



CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

**AVVISO PUBBLICO**  
**PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**  
**ALL'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL**  
**COMPLESSO EX CONVENTO DI SANT'ORSOLA.**

La Città Metropolitana di Firenze intende procedere all'affidamento in concessione di valorizzazione dell'immobile denominato "Complesso Sant'Orsola" sito nel Quartiere 1 "Centro Storico" di Firenze, ex art. 3 bis della D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché ex art. 58 del D.L. 112/2008 convertito nella legge n. 133/2008.

Lo scopo della concessione è la valorizzazione del Complesso immobiliare mediante interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, e l'utilizzazione del medesimo a fini economici per lo svolgimento di attività compatibili con le destinazioni d'uso attualmente consentite e con i vincoli gravanti sullo stesso, il tutto secondo un Programma da redigere in conformità alle Linee guida tracciate dall'Amministrazione e **allegate al presente Avviso sub A)**, che valorizzi il Complesso in coerenza con la valorizzazione del Centro storico della Città.

La concessione di valorizzazione non comporta il trasferimento, neppure parziale, della proprietà dell'immobile. Non essendo contemplata alcuna forma di cofinanziamento da parte della Città Metropolitana di Firenze o di altro soggetto pubblico, tutti gli interventi sono a carico esclusivo del concessionario che dovrà assumersi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo.

La concessione in uso del Complesso dovrà essere autorizzata dalla Direzione regionale

del Ministero dei beni e della attività culturali (MIBAC) ai sensi degli articoli 55, 56 e 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004.

In ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, la Città Metropolitana intende con il presente Avviso avviare un'apposita procedura preselettiva finalizzata alla raccolta di manifestazione di interesse, da parte di soggetti economici, alla valorizzazione del Compendio attraverso il recupero edilizio e la riqualificazione dello stesso e la sua gestione. L'Avviso viene pubblicato allo scopo di individuare e valutare la disponibilità di soggetti a partecipare ad una successiva procedura negoziata per la concessione del Compendio nel rispetto delle finalità sopra indicate. Il presente costituisce un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire, né un'offerta al pubblico ex art. 1336 cod.civ.

Tutti i soggetti interessati dovranno far pervenire la manifestazione di interesse entro e non oltre le **ore 13,00 del giorno 22 giugno 2015**, in busta sigillata( con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti), a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnata a mano all'Ufficio protocollo della Città metropolitana, accessibile da Via Ginori 10- Firenze.

La busta dovrà essere indirizzata a : Città Metropolitana di Firenze-Direzione Patrimonio- via Cavour 1 -Firenze, dovrà riportare all'esterno l'intestazione, i dati, l'indirizzo del mittente e la seguente dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO EX CONVENTO DI SANT'ORSOLA- SCADENZA 22 GIUGNO 2015".

Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'ufficio ricevente sulla busta. La Città metropolitana non risponde delle manifestazioni inviate che non siano pervenute o pervenute in ritardo, rimanendo a rischio del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito. In tali casi trattandosi di manifestazione di interesse irricevibile non troverà applicazione l'art. 39 del D.L. n. 90/2014 convertito in Legge n. 114/2014.

Non sono ammesse manifestazioni di interesse trasmesse per telegramma, telex, telefono, fax, posta elettronica, ovvero espresse in modo indeterminate.

Il presente Avviso e la ricezione di manifestazioni di interesse non comporta per la Città Metropolitana alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati e la manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante per pretendere la prosecuzione della procedura. Nulla potrà essere preteso nei riguardi della Città Metropolitana dai soggetti che presenteranno le manifestazioni di interesse, qualunque sia l'esito del presente Avviso, in termini di risarcimento, rimborso (anche se a titolo di mero rimborso delle spese sostenute), indennizzo o mancato guadagno o altro qualsivoglia preteso titolo. Le manifestazioni di interesse pervenute non saranno in alcun modo vincolanti per la Città Metropolitana ed i soggetti partecipanti non matureranno alcuna posizione di vantaggio, di prelazione o altro tipo di diritto neppure in relazione alle future scelte dell'Amministrazione.

Non è prevista la formulazione di graduatorie di merito o l'attribuzione di singoli punteggi.

La concessione di valorizzazione degli immobili è espressamente subordinata a successiva, separata e distinta procedura negoziata finalizzata all'affidamento in concessione del Complesso.

