



DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
Via dell'Anguillara n. 21 – FIRENZE

AVVISO PUBBLICO

Il Comune di Firenze intende procedere all'assegnazione di locali destinati allo svolgimento di attività culturali, con particolare riferimento alle arti visive, alla formazione artistica, alla promozione e visibilità delle attività e della produzione di artisti emergenti, a creare laboratori per nuove professionalità digitali. In supporto delle attività sopra indicate, ed in misura residuale, potrà inoltre essere svolta attività di somministrazione. **I locali in oggetto costituiscono porzione del Palazzo Bastogi e dell'Ex Teatro dell'Oriuolo, con accesso da via dell'Oriuolo n. 31**, in esecuzione della Determinazione n. DD/2024/00361 del 25 gennaio 2024

OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Il bene risulta composto dallo spazio residuo dell'ex teatro e da alcuni locali, liberi da divisori, posti al piano terreno di Palazzo Bastogi, oltre che da un giardino, e più precisamente:

- lo spazio residuo dell'ex teatro 146 mq di boccascena, torre scenica e retropalco, oltreché nuovi volumi di servizio per 47 mq per una superficie complessiva di 193 mq;
- locali posti a piano terreno di Palazzo Bastogi di superficie 287 mq, con ingresso da autonomo rispetto all'androne del palazzo;
- giardino con accesso dai locali posti a piano terreno di Palazzo Bastogi di superficie 420 mq;
- un locale interrato, con accesso dai locali posti, che risulta non agibile.

In un angolo del giardino è collocata una scala di accesso al locale interrato della centrale termica, non oggetto di concessione, che dovrà essere reso accessibile ai soggetti autorizzati dal Comune.

Per quanto riguarda gli impianti, i locali risultano forniti di: impianto idrico, impianto elettrico (di cantiere per lo spazio residuo dell'ex teatro), impianto antincendio e impianto luci d'emergenza, impianto di videosorveglianza/allarme e impianto di riscaldamento (con esclusione dello spazio residuo dell'ex teatro).

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Provinciale Territorio – Servizi catastali, Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare risulta censita, in giusto conto al Comune di Firenze, come segue: Foglio 167:

- particella 289 sub. 501,
- particella 290 sub. 501,
- particella 306, sub. 513,
- particella 613 sub. 500,
- particella 621 sub. 503,
- particella 700 sub. 501.

Tutte, nel loro insieme, con la seguente classificazione: Z.C. 1, categoria B/6, classe 3, consistenza 2.934 m³, superficie catastale m² 624, rendita Euro 4.545,85.

La consistenza dell'immobile, sinteticamente sopradescritta, è quella che risulta dall'istruttoria per la determinazione del valore più congruo del canone di concessione allegato al Verbale della riunione della Commissione Valutazioni Immobiliari del 26/10/2023, assunta in pari data al prot. gen. 342869, depositata agli atti della Direzione Patrimonio Immobiliare e che non costituisce allegato integrante al presente Avviso.

Il bene sarà assegnato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante atto di concessione. Lo schema dell'atto di concessione, contenente le condizioni contrattuali, è allegato al presente avviso, formandone parte integrante.

Il soggetto concessionario dovrà:

- provvedere, a proprio totale carico, ai completamenti edili/impiantistici, alle attrezzature ed agli arredi necessari oltretutto a gestire la cura funzionale degli spazi;
- provvedere, a proprio totale carico e previo ottenimento dei necessari nulla-osta/ autorizzazioni, alla realizzazione delle opere edili finalizzate a impedire l'accesso ai non autorizzati alla scala che dal giardino conduce alla centrale termica;
- sostenere a proprio totale carico le spese per eventuali pose di contatori, allacciamenti ed utenze;
- acquisire, a propria cura e spese, qualsivoglia autorizzazione, licenza / nulla osta necessari per lo svolgimento delle attività consentite dalla concessione;
- garantire, a propria cura e spese, il presidio degli accessi alla struttura dalla via pubblica.

