiarazione ai sensi art. 38 comma 1 lettere b), c), m-ter) D.Lgs. n. 163/2006

Il concorrente dovrà allegare le dichiarazioni relativamente all'insussistenza di cause di esclusione dalle

gare di appalto di cui all'art. 38 comma 1 lettere b), c), m-ter) D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., indicando tutte le condanne penali riportate ivi comprese quelle per le quali abbia beneficiato della non menzione, di tutti i soggetti che concorrono in forma associata e presentino la propria candidatura.

Per i medesimi soggetti occorre autocertificare che nei loro confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. 27.12.1956 n. 1423 o non è operante una delle cause ostative previste dall'art. 10 L. 31.05.1965 n. 575.

DOCUMENTAZIONE CHE DEVE ESSERE PRESENTATA SIA DA SOGGETTI IMPRENDITORIALI CHE DA SOGGETTI NON IMPRENDITORIALI

2) Garanzia a titolo di cauzione provvisoria di € 30.000,00 di validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La garanzia, a scelta dell'offerente, può essere in contanti, bancaria o assicurativa.

In caso di costituzione della garanzia in contanti, il deposito provvisorio dovrà essere effettuato, ai sensi dell'art. 75 del D. Lgs. 163/2006 presso la Tesoreria Comunale (Cassa di Risparmi di Lucca Pisa Livorno - c/o Palazzo Comunale). La quietanza dovrà riportare, quale causale, la dicitura "Cauzione provvisoria per la CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO VILLA MORAZZANA CIG **6443365102**".

Si precisa che il deposito è infruttifero.

In caso di partecipazione in raggruppamento/consorzio dalla quietanza attestante l'avvenuto deposito in contanti o in titoli del debito pubblico dovranno risultare tutte le imprese facenti parte del raggruppamento o del consorzio e l'impresa mandataria.

In caso di costituzione della garanzia mediante fideiussione la stessa deve prevedere espressamente la **rinuncia al beneficio** della preventiva escussione del debitore principale, la **rinuncia all'eccezione** di cui all'art. 1957 comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima **entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta** dell'Amministrazione.

Nel caso di fideiussione rilasciata da intermediario finanziario occorre indicare gli estremi della autorizzazione di cui all'art. 127 comma 3 del DPR n. 207/2010.

Nel caso di **raggruppamento temporaneo d'impresa** o di **consorzio ordinario di concorrenti** la fideiussione o il deposito deve essere intestato a tutte le concorrenti facenti parte del raggruppamento, oppure intestata al concorrente dichiarato capogruppo con indicazione esplicita della copertura del rischio anche per tutte le altre imprese facenti parte del raggruppamento o del consorzio.

La garanzia copre la mancata sottoscrizione della convenzione per fatto dell'affidatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione della convenzione; la garanzia copre inoltre la mancata dimostrazione di quanto richiesto ai commi 1 e 2 dell'art. 48 del D. Lgs. 163/2006.

L'Amministrazione, nella comunicazione (art. 79, comma 5, del D. Lgs. 163/2006) dell'aggiudicazione ai non aggiudicatari, provvede contestualmente nei loro confronti allo svincolo della garanzia presentata, tempestivamente e comunque entro un termine non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione.

3) IMPEGNO DI UN FIDEIUSSORE A RILASCIARE LA GARANZIA FIDEIUSSORIA (CAUZIONE DEFINITIVA) PER GLI ADEMPIMENTI CONTENUTI NELLA CONVENZIONE, IN OSSERVANZA DELL'ART. 113 DEL D. LGS. 12.04.2006, N. 163 e successive modifiche e integrazioni, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario. Nel caso in cui il concorrente presenti la cauzione mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari, l'impegno richiesto può fare parte integrante del contenuto della fideiussione stessa. Nel caso in cui la cauzione sia prestata attraverso versamento in tesoreria, l'impegno del fideiussore a rilasciare la cauzione definitiva deve essere presentato insieme al documento attestante tale versamento.

In caso di partecipazione di raggruppamento o consorzio l'impegno di cui sopra deve essere espressamente riferito al raggruppamento o consorzio di cui all'art. 2602 del codice civile.

Si evidenzia in proposito che è richiesta cauzione definitiva dell'importo di 12 mensilità del canone a valere pieno.