Alla procedura non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 163/2006 salvo quanto espressamente richiamato in analogia.

## **1. OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Il Complesso Ex Convento di Sant'Orsola – Ex Manifattura Tabacchi occupa quasi interamente l'isolato compreso tra Via Sant'Orsola, Via Guelfa, Via Panicale e Via Taddea, ed è situato nel quartiere di San Lorenzo, in posizione pressoché baricentrica tra la Stazione Ferroviaria di Santa Maria Novella, Piazza del Duomo e Piazza Indipendenza. L'immobile risulta individuato al Catasto fabbricati del Comune di Firenze dai seguenti identificativi catastali :Foglio 158, particelle 619, 620 sub 1 e 622 ,categoria D/1 R.C. € 16.423,33 - Foglio 158 particella 620 sub 2 categoria A/5 classe 6 cons.5.5 vani R.C. € 635,32.

Al Catasto terreni le particelle sono tutte censite a Partita 1 "Ente Urbano". Le planimetrie Catasto fabbricati agli atti si riferiscono alla situazione antecedente ai lavori di ristrutturazione eseguito dal Provveditorato alle OO.PP. per la Toscana ad oggi non ultimati.

Il complesso in oggetto risulta sottoposto a Vincolo Architettonico – Monumentale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, di cui al DM 24/07/1984 ("Manifattura Tabacchi, nell'ex Monastero di S. Orsola") e al DM 28/03/1988 ("Complesso monumentale di S. Orsola"). E' inoltre interessato dal Vincolo Archeologico, ex D. Lgs n. 42/04, quale area soggetta a tutela e valorizzazione archeologica.

Consistenza, destinazione urbanistica, e vincoli sono meglio descritti nella Scheda patrimoniale costituente **Allegato sub B** al presente Avviso.

## 2. PROCEDURA PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE

La procedura è articolata in due fasi:

- la prima ad evidenza pubblica per l'acquisizione delle manifestazioni di interesse finalizzata a valutare il possesso dei requisiti di ammissione in capo ai soggetti interessati (Fase di prequalifica).
- la seconda, negoziata, di valutazione delle offerte tecniche ovvero dei piani programmi di valorizzazione e gestione del Complesso e delle offerte economiche.

Un'apposita Commissione procederà alla verifica delle manifestazioni di interesse pervenute e all'eventuale esclusione di quelle la cui documentazione non sia conforme a quanto richiesto e di quelle per le quali, dalle dichiarazioni rese, si evinca la carenza dei requisiti richiesti per l'ammissione, all'esito negativo della procedura di regolarizzazione ex art. 39 del D.L. 94/2014,.

Nelle more del controllo della veridicità delle dichiarazioni rese circa il possesso dei requisiti di partecipazione richiesti, sarà inviato a coloro che avranno presentato la manifestazione di interesse, l'invito a presentare la proposta per la valorizzazione e gestione del Complesso, comprendente un'offerta tecnica e un'offerta economica.

Le offerte saranno valutate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Fatti salvi ulteriori dettagli, l'OFFERTA TECNICA indicativamente dovrà contenere una relazione illustrativa

a) delle scelte progettuali per il restauro e la riqualificazione del Complesso, delle modalità di intervento, degli elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi dal punto di vista del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale del progetto, degli interventi di integrazione del cantiere;

b) delle funzioni previste, delle modalità di gestione delle attività, con specifica di quelle oggetto di affidamento a terzi, del programma delle attività manutentive ordinarie e straordinarie che verranno effettuate per tutta la durata della gestione, dei tempi e delle modalità con cui intende assicurare la fruizione pubblica degli spazi aperti interni al Complesso;

c) della durata della concessione

d) delle modalità di realizzazione del "Museo di Sant'Orsola" sviluppando il tema espositivo riguardante la storia del complesso architettonico, gli scavi archeologici nonché la sua recente individuazione anche come luogo di sepoltura di Lisa Gherardini del Giocondo.

d) della tempistica di progettazione, di esecuzione e di durata dei lavori e dei tempi programmati per l'avvio effettivo delle attività di gestione.