Il concessionario dovrà inoltre impegnarsi a:

- incentivare iniziative che permettano di mantenere vivo e partecipato lo spazio;
- organizzare, programmare e sostenere tecnicamente, economicamente e culturalmente le attività ed eventi inerenti le arti visive;
- promuovere la formazione artistica, e la visibilità delle attività e della produzione di artisti emergenti;
- creare laboratori per nuove professionalità digitali;
- stabilire contatti con partner strategici, promuovere e creare progetti interculturali in sinergia con associazioni, compagnie emergenti, attività culturali ed operatori di altri spazi espressivi esistenti fiorentini e non;
- consentire la fruizione di pubblico più ampia e differenziata possibile senza vincoli di tesseramento e/o fidelizzazione.

In supporto delle attività sopra indicate, quale attività esclusivamente complementare, potrà inoltre essere realizzata attività di somministrazione nei locali a disposizione. In tale caso il concessionario dovrà:

- allestire e gestire professionalmente il servizio di somministrazione, con il vincolo che in orario serale non venga svolto oltre il termine degli eventi e delle attività culturali principali;
- porre particolare attenzione affinché le consumazioni si effettuino esclusivamente negli spazi appositamente dedicati;
- rispettare tutte le norme igienico-sanitarie, fiscali, relative al commercio, alla somministrazione, in materia edilizia urbanistica, di sicurezza e, più in generale, tutta la normativa vigente in materia e per l'esercizio dell'attività prevista, acquisendo i necessari titoli abilitanti;
- garantire l'impiego di prodotti sostenibili, plastic-free e alcohol-free.

Si precisa che:

- la capienza complessiva per gli spazi interni/esterni dovrà essere contenuta in 100 persone in contemporanea incluso il personale;
- **l'amministrazione comunale si riserva di concordare preventivamente con il concessionario l'utilizzo esclusivo dei locali per un periodo di almeno 7 giornate annue anche non consecutive.** Per tali giornate il Comune di Firenze potrà usufruire gratuitamente dei servizi/arredi già predisposti e attivati dal concessionario, alle condizioni meglio specificate nell'atto accessivo alla concessione allegato al presente bando.

I rapporti che verranno ad instaurarsi con il Comune saranno disciplinati dal presente avviso pubblico, dall'atto di concessione allegato allo stesso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

RAPPORTO CONTRATTUALE E CANONE DI CONCESSIONE

Il rapporto contrattuale sarà disciplinato con atto di concessione della durata di anni 5 (cinque) decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto di concessione.

Il canone a base di asta annuale è stabilito in Euro € **51.300,00** pari a Euro € **4.275,00** mensili.

Deposito cauzionale Euro 5.130,00 (cinquemilacentotrenta/00).

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

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare domanda i soggetti indicati all'art. 65 del D.Lgs. 1° aprile 2023 n. 36 (Nuovo Codice dei Contratti) anche riuniti o consorziati o che intendono riunirsi o consorziarsi ai sensi degli artt. 67 e 68 del D.Lgs. n. 36/2023, nonché Fondazioni, Enti, Associazioni, Cooperative Teatrali, con personalità giuridica.

Non è ammessa la partecipazione alla selezione dei soggetti per i quali sussistano: 1) le cause di esclusione previste dall'art. 94 del Nuovo Codice dei Contratti; 2) le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. del 2001, n. 165 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.

Per poter concorrere alla presente procedura ad evidenza pubblica è necessario redigere apposita domanda di partecipazione; la mancanza della domanda costituirà motivo di esclusione dalla procedura.

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

- dovrà essere presentata in plico sigillato con modalità di chiusura ermetica che ne assicuri l'integrità, controfirmata sui lembi di chiusura e deve recare all'esterno – oltre all'intestazione del mittente e dell'indirizzo dello stesso - la seguente dicitura **“Contiene offerta per la concessione dei locali dell'Ex Teatro dell'Oriuolo in Firenze, via dell'Oriuolo n. 31”**.