Le banche, assicurazioni, società autorizzate e non autorizzate in Italia al ramo cauzioni per pubbliche amministrazioni, occorre che queste abbiano un rating almeno equivalente a quello stabilito per l'Italia.

4) Referenza bancaria rilasciata da almeno un istituto di credito attestante la capacità economico –

finanziaria del concorrente. Nel caso di raggruppamenti temporanei è sufficiente la presentazione di almeno una referenza bancaria. In caso di partecipazione a raggruppamenti di progettisti questi sono esentati dal presentare la referenza di cui al presente punto, purché nel complesso il raggruppamento presenti almeno una referenza bancaria. La referenza bancaria deve contenere una dichiarazione da cui risulti l'affidabilità patrimoniale ed economica del soggetto commisurata all'entità dell'investimento programmato ed una manifestazione di interesse di carattere non negoziale a prendere in considerazione l'ipotesi di sostenere l'investimento necessario.

5) Dichiarazione, sottoscritta dal soggetto concorrente o dal legale rappresentante del concorrente (nel caso di raggruppamenti dai legali rappresentanti dei concorrenti componenti il raggruppamento) di aver maturato significative esperienze imprenditoriali commisurate all'entità dell'investimento nell'ultimo quinquennio secondo quanto stabilito al punto 3.2, comprovate da un elenco delle principali attività di gestione svolte dal concorrente in tale periodo. Tale elenco dovrà essere espresso attraverso una scheda descrittiva sintetica che fornisca, come elementi minimi, le seguenti informazioni (max 1 cartella A4 per ciascuna esperienza): estremi dell'iniziativa/attività; localizzazione; stato attuale; eventuale indicazione del committente; copia di, o indicazione, delle citazioni delle iniziative/attività su organi di informazione.

6) Copia del presente avviso pubblico e dello schema di convenzione firmati in ogni facciata per conoscenza ed accettazione integrale ed incondizionata.

7) Documento attestante l'avvenuto pagamento a favore dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici del contributo pari ad euro 140,00; Codice CIG 6443365102

Il pagamento va effettuato, sulla base di quanto disposto dalla deliberazione della Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici del 3.11.2010 ("attuazione dell'art. 1 commi 65 e 67 L. 23.12.2005 n. 266 per l'anno 2010") e dall'avviso emesso dalla stessa Autorità in data 31.03.2010 (istruzione relative alle contribuzioni dovute, ai sensi art. 1 comma 67 della L. 23.12.2005 n. 266, i soggetti pubblici e privati in vigore dal 1.05.2010), con le seguenti modalità:

- versamento on line, collegandosi al "Servizio di riscossione", raggiungibile dalla home page sul sito web dell'Autorità all'indirizzo <http://www.avcp.it>, sezione "Contributi in sede di gara" oppure sezione "Servizi", e seguendo le istruzioni disponibili sul portale. A comprova dell'avvenuto pagamento il partecipante deve produrre, a pena di esclusione dalla gara, la stampa della ricevuta di pagamento, trasmessa dal "Servizio di riscossione";

- in contanti, muniti del modello di pagamento rilasciato dal "Servizio di riscossione" (raggiungibile dalla home page sul sito web dell'Autorità all'indirizzo <http://www.avcp.it>, sezione "Contributi in sede di gara" oppure sezione "Servizi", e seguendo le istruzioni disponibili sul portale), presso tutti i punti vendita della rete di tabaccai lottisti abilitati al pagamento di bollette e bollettini. All'indirizzo <http://www.lottomaticaservizi.it> è disponibile la funzione "Cerca il punto di vendita più vicino a te", dove è attiva la tipologia di servizi previsti dalla ricerca, la voce "contributo a AVCP". A comprova dell'avvenuto pagamento il partecipante deve produrre anche, a pena di esclusione dalla gara, lo scontrino rilasciato dal punto vendita.

Per i soli operatori economici esteri,

sarà possibile effettuare il pagamento anche tramite bonifico bancario internazionale, sul conto corrente bancario n. 4806788, aperto presso il Monte dei Paschi di Siena (IBAN : IT7700103003200000004806788), (BIC : PASCITMMROM) intestato all'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture. La causale del versamento deve riportare esclusivamente il codice identificativo ai fini fiscali utilizzato nel Paese di residenza o di sede del partecipante o il codice CIG che identifica la procedura alla quale si intende partecipare. A comprova dell'avvenuto pagamento il partecipante deve produrre, a pena di esclusione dalla gara, la ricevuta di bonifico bancario internazionale.