Fatti salvi ulteriori dettagli, l'OFFERTA ECONOMICA dovrà contenere:

-l'indicazione del canone annuo offerto, non inferiore a Euro 120.000,00 oltre iva

-il piano economico finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di restauro, recupero e valorizzazione del Complesso e della connessa gestione per tutto l'arco di durata della concessione, dal quale si evinca l'equilibrio economico finanziario dell'operazione, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione. Tale piano economico finanziario dovrà essere asseverato da parte di primario istituto di credito.

Le proposte/offerte saranno valutate indicativamente sulla base dei seguenti elementi di valutazione: qualità dei lavori di recupero, modalità di intervento, funzioni e modalità di gestione proposte, realizzazione del Museo di Sant'Orsola, piano manutentivo,

cronoprogramma, canone offerto, durata concessione.

I singoli criteri e l'attribuzione dei relativi pesi saranno ulteriormente dettagliati ed eventualmente integrati nella Lettera di invito.

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del soggetto che otterrà il punteggio complessivo più elevato, sulla base della graduatoria che verrà formulata .

La procedura sarà esperita anche qualora sia presentata una sola proposta di valorizzazione e gestione del Complesso e si concluderà nel termine di 120 giorni dall'invio dell'invito. Ferme restando le sanzioni di legge previste per le dichiarazioni mendaci, la trattativa con l'operatore di cui venisse accertato il mancato possesso dei requisiti generali e speciali dichiarati, sarà interrotta.

### 3. DURATA , CANONE E VALORE DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione di valorizzazione sarà quella offerta dal concessionario in sede di gara, commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa e comunque non superiore al limite massimo fissato in 50 anni. Il rapporto contrattuale avrà inizio dalla data di sottoscrizione della concessione.

La concessione sarà onerosa e dunque il concessionario dovrà corrispondere il canone di concessione dal medesimo offerto, per tutta la durata della concessione.

Il canone annuo minimo è di **Euro 120.000,00 (centoventimila/00) oltre iva di legge**. Saranno ammesse solo offerte in aumento.

Il canone offerto sarà annualmente adeguato in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Fino all'ultimazione dei lavori di rifunzionalizzazione del bene e comunque per un periodo massimo di quarantotto (48) mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione il canone annuo sarà pari al 10% del canone offerto; successivamente, per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

Trattandosi di valorizzazione e gestione di immobili con oneri a carico del solo concessionario, senza alcun corrispettivo da parte della Città Metropolitana, il solo compenso dovuto al concessionario è rappresentato dai proventi, derivanti dalla gestione

del Complesso per la durata della concessione.

Ai fini fiscali il valore del contratto sarà pari all'importo dell'investimento offerto in sede di gara.

#### **4. ONERI DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario dovrà accettare che la concessione del Complesso avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova e si dovrà impegnare:

- ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico di un professionista ovvero di un gruppo di progettazione dotato di capacità progettuale multidisciplinare ed integrata nell'architettura, nell'urbanistica e nell'ambiente con comprovata esperienza in interventi di recupero, restauro e valorizzazione effettivamente realizzati su immobili di pregio comparabili per rilievo storico-architettonico e/o destinazioni d'uso al Complesso oggetto della procedura;

- ad avvalersi esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciato da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC;

- ad allestire all'interno del Complesso, secondo il modello di "cantiere aperto" uno spazio accessibile a tutti, dove svolgere eventi/incontri e conferenze, ospitare mostre e proiezioni di video etc. e dove soprattutto seguire lo svolgimento dei lavori in completa sicurezza, attivando un processo partecipativo della cittadinanza all'intervento di recupero e restauro del Complesso.

- ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione di ogni stadio progettuale previsto dalla normativa vigente da parte delle competenti Autorità, comprese quelle preposte alla tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii, nonché ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano presentato in sede di offerta, restando in ogni caso inibita al contraente la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito

tutte le predette approvazioni e autorizzazioni.

- a completare gli interventi edilizi di recupero del Complesso entro e non oltre 6 ( sei) anni dalla sottoscrizione della concessione
- a stipulare, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose) dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente da presentarsi all'atto della stipula;
- a svolgere e/o far svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività economiche di cui al progetto gestionale;
- a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla manutenzione ordinaria o straordinaria del complesso pre e post realizzazione degli interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta.
- ad attenersi alle prescrizioni che potranno essere impartite dal competente ufficio del MIBAC ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004.