- dovrà essere sottoscritta dal singolo partecipante persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (se procuratore o mandatario dovrà essere allegata la relativa procura o mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica).

- dovrà riportare i seguenti dati:

PERSONA FISICA - nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale e partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail e/o pec.

PERSONA GIURIDICA/ASSOCIAZIONE - denominazione, natura giuridica, sede legale, codice fiscale o partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail e pec, nonché generalità del/dei legale/i rappresentante/i in carica.

Il plico dovrà contenere, oltre alla suddetta domanda e **pena l'esclusione dalla selezione**, tre buste, a loro volta sigillate, recanti rispettivamente la dicitura:

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

La BUSTA A) riportante la dicitura "Documentazione" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

1) Dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. (cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del/dei sottoscrittore/i), con la quale il singolo soggetto, il legale rappresentante, ovvero ciascun partecipante nell'ambito del R.T.I. o del Consorzio attesti:

- a) la piena capacità dell'offerente a contrarre nonché della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- b) di essere a conoscenza di tutte le norme pattizie di cui al protocollo di legalità approvato con Deliberazione di Giunta n. 2019/DD/00347 del 16 luglio 2019 e sottoscritto in data 10.10.2019 dall'Amministrazione Comunale con la Prefettura – Ufficio territoriale del Governo di Firenze e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti;
- c) di aver effettuato il sopralluogo all'immobile oggetto del presente avviso e di avere piena cognizione dello stato del medesimo;
- d) di aver preso visione del presente Avviso di gara e degli allegati dello stesso, di averne piena e compiuta conoscenza e di accettarne incondizionatamente il contenuto e gli effetti.
- e) di impegnarsi a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto accessivo alla concessione: polizza RCT ed RCO inerente l'esercizio dell'attività svolta dall'Associazione nell'ambito dei locali concessi dal Comune: massimale RCT € 3.000.000,00 unico - max RCO (qualora abbia dipendenti) € 3.000.000,00 con il limite di e 1.000.000,00 per ogni persona infortunata. La polizza dovrà inoltre prevedere le seguenti estensioni di garanzia: danni a cose e locali in consegna e custodia con limite di risarcimento di almeno € 500.000,00 per sinistro e per anno; danni derivanti da incendio di cose dell'Assicurato con limite di risarcimento di almeno € 500.000,00 per sinistro e per anno; RC personale di tutti gli addetti all'esercizio dell'attività ed eventuali collaboratori e volontari; danni a terzi cagionati da eventuali collaboratori e volontari impiegati nell'attività esercitata; RC inerente le disposizioni di cui al D.Lgs

81/2008 (sicurezza nei luoghi di lavoro); esclusione dell'azione di rivalsa nei confronti del Comune di Firenze suoi amministratori e dipendenti;

- f) polizza per rischio locativo con un massimale di € 1.647.360,00 in forza della quale la Compagnia Assicuratrice nei casi di responsabilità dell'assicurato a termine degli articoli 1588,1589 e 1611 c.c., risarcisce, secondo le norme di legge, i danni materiali ai locali tenuti in concessione dall'Assicurato, direttamente causati da evento garantito in polizza, anche se avvenuto con colpa grave dell'Assicurato medesimo;
- g) di impegnarsi altresì a produrre deposito cauzionale presso la Ragioneria Territoriale dello Stato, per un importo pari a tre mensilità, o polizza fideiussoria di pari importo rilasciata da Istituto abilitato a contrarre con la P.A. e per tutta la durata della concessione prevedente l'esplicita autorizzazione del Comune di Firenze ai fini dello svincolo;
- h) di impegnarsi altresì a produrre deposito cauzionale presso la Ragioneria Territoriale dello Stato, per un importo pari ad una mensilità a garanzia degli obblighi di cui all'art. 108 commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004, per l'intero periodo della concessione, o polizza fideiussoria di pari importo rilasciata da Istituto abilitato a contrarre con la P.A. e per tutta la durata della concessione prevedente l'esplicita autorizzazione del Comune di Firenze ai fini dello svincolo.