8) Copia dei bilanci degli ultimi tre anni del concorrente singolo o raggruppato.

9) Fotocopia del documento di identità di coloro i quali sottoscrivono la domanda, le dichiarazioni e le

autocertificazioni.

NB:

Se necessario i concorrenti saranno invitati a completare o fornire chiarimenti in ordine al contenuto della documentazione presentata. Per quanto attiene all'esclusione dalla gara si fa riferimento al disposto dell'art. 46 del D.Lgs. n. 163/2006.

In ogni caso nei confronti del soggetto provvisoriamente aggiudicatario sarà effettuata d'ufficio la verifica della veridicità delle autocertificazioni presentate, al cui esito positivo resta subordinato l'affidamento in concessione; in caso contrario, il soggetto risultato provvisoriamente aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con incameramento della cauzione provvisoria e con le conseguenze previste dalle norme vigenti per coloro che rilasciano dichiarazioni mendaci.

La Busta B (sigillata e riportante la dicitura “**OFFERTA TECNICA PROGETTUALE**”) dovrà contenere :

b.1) **L'impegno**, sottoscritto dal singolo soggetto o dal legale rappresentante della persona giuridica:

- ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, il conseguimento dell'approvazione del progetto definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità, comprese quelle preposte alla tutela ai sensi del D.Lgs.n. 42/2004 e ss.mm.ii., nonché di ogni altra 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 delle attività economiche e dei servizi, presentato sempre 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;
- a garantire che le imprese esecutrici degli interventi di cui al primo capoverso siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia;
- a realizzare, nel rispetto della normativa vigente, gli interventi in conformità al progetto tecnico presentato in sede di offerta, assumendosi ogni rischio economico e finanziario nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- a provvedere ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori, nonché tutti gli interventi necessari per la messa a norma dell'immobile e dell'impiantistica secondo la legislazione vigente ed a provvedere all'aggiornamento catastale del bene;
- a svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività economiche ed i servizi oggetto di offerta;
- a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, agibilità e all'uso del bene;
- a sottoscrivere la convenzione, il cui schema è allegato al presente bando, entro 60 giorni dal provvedimento di aggiudicazione definitiva, con spese a carico del concessionario;
 - a presentare, **entro 45 giorni** dall'approvazione del progetto esecutivo, il prospetto delle modalità di completo finanziamento dell'operazione (*closing* finanziario)

b.2) **Il progetto tecnico di intervento di valorizzazione**, redatto, almeno al livello di studio di fattibilità da professionista legalmente a ciò abilitato, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia vigente, **che dovrà contenere:**

- **una relazione illustrativa** contenente una descrizione delle finalità dell'intervento, delle possibili opzioni progettuali e determinazione della soluzione progettuale prescelta;
- **la planimetria e gli elaborati grafici di progetto;**
- **una prima indicazione illustrativa dei materiali che verranno utilizzati da cui emerga il loro pregio e la loro capacità di conferire valorizzazione all'immobile;**
- **una prima indicazione relativa agli interventi che determineranno efficientamento energetico e ridotto impatto ambientale;**
- **una relazione relativa al recupero del parco ed alla manutenzione e gestione del patrimonio arboreo;**
- **il crono-programma** dell'iter progettuale e della successiva realizzazione dei lavori;
-

b.3) Il piano di gestione delle attività economiche e dei servizi, che l'offerente intenderà porre in essere nel rispetto degli usi consentiti, dei vincoli e delle prescrizioni previsti a tutela del complesso immobiliare (disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. 42/2004 e vincolo di destinazione sociale etc.) e **che dovrà risultare coerente con la soluzione progettuale prescelta**. Le funzioni proposte dovranno essere ricomprese nelle destinazioni di cui al punto 2 del presente "Avviso" tenuto conto della qualità del compendio immobiliare. Il piano dovrà contenere la descrizione, il più possibile analitica, delle attività offerte, con l'indicazione delle modalità operative e di accesso dei fruitori e del relativo mercato di riferimento.

b.4) Il Programma manutentivo pluriennale dell'immobile, delle sue pertinenze e dei terreni annessi e relativi costi presunti. Il programma di manutenzione deve avere due capitoli rispettivamente dedicati alla manutenzione ordinaria e straordinaria. La manutenzione ordinaria deve essere accompagnata da reportistica con cadenza annuale ai fini del controllo. Il programma deve contenere due scadenze (al 15° e al 27° anno) di manutenzione straordinaria volta a recuperare e migliorare tutte le funzionalità dell'immobile secondo gli obiettivi di valorizzazione.