Al termine della concessione, le migliorie e le addizioni eseguite dal concessionario resteranno acquisite alla proprietà senza obbligo di corrispettivo alcuno, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente. E' ammessa la subconcessione di porzioni del Complesso, per lo svolgimento delle attività di cui al Programma di valorizzazione approvato.

Sarà data facoltà al concessionario di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, con un capitale almeno pari alla misura minima del patrimonio netto di Euro 10.000.000,00 per la realizzazione degli interventi, la gestione economica e funzionale del Complesso e la concessione del medesimo. Dal momento della costituzione la società di scopo diventerà la concessionaria subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. La cessione delle quote societarie o l'ingresso di nuovi soci potrà avvenire



previo benessere da parte della Città Metropolitana, subordinato alla verifica del permanere dei requisiti tecnico-finanziari richiesti per la partecipazione alla procedura selettiva, purché la capogruppo partecipi alla società di scopo e garantisca il buon adempimento degli obblighi del concessionario fino al primo bilancio della società stessa relativo all'attività economica instaurata sul bene.

Contestualmente alla stipula dell'atto il concessionario sarà tenuto a prestare a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, una cauzione definitiva costituita da due polizze così determinate:

- a) fino alla conclusione dell'intervento di recupero e ristrutturazione del Complesso, e all'acquisizione da parte della proprietà dei certificati di positivo collaudo dei lavori, nella misura del 20% dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi, come risultanti dal piano economico finanziario, sommato al valore dei canoni dovuti per il periodo di riferimento;
- b) per il periodo successivo nella misura del 20% dell'importo degli investimenti previsti per la manutenzione straordinaria del Complesso, come risultanti dal piano economico finanziario sommato all'importo del canone offerto moltiplicato per la durata residuale della concessione, con possibilità di progressivo svincolo nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione dei costi di manutenzione straordinaria del concessionario, quali risultanti da Piano economico finanziario, previa consegna alla proprietà della documentazione attestante le spese effettuate.

Il concessionario sarà anche obbligato a produrre una polizza assicurativa che tenga indenne la Città Metropolitana da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, coprendo i danni subiti dalla stessa a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

La polizza dovrà inoltre assicurare la proprietà contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori. Tale polizza assicurativa dovrà quindi

essere stipulata: a) per un massimale pari all'importo del progetto, esclusi gli oneri di sicurezza, per rischi di esecuzione e b) per un importo pari al 5% dell'importo di progetto, per analogia con l'art.135, comma 2 D.P.R. 207/2010, per la responsabilità civile per danni causati a terzi: persone, animali e cose nel corso dell'esecuzione dei lavori.

Per tutti gli interventi di restauro e risanamento conservativo del Complesso la polizza assicurativa dovrà contenere la garanzia di manutenzione di cui all'art. 125 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i. che tenga indenne la Città Metropolitana da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle opere, da danni, difetti di esecuzione e/o di qualità dei materiali, che copra quindi l'onere economico necessario alla esecuzione di ogni intervento per l'eventuale sostituzione dei materiali e/o per il rifacimento totale o parziale delle opere stesse, nonché da danni a terzi di cui alla sezione B del relativo schema tipo 2.3 di cui al D.M. 12.03.2004 n. 123, dovuti a causa risalente al periodo di esecuzione. La durata del periodo di garanzia sarà di 24 mesi dalla data di emissione del collaudo provvisorio.

Il Concessionario sarà obbligato a stipulare, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato, una polizza postuma indennitaria decennale. Il limite di indennizzo di tale polizza non dovrà essere inferiore al venti per cento del valore del Complesso, dopo il completamento dei lavori. Il Concessionario sarà altresì obbligato a stipulare, per i lavori eseguiti, una polizza di assicurazione della responsabilità civile per danni cagionati a terzi, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, e per la durata di dieci anni, con un indennizzo pari a 500.000 Euro, in analogia con l'art. 126 comma 2 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i..

## **5. SOGGETTI CHE POSSONO MANIFESTARE L'INTERESSE**

Possono presentare manifestazione di interesse soggetti singoli o, in analogia al disposto di cui all'art. 34 comma 1 lettere d) ed e) del D.Lgs. n. 163/2006, raggruppamenti temporanei di imprese o consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile, anche se non ancora costituiti, con le modalità di cui all'art. 37 del medesimo D.Lgs. In tal caso la manifestazione di interesse deve essere sottoscritta da tutti gli operatori che

costituiranno il raggruppamento temporaneo o il consorzio ordinario di concorrenti e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della concessione, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, indicato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome proprio e per conto dei mandanti.