2) La fotocopia della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio dell'importo di Euro 5.130,00 (Euro cinquemilacentotrenta/00)

Il deposito dovrà essere effettuato mediante bonifico intestato a Tesoreria Provinciale dello Stato – Banca d'Italia, IBAN: IT16S0100003245311400000001.

Nella causale del bonifico dovranno essere riportati quattro gruppi di informazioni, separati tra loro da uno spazio, con l'ordine di seguito indicato:

- a) cognome e nome o ragione sociale del depositante su un massimo di 26 caratteri;
- b) codice identificativo dell'Amministrazione cauzionata, il codice IPA della Direzione Patrimonio Immobiliare è 2AEDD5;
- c) codice identificativo del versamento: 240124;
- d) codice fiscale del depositante su un numero massimo di 16 caratteri (da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a quest'informazione).

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

Dopo l'assegnazione le cauzioni provvisorie saranno restituite ai concorrenti non assegnatari.

La BUSTA B) riportante la dicitura "Offerta tecnica" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

1) Il Progetto di utilizzo, nella forma di dettagliata relazione illustrativa eventualmente integrata con elaborati grafici, dell'immobile, sottoscritto dal singolo soggetto o dal legale rappresentante della persona giuridica.

La proposta progettuale dovrà prestare particolare attenzione alla funzionalità e qualità del completamento dell'allestimento proposto.

2) L'impegno, sottoscritto dal singolo soggetto o dal legale rappresentante della persona giuridica:

- a svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività ed i servizi oggetto di offerta;
- a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e dei relativi impianti, da rendere a norma ove non lo siano ed a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, agibilità e all'uso del bene;
- a non iniziare le attività di gestione se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, autorizzazioni e i titoli abilitativi necessari;
- ad assicurare accurata attività di custodia e sorveglianza del bene;
- a garantire, in ogni caso, l'apertura degli spazi dalle ore 09.00 alle ore 18.00 (anche durante i mesi estivi);
- **a concordare con il Comune l'utilizzo esclusivo della struttura per un periodo di almeno 7 giornate annue anche non consecutive.** Per tali giornate il Comune di Firenze potrà usufruire gratuitamente dei servizi già attivati e predisposti dal concessionario le cui condizioni saranno meglio specificate nell'atto accessivo alla concessione.

3) Con riferimento agli interventi di adeguamento che l'offerente intenda realizzare al bene, l'impegno, sottoscritto dal singolo soggetto o dal legale rappresentante della persona giuridica:

- a non iniziare i lavori se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, autorizzazioni e i titoli abilitativi necessari;
- a realizzare, nel rispetto della normativa vigente, gli interventi in conformità all'eventuale progetto suddetto, assumendosi ogni rischio economico e finanziario, nonché responsabilità giuridica al riguardo.

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

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

La dichiarazione, in carta resa legale, sottoscritta dal legale rappresentante, recante l'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di concessione annuo offerto, in cifre ed in lettere, in rialzo rispetto al canone base annuale di **euro 51.300,00 (Cinquantunomilatrecento/00) annui**.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella espressa in lettere sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Non saranno ammesse offerte economiche pari o in ribasso sulla base di gara, condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altra assegnazione.

PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

I plichi contenenti le offerte dovranno pervenire **entro le ore 12,00 del giorno 6 marzo 2024** all'Ufficio Protocollo della Direzione Patrimonio Immobiliare, posta in Via dell'Anguillara 21 (I piano), 50121 FIRENZE.

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

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

APERTURA DELLE BUSTE

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

La fase di apertura dei plichi e di esame della documentazione amministrativa e tecnica, ai fini dell'ammissione alla gara, si svolgerà in seduta pubblica, dinanzi al Seggio di Gara, il giorno **7 marzo 2024 alle ore 10,00**.