Il concorrente dovrà indicare gli aspetti dell'offerta tecnica che a suo giudizio sono da ritenersi oggetto di riservatezza economico-commerciale e come tali non passibili di accesso agli atti.

La Busta C) (sigillata e riportante la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**") dovrà contenere:

c.1) Il Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile 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 atteso dall'attività di gestione.

Il PEF dovrà essere corredato da elementi di analisi di fattibilità e redditività economico-finanziaria del programma e di un piano finanziario definito riguardante la totalità dei fabbisogni finanziari del programma stesso.

Il PEF dovrà essere **predisposto secondo il modello allegato, sia in formato cartaceo sia in forma digitale**. Il file è scaricabile dalla intranet del Comune di Livorno, sezione Gare e Appalti. Nella busta dovrà essere inserito il PEF, sia in formato cartaceo sia in formato digitale con formule aperte (cd).

Il PEF dovrà essere asseverato, a pena di esclusione, da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.

Il concorrente dovrà indicare gli aspetti del piano economico finanziario che a suo giudizio sono da ritenersi oggetto di riservatezza economico-commerciale e come tali non passibili di accesso agli atti.

c.2) L'indicazione chiara e precisa, in cifre ed in lettere, senza alcuna cancellatura, dell'ammontare in euro dell'**investimento complessivo relativamente alla valorizzazione immobiliare (punto b.2 dell'offerta tecnica)**. Tale valore dovrà corrispondere al valore che risulterà in sede di presentazione di progetto esecutivo ove saranno applicati i prezzi unitari del prezziario del provveditorato alle opere pubbliche della regione toscana u.e.d.. In caso di discordanza il progetto esecutivo dovrà essere corretto affinché risulti esattamente il valore di affidamento.

6. CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEL PUNTEGGIO

Per la formazione della graduatoria si farà riferimento ai seguenti parametri di valutazione:

a) Offerta Tecnica Progettuale

(Progetto tecnico + Piano di gestione delle attività economiche e dei servizi nel rispetto del vincolo di destinazione sociale) fino ad un massimo di **punti 40**

I punteggi saranno attribuiti secondo i seguenti criteri:

Progetto di valorizzazione della villa: la Commissione valuterà distintamente gli aspetti: formali; tecnici e funzionali e successivamente darà una valutazione dei tre aspetti in relazione tra loro.

Quanto agli aspetti formali sarà valutata: la capacità del progetto di preservare o a ricostruire una lettura della originaria conformazione del complesso storico sia all'esterno che nella distribuzione degli spazi interni eventualmente inserendo soluzioni architettoniche idonee a valorizzarlo; la valutazione riguarderà il progetto d'insieme e la sua capacità di creare un rapporto armonico tra la ristrutturazione dell'edificio storico esistente e le nuove destinazioni funzionali. Sarà valutata la distribuzione degli spazi interni dei quali sarà esaminata favorevolmente l'adeguatezza e la qualità. **Punti max 7**

Valutazione dei materiali (aspetti tecnici): saranno valutati i requisiti e le prestazioni dei materiali, delle lavorazioni e del risultato finale del loro assemblaggio, con particolare riferimento al pregio, e alla capacità di conferire valorizzazione all'immobile. Saranno inoltre valutati gli aspetti relativi alla riduzione dell'impatto ambientale anche in termini di reperimento di materiali e prodotti a "km 0" **Punti max 7**

Efficientamento energetico: saranno valutati interventi che ridurranno la dispersione di calore, che ottimizzeranno l'utilizzo di energia e fonti non rinnovabili, che promuoveranno auto produzione e riciclo. Saranno apprezzate le certificazioni ambientali possedute dal concorrente, da allegare alla relazione (a titolo esemplificativo, si fa menzione delle UNI EN ISO 14001 ed EMAS) e le attività svolte "a Km 0" tali da ridurre impatti ambientali relativi a trasporti e trasferimenti. **Punti max 6**

Patrimonio arboreo saranno valutati interventi di censimento, di predisposizione schede sulle alberature (ad esempio V.T.A.) e le tipologie e quantità degli interventi su alberature siepi e tappeti erbosi. Saranno apprezzati interventi di miglioramento quali piantumazione alberi, siepi, rifacimento tappeti erbosi ed aiuole fiorite **Punti max 6**