**La società capogruppo mandataria deve possedere i requisiti di qualificazione richiesti in misura maggioritaria percentuale superiore a ciascuna delle mandanti.**

Ai fini della partecipazione in RTI/Consorzio di tipo verticale vengono considerate scorporabili le attività riguardanti l'esecuzione degli interventi di tipo edilizio da una parte e la gestione del Complesso dall'altra. I Raggruppamenti/Consorzi dovranno indicare la quota di partecipazione di ciascun operatore, specificando se alle attività di esecuzione dei lavori di recupero del Complesso e/o alla sua gestione.

In caso di RTI/ Consorzi orizzontali la responsabilità è regolata per analogia dall'art. 37 comma 5 del D.Lgs. 163/2006.

Sarà vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dalla manifestazione di interesse , salvo che sarà ritenuto ammissibile il recesso di una o più imprese( e non l'aggiunta o la sostituzione) a patto che i rimanenti soggetti siano in comunque in possesso dei requisiti di qualificazione richiesti per la manifestazione di interesse.

Il concessionario potrà essere comunque solo il soggetto che avrà sottoscritto l'offerta.

Potranno presentare offerta congiunta soggetti che dichiarino di voler costituire e si impegnino in tal senso, altro soggetto giuridico distinto che stipulerà l'atto di convenzionamento con la Città Metropolitana di Firenze. In tal caso i soggetti dovranno a pena di esclusione, all'esito negativo della procedura di regolarizzazione ex art. 39 del D.L. 90/2014, sottoscrivere tutti congiuntamente la manifestazione di interesse istanza e le dichiarazioni richieste ovvero conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città Metropolitana. In tale ipotesi l'eventuale società concessionaria dovrà risultare iscritta nel Registro imprese prima della data fissata per la stipula dell'atto.

Non è consentito ad un medesimo soggetto di partecipare alla gara presentando più domande di ammissione come singolo e/o come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento formale o sostanziale con altri operatori che partecipano alla gara singolarmente o nelle forme associative sopra elencate, a pena di esclusione di tutte le diverse domande presentate.

I consorzi sono tenuti a dichiarare in modo chiaro e univoco, a pena di esclusione all'esito negativo della procedura di regolarizzazione ex art. 39 del D.L. 90/2014, a quale tipologia appartengono tra quelle previste alle lettere b), c) ed e) dell'art. 34 del D.Lgs.n 163/2006 e ad indicare per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla gara; in caso di violazione sono esclusi sia il consorzio che il consorziato.

## 6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono manifestare interesse all'affidamento della concessione in oggetto ed essere ammessi alla successiva procedura negoziata i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

**5.1. Requisiti di ordine generale :** i soggetti non si devono trovare in alcuna delle circostanze ostative di cui all'articolo 38 del D.Lgs. 163/2006, che si applica in analogia e non devono aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'art. 32 bis, ter e quater codice penale, alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

**5.2. Requisiti di capacità economico-finanziaria.** I soggetti devono essere in possesso :

- a) – di un patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato alla data di pubblicazione del presente Avviso di almeno €10.000.000,00;
- b)- di immobilizzazioni per terreni e fabbricati risultanti dall'ultimo bilancio approvato alla data di pubblicazione del presente Avviso di almeno € 5.000.000,00;
- c) – di un fatturato globale medio nell'ultimo triennio ( 2012-2014) pari almeno ad € 15.000.000,00. Il requisito andrà comprovato mediante valida documentazione di carattere fiscale o contrattuale (bilanci, certificati di regolare esecuzione lavori, fatture, autorizzazioni a fatturare emesse dal committente, ecc.).

d) di idonee referenze bancarie rilasciate da almeno due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del D. Lgs. n. 385/1993 attestanti la solidità economico e finanziaria del soggetto interessato. Dette referenze devono essere allegare in originale o copia autentica alla manifestazione di interesse.

I requisiti di cui al punto 5.1 e al punto 5.2., lettere a), b) e c) possono essere provati mediante dichiarazione sottoscritta in conformità alle disposizioni del D.P.R. 28 dicembre 200 n. 445. La loro sussistenza è poi accertata dall'Amministrazione, anche con richiesta della documentazione probatoria, che i soggetti saranno tenuti ad esibire a conferma della dichiarazioni rilasciate.