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

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

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

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

La Commissione procederà alla valutazione dei progetti ammessi, all'attribuzione dei punteggi, alla formulazione della graduatoria.

La scelta della migliore offerta sarà effettuata applicando i seguenti criteri di valutazione per un punteggio massimo di 100/100 così calcolati:

a) Progetto per l'utilizzo del bene, attribuendo punteggio più alto in ragione della maggior fruibilità pubblica dello spazio e del maggior orario di apertura

In particolare:

CRITERI	PUNTEGGIO
A) Qualità del progetto culturale con particolare riferimento a	MAX 50/100
Contemporaneità	
Formazione artistica e laboratori per nuove professionalità	
Promozione artisti emergenti	
Interculturalità	
Sinergia con le realtà culturali cittadine e non / programmazione eventi di rilevanza nazionale o internazionale	

Attività di somministrazione di supporto al progetto culturale basata su prodotti sostenibili, plastic-free e alcohol-free	
C) In riferimento all'utilizzo dell'immobile, al partecipante che abbia già svolto attività simili a quelle indicate nell'Avviso in oggetto, con il Comune o con altre amministrazioni	MAX 20/100
D) Maggior canone offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta	MAX 30/100

Al termine della valutazione delle offerte, al fine rendere oggettiva la valutazione dell'offerta economica, si procederà alla riparametrazione finale dei punteggi attribuendo all'offerta economica maggiore il punteggio massimo di 30 punti e procedendo di conseguenza a riproporzionare le altre offerte.

Sarà considerato vincitore il soggetto che abbia ottenuto il punteggio complessivo più elevato.

CONTROLLI

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

Dopo l'aggiudicazione provvisoria si procederà alla verifica dei requisiti generali del vincitore.

L'aggiudicazione provvisoria sarà immediatamente impegnativa per il solo aggiudicatario e sarà subordinata agli accertamenti e certificazioni previsti dalla vigente normativa antimafia in conformità a quanto previsto dal "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata negli appalti pubblici" approvato con Deliberazione di Giunta n. 2019/DD/00347 del 16 luglio 2019 e sottoscritto in data 10.10.2019 dall'Amministrazione Comunale con la Prefettura – Ufficio territoriale del Governo di Firenze.

La stipulazione del contratto è subordinata all'acquisizione della suddetta documentazione.

In caso di dichiarazioni non veritiere il soggetto offerente sarà escluso dalla gara ed inoltre decadrà dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle suddette dichiarazioni, come previsto dall'art. 75 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, mentre in caso di dichiarazioni mendaci o di falsità in atti al dichiarante saranno applicate le sanzioni penali come previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

La Pubblica Amministrazione si riserva il diritto di effettuare, nel corso del rapporto, sopralluoghi e controlli volti a verificare il rispetto degli obblighi contrattuali.

GIORNI DI VISITA ALL'IMMOBILE

L'effettuazione di un preventivo sopralluogo all'immobile è condizione necessaria per poter partecipare alla selezione pubblica.

L'immobile potrà essere visionato previo appuntamento da concordare via mail o telefonicamente ai seguenti recapiti:

via mail: direzione.patrimonio@comune.fi.it

pec: direz.patrimonio@pec.comune.fi.it

telefonicamente:
055/276948/49

Nella richiesta dovranno essere indicati il nome del soggetto/società richiedente, l'indirizzo, il referente e i recapiti telefonici per essere ricontattati.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è l'arch. Chiara Michelacci, Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio della Direzione Patrimonio Immobiliare.

Indirizzo presso cui prendere visione degli atti e chiedere informazioni:

DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Via dell'Anguillara n.21 – Firenze

Tel. 055/276.9648/49

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

Allegati parte integrante:

- schema di atto accessivo alla concessione.

Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio
arch. Chiara Michelacci