Progetto manutentivo: saranno valutate tutte le indicazioni che potranno assicurare circa il buon mantenimento del complesso immobiliare per tutta la durata della concessione. Saranno apprezzati interventi di manutenzione straordinaria previsti al 15° e 27° anno secondo un contesto di valorizzazione ed adeguamento alle nuove tecniche e tecnologie. **Punti max 7**

Progetto gestionale sarà valutata la tipologia di attività che verranno svolte tenuto del vincolo di destinazione sociale. Saranno particolarmente apprezzate proposte capaci di creare occupazione, di portare innovatività ed indotto nel contesto dell'attività economica cittadina. Saranno apprezzate proposte ben definite e tali da far emergere realismo e concretezza di effettività **Punti max 7**

b) Piano Economico e Finanziario - P.E.F.

fino ad un massimo di **punti-20**

-
-

Saranno valutate la solidità economico-finanziaria, la coerenza e l'equilibrio dell'offerta, da dimostrare producendo un piano economico finanziario.

Il PEF dovrà risultare:

- completo di tutte le voci che generano spesa;
- coerente ed equilibrato nei contenuti (investimenti, finanziamenti, ricavi, costi, entrate e uscite monetarie, altro);
- idoneo a consentire la verifica della capacità del progetto di generare adeguati flussi di cassa tali da garantire il rimborso del debito, la remunerazione del capitale di rischio ed il pagamento dei canoni.

Formerà oggetto di valutazione l'assenza o meno di contraddittorietà e incongruenze fra gli elementi qualitativi e quantitativi dell'offerta e le relative voci di costo riportate nel Piano Economico Finanziario.

Sarà valutata più meritevole l'offerta che presenta un elevato grado di coerenza complessiva e che risulti priva di contraddittorietà e incongruenze, con particolare riferimento alla sostenibilità dell'investimento che

in caso di imprese sarà anche valutata in rapporto ai bilanci degli ultimi tre anni precedenti alla presente proposta.

c) Valore economico dell'investimento (valore assoluto) fino ad un massimo di **punti 40**

Il punteggio massimo di 40 punti sarà alla concorrente che avrà proposto il maggior valore economico dell'investimento di valorizzazione, alle altre concorrenti un punteggio in maniera proporzionale secondo la seguente formula : offerta da valutare/miglior offerta X coefficiente (40).

Sulla base del punteggio attribuito con i suddetti parametri di valutazione, verrà redatta e approvata una specifica graduatoria dei concorrenti, con validità di anni **2 (due)**, a decorrere dalla data di approvazione della stessa.

E' motivo di esclusione dalla graduatoria la mancata finalizzazione sociale delle attività esercitate. Per tale motivo l'Amministrazione risponderà nelle FAQ circa le destinazioni eventualmente ipotizzate.

Per l'individuazione di tali finalità si fa riferimento al Regolamento Urbanistico del Comune di Livorno, alla L.R. 24.02.2005 n. 41 "Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale" e s.m.i. ed al Piano Sociale integrato (PSSR 2012-2015).

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che otterrà il punteggio complessivo più elevato, sulla base della graduatoria formulata secondo i suddetti criteri.

7. OPERAZIONI DI GARA

Le operazioni di gara, si svolgeranno alle ore 9.00 e seguenti del giorno 27 gennaio 2016 con le seguenti modalità:

Ammissione: il giorno 27 gennaio 2016 alle ore 9.00 in seduta pubblica, c/o la Sala Contratti del Comune di Livorno, piazza del Municipio 1, piano 2°, si procederà alla verifica della regolarità formale dei plichi pervenuti e alla loro apertura in ordine cronologico di arrivo o all'esclusione qualora non rispettino i requisiti sostanziali richiesti o risultino pervenuti oltre il termine perentorio fissato. Successivamente procederà all'apertura della " busta A – Documentazione amministrativa" in essa contenuta e verificherà la regolarità ed ammetterà alla fase successiva della gara.

Apertura delle proposte progettuali, "busta B", sarà svolta immediatamente dopo la fase di verifica della documentazione amministrativa.

Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione procederà alla **valutazione delle proposte progettuali** secondo i criteri di valutazione riportati al punto 6 del presente avviso e **attribuzione dei punteggi.**

A conclusione verrà **convocata nuova seduta pubblica** in cui si darà lettura dei punteggi assegnati ai singoli progetti e si procederà all'apertura delle offerte economiche e del PEF. Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione procederà alla valutazione e all'attribuzione del relativo punteggio e alla conseguente redazione della graduatoria di merito.

Infine in seduta pubblica si procederà alla aggiudicazione provvisoria.

8. ALTRE DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA GARA

L'eventuale mancato o ritardato ricevimento di documenti di gara o comunicazioni attinenti da parte del concorrente non è imputabile, da qualsiasi motivo venga determinato, a responsabilità dell'Ente che dovrà comunque dimostrare, qualora richiesto, l'avvenuto invio.

Non sarà ammessa alla gara l'offerta che risulti mancante di elementi essenziali e non sanabili o nel caso in cui il plico o le buste contenute nel plico non siano rispondenti ai requisiti richiesti e ciò comporti come

risultato la non piena certezza circa l'integrità e la segretezza delle offerte. Nel rispetto della parità di trattamento tra i concorrenti, la Commissione potrà richiedere tutte le integrazioni e i completamenti necessari all'ammissione, secondo un'ampia applicazione del principio del soccorso istruttorio.

L'Amministrazione Comunale darà corso alla gara anche nel caso in cui dovesse pervenire una sola offerta, ovvero venga ammesso un solo concorrente al termine dell'esame dei documenti pervenuti.

L'ente aggiudicatario si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara o di prorogarla, di sospenderla e rinviarla ad altra data senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa al riguardo.

In caso di difformità tra quanto stabilito nel presente bando e quanto contenuto nella documentazione di gara ad esso collegata, prevalgono le prescrizioni contenute nel bando di gara.

Nulla spetta alle concorrenti a titolo di compenso o rimborso per qualsiasi onere connesso alla partecipazione alla gara.

NORME PER LE A.T.I.

I raggruppamenti temporanei di concorrenti di cui all'art. 90, lettera g) del D.Lgs. 12.04.2006, n.163, sono ammessi a partecipare alla gara.

Sono ammessi a partecipare i soggetti che manifestano la volontà e l'impegno a riunirsi in associazione temporanea, ai sensi dell'art. 37 del D. Lgs. 12.04.2006, n.163.

In tale caso dovrà presentarsi:

dichiarazione, sottoscritta da tutti i legali rappresentanti dei soggetti che compongono il raggruppamento, con la quale, indicando il nominativo del capofila, essi si impegnino, in caso di aggiudicazione, a costituire nelle forme di legge l'associazione temporanea.

Qualora si scelga di formalizzare il raggruppamento prima della presentazione della domanda di partecipazione alla procedura, dovrà prodursi l'atto costitutivo dell'Associazione Temporanea, comprendente, la nomina dell'impresa capofila con il relativo mandato irrevocabile con indicazione dei nominativi delle persone cui è stata attribuita la legale rappresentanza.

In caso di A.T.I. già costituita, la documentazione di cui al presente bando potrà essere sottoscritta anche solamente dal legale rappresentante del soggetto capofila (escluse le dichiarazioni personali).

Ai sensi dell'art. 37, comma 7, del D.Lgs. 12.04.2006, n.163, è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di una associazione temporanea ovvero di partecipare alla gara in forma individuale, quando abbia partecipato alla gara medesima l'associazione temporanea o il consorzio di cui fa parte.

L'inosservanza di tale adempimento comporterà l'esclusione dalla gara al momento dell'offerta, sia delle imprese o dei concorrenti singoli, sia dei raggruppamenti di cui sopra.

CAUZIONE DEFINITIVA E POLIZZE

A garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi convenzionali, prima della stipula della convenzione il soggetto affidatario dovrà costituire una garanzia definitiva per l'importo pari a 18 mensilità del canone. Tale garanzia definitiva sarà sottoposta ad aggiornamento del valore ogni 5 anni sulla base del 100% del valore ISTAT e garanzia definitiva dovrà restare vincolata per tutta la durata della convenzione e sarà svincolata e restituita all'impresa soltanto dopo la conclusione del rapporto contrattuale, dopo che sarà stato accertato il regolare soddisfacimento degli obblighi contrattuali.