In caso di Raggruppamento Temporaneo di Imprese o Consorzio ordinario i requisiti di cui sopra devono essere posseduti come segue:

- quelli di cui al punto 5.1 e al punto 5.2 lettera d) : da ciascuno dei concorrenti raggruppati o costituendi;
- quelli di cui al punto 5. 2 lettere a ) b) e c) anche cumulativamente dai concorrenti raggruppati o costituendi.

Nel caso di consorzio stabile le referenze bancarie di cui al punto 5.2 lettera d) devono essere presentate sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre; i requisiti di cui al punto 5.1 devono essere posseduti sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre, mentre i requisiti di cui al punto 5.2 lettere a), b) e c) devono essere posseduti dal consorzio.

Nel caso di consorzio fra società cooperative si richiamano le indicazioni relative ai consorzi stabili, ad eccezione della previsione relativa alle referenze di cui al punto 5.2 lettera d) che dovranno essere presentate dal solo consorzio.

La mancanza anche di uno solo dei requisiti richiesti costituisce motivo di esclusione dalla presente procedura all'esito negativo della procedura di regolarizzazione ex art. 39 del D.L. 90/2014 convertito in Legge n. 114/2014.

## **7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

La manifestazione di interesse e le dichiarazioni devono essere debitamente sottoscritte con firma leggibile:

- 1) dal rappresentante legale o dal titolare in caso di soggetto singolo
- 2) dal rappresentante legale del soggetto mandatario, in caso di RTI o Consorzi costituiti
- 3) dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che si impegnano a costituirsi in RTI o Consorzio ordinario o altro soggetto giuridico successivamente all'aggiudicazione.

Deve essere allegata copia del documento di identità del sottoscrittore/dei sottoscrittori. Il procuratore o il mandatario deve allegare la procura ovvero il mandato collettivo con rappresentanza, in originale o copia autentica.

La manifestazione di interesse potrà essere presentata da :

- soggetto singolo ( come da Modello 1)
- congiuntamente dai rappresentanti legali di tutti i soggetti raggruppati o costituendi o da un procuratore speciale dei medesimi, nel caso di RTI/ consorzio ordinario da costituire (come da Modello 2). Il legale rappresentante o procuratore di ciascun componente il RTI/ consorzio ordinario rendere le dichiarazioni di cui al Modello 3 ;
- congiuntamente dai rappresentanti legali di tutti i soggetti raggruppati o costituiti o da un procuratore speciale dei medesimi, nel caso di RTI/ consorzio ordinario già costituiti (come da Modello 4). Il legale rappresentante o procuratore di ciascun componente il RTI/ consorzio ordinario dovrà rendere le dichiarazioni di cui al Modello 5 ;
- dal rappresentante legale di consorzio di cooperative o consorzio stabile (come da Modello 6).

Ciascuna società consorziata per la quale il consorzio manifesta interesse o ciascuna società indicata quale esecutrice deve rendere le dichiarazioni di cui ai Modelli 7 o 8, a seconda della tipologia.

Devono essere indicati: denominazione, sede legale e oggetto dell'attività del soggetto, iscrizione alla CCIAA ovvero per le associazioni e fondazioni alla REA, natura giuridica del concorrente, n. di telefono, di telefax e indirizzo E-mail e, ove in possesso, indirizzo di Posta Elettronica Certificata, nonché partita IVA, e/o codice fiscale, matricola azienda e sede competente INPS, codice azienda e PAT INAIL e/o di altri Enti di iscrizione dovuti in

base alla natura giuridica del soggetto, C.C.N.L. applicato e numero dei lavoratori (dimensione aziendale).