A garanzia dell'esecuzione dei lavori il soggetto aggiudicatario dovrà costituire una garanzia definitiva secondo le modalità di cui all'art.113 del D.Lgs. 12.4.2006, n.163 per l'importo pari al 10% dell'importo dei lavori da eseguire come risultanti dal progetto esecutivo.

Tale valore potrà essere ridotto del 50% in caso di possesso di certificazione ISO

Il concessionario è obbligato ai sensi dell'articolo 129, comma 1 del D.Lgs 163/06 e 125 DM 207/2010, a stipulare una polizza assicurativa che tenga indenne l'Amministrazione da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore. La polizza deve inoltre assicurare l'Amministrazione, contro la

responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

La somma assicurata sarà pari all'importo delle opere da realizzare e sarà comunicata prima del verbale di consegna, ai fini della stipula della polizza e sarà comprendente le opere da realizzare, le opere preesistenti e dismissione cantiere, il massimale per l'assicurazione contro la responsabilità civile verso terzi è fissato in € 1.000.000,00 per sinistro.

POLIZZA PROGETTISTA Il progettista o i progettisti incaricati della progettazione presentata in sede di gara e in ogni caso della progettazione esecutiva devono essere muniti, a far data dall'approvazione del progetto esecutivo, di una polizza di responsabilità civile professionale per i rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di propria competenza, per tutta la durata dei lavori e sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio. La polizza del progettista o dei progettisti deve coprire, oltre alle nuove spese di progettazione, anche i maggiori costi che la stazione appaltante deve sopportare per le varianti di cui all'articolo 132, comma 1, lettera e), resesi necessarie in corso di esecuzione. La garanzia è prestata per un massimale non inferiore al 10 per cento dell'importo dei lavori progettati, con il limite di 1 milione di euro, per lavori di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c) del D.Lgs 163/2006, IVA esclusa, e per un massimale non inferiore al 20 per cento dell'importo dei lavori progettati, con il limite di 2 milioni e 500 mila euro, per lavori di importo pari o superiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c) del D. Lgs 163/2006, IVA esclusa.

ASSICURAZIONI

Il soggetto che risulterà aggiudicatario dovrà essere assicurato, per i rischi relativi a responsabilità civile verso i terzi e prestatori di lavoro, per qualsiasi danno o evento possa esser causato a persone e cose, esonerando espressamente l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità civile e amministrativa per danni o incidenti che dovessero verificarsi nell'esecuzione. Nel novero dei terzi devono essere compresi il Comune di Livorno nella sua qualità di committente. Detta polizza deve avere un massimale di almeno € 5.000.000,00. Detta polizza dovrà essere indicizzata 100% ISTAT (da aggiornare ogni cinque anni).

Inoltre dovrà stipulare polizza per la conduzione del bene che dovrà essere pari al valore di ricostruzione del bene una volta restaurato e dell'intero complesso realizzato. Detta polizza dovrà essere indicizzata 100% ISTAT (da aggiornare ogni cinque anni).

9. ACCESSO AGLI ATTI

Ai fini della valutazione della accessibilità dei documenti di gara ed in particolare dell'offerta del primo classificato si applicherà il disposto dell'art. 13 D.Lgs. n. 163/2006.

L'offerta prima classificata è comunque accessibile salvo diverse indicazioni motivate da parte dell'offerente in relazione a segreti tecnici o commerciali che devono essere indicate in sede di gara al fine di permettere all'Amministrazione di verificarne la fondatezza.

Pertanto:

- 1) i concorrenti che lo riterranno opportuno dovranno presentare in sede di gara che indichi esplicitamente e motivatamente quali parti della propria offerta costituiscono riservatezza commerciale (allegato parte offerta tecnica);
- 2) l'Amministrazione valuterà la fondatezza del documento di cui al presente punto.
- 3) l'accesso agli atti della gara ed all'offerta dell'aggiudicatario ritenuta accessibile a seguito della procedura sopra descritta è consentito entro 10 giorni dall'invio delle comunicazioni relative all'aggiudicazione definitiva mediante visione ed estrazione di copia senza necessità di previa istanza scritta e provvedimento di ammissione
- 4) E' comunque consentito l'accesso al concorrente che lo chieda in vista della difesa in giudizio dei propri interessi.
- 5) Non sono accessibili le offerte tecniche dei non aggiudicatari salvo caso di ricorso giurisdizionale.

Si precisa che l'accesso di cui sopra potrà essere effettuato presso l'ufficio Provveditorato nei seguenti

orari: lunedì e venerdì dalle 9.00 alle 13.00, martedì e giovedì dalle 15.00 alle 17.30.