**Unitamente alla dichiarazione d'interesse, dovrà essere inoltrata una breve presentazione dei soggetti concorrenti (singoli o associati), recante le principali referenze, qualifiche, competenze e dati di capacità economica e una breve presentazione del team di progettazione.**

Con la manifestazione di interesse il soggetto singolo o, nel caso di RTI o consorzi, ciascun componente o costituente chiederà di essere ammesso alla successiva procedura negoziata dichiarando ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 di non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 38 del D. Lgs. n. 163/2006, richiamato per analogia:

a) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'articolo 186-bis del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

b) che non è pendente nei suoi confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575' esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; i soci o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o 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;

c) che nei suoi confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; e' comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati

all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione e il divieto in ogni caso non operano quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;

I soggetti tenuti alla dichiarazione dovranno indicare tutte le condanne penali riportate ivi comprese quelle per le quali abbia beneficiato della non menzione.

d) di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'articolo 17 della Legge 19 marzo 1990, n. 55;

e) di non aver commesso gravi infrazioni definitivamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;

f) di non aver commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dall'ente che bandisce la gara, o di non avere commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte dell'ente che bandisce la gara;

g) 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 sono stabiliti.

h) di non essere iscritti nel casellario informatico di cui all'articolo 7, comma 10 del D.Lgs



n. 163/06, 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;

i) di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

j) di aver ottemperato al disposto della Legge 12 marzo 1999 n. 68, articolo 17, ovvero che l'operatore economico non è assoggettabile agli obblighi derivanti dalla Legge 12 marzo 1999 n. 68;

k) di non aver subito l'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito, con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248;

l) che nei suoi confronti, ai sensi dell'articolo 40, comma 9-quater, non risulta l'iscrizione nel casellario informatico di cui all'articolo 7, comma 10, per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione SOA.

m) che pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del Decreto Legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla Legge 12 luglio 1991, n. 203, risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della Legge 24 novembre 1981, n. 689. La circostanza di cui al primo periodo deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nell'anno antecedente all'invio della lettera di invito.

n) l'inesistenza di forme di controllo di cui all'articolo 2359 cod. civ. o di una qualsiasi relazione, anche di fatto, con altri operatori economici concorrenti, che comporti l'imputabilità delle offerte a un unico centro decisionale; di aver formulato l'offerta autonomamente ovvero di non essere a conoscenza della partecipazione alla presente procedura di altri concorrenti con i quali si trova in una situazione di controllo e di aver

formulato l'offerta autonomamente ovvero l'esistenza di una situazione di controllo con altri concorrenti e dichiara comunque di aver formulato autonomamente l'offerta;

o) di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'art. 32 bis, ter e quater c.p. alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione

p) di autorizzare l'Ente concedente all'utilizzo del fax per l'invio di ogni comunicazione, se non in possesso di Posta Elettronica Certificata;

q) di conoscere e accettare senza condizione o riserva alcuna tutte le norme generali e particolari che regoleranno la concessione oltre che tutti gli obblighi e condizioni riportate nel presente Avviso e nei suoi allegati e di aver preso conoscenza di tutte le condizioni locali nonché delle circostanze generali e particolari che possono influire sulla presentazione della proposta.

## 8. SOPRALLUOGO

I soggetti interessati alla presentazione della manifestazione di interesse dovranno effettuare un sopralluogo obbligatorio presso il Complesso da svolgersi alla presenza di un incaricato della Città Metropolitana. L'effettuazione del sopralluogo è adempimento previsto a pena di esclusione non successivamente regolarizzabile. Gli operatori dovranno concordare giorno e data del sopralluogo inoltrando apposita richiesta via fax (0552760377) o via e-mail all'indirizzo [concessione.santorsola@cittametropolitana.fi.it](mailto:concessione.santorsola@cittametropolitana.fi.it), indicando nome e cognome delle persone delegate ad effettuare il sopralluogo e specificando indirizzo, numeri di telefono e di fax per la comunicazione della data individuata dall'Amministrazione.

Ai fini del sopralluogo ciascun soggetto interessato può indicare fino ad un massimo di tre persone. Non è consentita l'indicazione di una stessa persona da parte di più soggetti interessati, in tal caso le ulteriori indicazioni rispetto alla prima non saranno prese in considerazione e di tale situazione sarà reso edotto il soggetto interessato. In caso di soggetti raggruppati o consorziati il sopralluogo può essere effettuato da uno qualsiasi dei soggetti costituenti il raggruppamento o consorzio. Le persone incaricate di effettuare il sopralluogo devono essere munite di delega del soggetto interessato in carta semplice e

provviste di un documento di riconoscimento in corso di validità.