Ai fini dell'accesso civico mediante pubblicazione su apposito link della rete civica comunale è richiesto all'aggiudicatario di predisporre un estratto dell'offerta tecnica comprensivo dei suoi aspetti salienti e comunque utili ai fini dell'interesse alla loro divulgazione.

10. TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, ciascuna delle parti autorizza l'altra al trattamento dei propri dati, compresa la comunicazione a terzi, per finalità e scopi annessi, connessi e conseguenti l'esecuzione della gara e del servizio di cui al presente Avviso di gara.

I dati forniti saranno utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'attività dell'Ente ed, in particolare, per lo svolgimento della gara. La conservazione dei dati verrà attuata mediante archivi cartacei e/o informatici.

Responsabile del trattamento è il **Comune di Livorno**.

Responsabile del procedimento è il **Dott. Alessandro Parlanti** tel. 0586820964 mail: aparlanti@comune.livorno.it

11. PUBBLICAZIONE E INFORMAZIONI

Tutta la documentazione di gara può essere reperita sul sito istituzionale www.comune.livorno.it.

All'avviso pubblico sono allegati:

- schema di atto di concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici;
- relazione tecnica di stima;
- stato di consistenza dell'immobile;

I locali potranno essere visionati, entro la data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta, previo appuntamento da concordare via e-mail o telefonicamente con l'Uff. Patrimonio ai seguenti recapiti:

- Responsabile di Funzione
sig. Cocco Flavio tel. 0586/820442
fcocco@comune.livorno.it

- Responsabile P.O. Patrimonio
dr.ssa Sabrina Pellegrino tel. 0586/820920
s.pellegrino@comune.livorno.it

Il responsabile del procedimento è il dott. Alessandro Parlanti, Dirigente Settore Entrate e Amministrazione Patrimonio.

Per visionare gli atti e chiedere informazioni :

- Ufficio Patrimonio
Via Marradi 118 LIVORNO
Tel. 0586/820442
Fax 0586/820925
s.pellegrino@comune.livorno.it

CHIARIMENTI (GESTIONE FAQ)

Le condizioni della concessione sono contenute nei presente bando e nello schema di convenzione pubblicate sul profilo del Committente all'indirizzo www.comune.livorno.it nella sezione bandi e gare e nel sistema gare on line del Comune di Livorno all'indirizzo. . <http://start.e.toscana.it/comune-livorno/>

Tutte le richieste di chiarimento dovranno essere indirizzate alla casella di posta elettronica della piattaforma Telematica START e collegarsi alla procedura in oggetto a tale scopo è necessario iscriversi nell'elenco fornitori per la seguente categoria:

SERVIZI DI GESTIONE IMMOBILI

Per iscriversi è necessario completare la procedura, interamente online, a partire dalla rete civica livornese www.comune.livorno.it cliccando sul link "bandi e gare" e dopo seguendo le indicazioni nel link "iscrizione all'elenco dei fornitori".

Dovrete specificare alcuni dati relativi all'impresa che si desidera registrare e le categorie merceologiche per le quali desiderate essere contattati. In particolare per la gara in oggetto dovete iscrivervi nella categoria "SERVIZI DI GESTIONE IMMOBILI"

Tutte le comunicazioni nell'ambito della procedura di gara avvengono mediante spedizione di messaggi di posta elettronica. Le comunicazioni agli utenti si danno per eseguite con la spedizione effettuata alla casella di posta elettronica indicata dal concorrente ai fini della procedura telematica. Le comunicazioni sono anche replicate sul sito nell'area relativa alla gara riservata al singolo concorrente. Il concorrente si impegna a comunicare eventuali cambiamenti di indirizzo di posta elettronica. In assenza di tale comunicazione l'Amministrazione e il Gestore non sono responsabili per l'avvenuta mancanza di comunicazione.

Eventuali comunicazioni aventi carattere generale da parte dell'Amministrazione, inerenti la documentazione di gara o relative ai chiarimenti forniti, vengono pubblicate sul Sito nell'area riservata alla gara.

Le imprese sono pregate di entrare nel sistema ed inserire la PEC

[Tutte le informazioni richieste e le correlate risposte fornite, costituiscono a tutti gli effetti "interpretazione autentica" del bando.](#)

Il Dirigente