All'effettuazione del sopralluogo verrà compilata dal delegato della Città metropolitana apposita attestazione in due copie: una sarà conservata agli atti e l'altra sarà consegnata al soggetto che lo ha effettuato, che la allegnerà alla manifestazione di interesse. Tale allegazione non è richiesta a pena di esclusione, tuttavia in caso di mancanza, qualora non risulti agli atti dell'amministrazione l'avvenuta effettuazione del sopralluogo il soggetto sarà escluso.

## **9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo. n. 196/2003 "*Codice in materia di protezione di dati personali*" la Direzione Patrimonio, quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente Avviso, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della partecipazione alla procedura e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari raccolti ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e D.P.R. 412/200° saranno trattati in conformità al D.Lgs.n. 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art.7 del citato D.Lgs.

Con l'invio e la sottoscrizione della manifestazione di interesse, i soggetti partecipanti esprimono pertanto il loro consenso al predetto trattamento.

## **10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Maria Cecilia Tosi, Responsabile della Direzione Patrimonio, Espropri e TPL, (tel. 055 2760192).

## **11. INFORMAZIONI**

La manifestazione di interesse e le dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 devono essere redatte preferibilmente in conformità ai modelli allegati. Qualora tali modelli non siano utilizzati, la documentazione presentata dovrà contenere tutte le dichiarazioni richieste in quanto qualificate essenziali ai sensi dell'art. 39 del D.L. n.

94/2014 perché relative al possesso dei requisiti previsti per la partecipazione alla presente procedura.

Eventuali chiarimenti circa la procedura di cui al presente Avviso potranno essere richiesti tramite e-mail al seguente indirizzo [concessione.santorsola@cittametropolitana.fi.it](mailto:concessione.santorsola@cittametropolitana.fi.it) . Le risposte saranno inserite, in forma anonima, nel sito internet [www.cittametropolitana.firenze.it](http://www.cittametropolitana.firenze.it), sezione "Bandi di gara".

Il presente Avviso verrà pubblicato integralmente unitamente agli allegati tecnici e modelli di partecipazione all'Albo Pretorio on line della Città Metropolitana e del Comune di Firenze.

## 12. AVVERTENZE

La manifestazione di interesse e ciascuna delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di atto di notorietà sul possesso dei requisiti prescritti da rendersi dal partecipante devono essere sottoscritte e ad esse deve essere allegata copia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità. La sottoscrizione e l'allegazione del documento sono essenziali a garanzia della certezza in ordine alla provenienza della manifestazione e per conferire legale autenticità alla sottoscrizione apposta in calce alla dichiarazione e giuridica esistenza ed efficacia alle dichiarazioni medesime.

Si applica alla presente procedura per analogia l'art. 46 del D.Lgs.n. 163/2006 e successive modifiche. Il potere di soccorso è esercitato tramite richiesta di integrazione e/o regolarizzazione delle dichiarazioni mancanti, irregolari e incomplete, a norma dell'art. 39 del D.L. 90/2014 che ha introdotto all'art.38 del D.Lgs. 163/2006 il comma 2 bis, entro un termine perentorio non superiore a 10 giorni. La sanzione pecuniaria è stabilita in Euro 1.200,00 (milleduecento/00).

L'inutile decorso del termine o la mancata regolarizzazione comporteranno l'esclusione dalla procedura. L'inutile decorso del termine sarà considerato rinuncia alla partecipazione alla procedura e pertanto il soggetto sarà esonerato dal pagamento della sanzione pecuniaria sopra quantificata.

La procedura di regolarizzazione di cui all'art. 39 citato non potrà in nessun caso riguardare requisiti non posseduti alla data di scadenza per la presentazione della

manifestazione di interesse.

Qualora si debba dare avvio alla procedura di regolarizzazione la richiesta sarà inoltrata al soggetto autore dell'irregolarità e in caso di RTI o Consorzio, per conoscenza, ai restanti soggetti che ne fanno parte. La sanzione sarà comminata allo stesso soggetto autore dell'irregolarità, con responsabilità solidale di tutti gli altri soggetti costituenti il RTI o consorzio ordinario.

Firenze 22 maggio 2015

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE PATRIMONIO

Maria Cecilia Tosi

**ALLEGATI: A) Scheda patrimoniale B) Linee Guida del Piano programma di valorizzazione e gestione C) Modulistica: Modello 1, Modello 1 bis, Modello 1 ter, Modello 1 quater, Modello 2, Modello 3, Modello 4, Modello 5, Modello 6 , Modello 7, Modello 8.**