



DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
Via Pietrapiana n. 53 - FIRENZE

AVVISO PUBBLICO

Il Comune di Firenze intende procedere all'assegnazione in concessione a terzi del piano ammezzato del Mercato di San Lorenzo descritto nelle sue specificità fisiche nella relazione tecnico-descrittiva e nelle planimetrie allegati, come parte integrante, al presente atto.

1) OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Nello spazio oggetto della concessione il concessionario dovrà gestire e valorizzare il piano ammezzato del mercato di San Lorenzo svolgendo attività economiche collegate all'enogastronomia italiana di alta qualità, alla cultura, alla moda e all'artigianato. Il soggetto gestirà una "piazza coperta" con attività polivalenti, esercizi di somministrazione, negozi e luoghi di iniziative.

L'amministrazione comunale si impegna a concedere le deroghe orarie per permettere l'apertura degli esercizi del piano ammezzato in modalità ampia, almeno fino alle ore 24. Il concessionario si impegna a mantenere aperta l'area di somministrazione anche nell'orario di apertura del piano terra del Mercato. E' ammessa la realizzazione di eventi all'interno del piano ammezzato anche sottoforma di eventi privati e a inviti. Per tutte le diverse tipologie di eventi il concessionario dovrà dotarsi di idonee autorizzazioni presso gli organi a ciò preposti, come Prefettura e Vigili del Fuoco.

Il concessionario potrà realizzare gli allestimenti necessari alla fruizione, concordandoli preventivamente con l'amministrazione.

Il concessionario potrà realizzare delle edicole in cui gestire far svolgere attività commerciali. Il concessionario potrà gestire direttamente o indirettamente alcune edicole garantendo la pluralità di attività e categorie merceologiche per la durata massima della concessione. Le eventuali imprese subconcessionarie, dovranno essere iscritte presso la competente Camera di Commercio, Industria e Artigianato ed essere in possesso delle autorizzazioni per l'esercizio delle attività di ristorazione e somministrazione. In caso di gestioni in subconcessione, i rapporti fra l'aggiudicatario e il soggetto gestore dell'edicola dovranno essere disciplinati da appositi contratti che l'aggiudicatario si obbliga a trasmettere all'Amministrazione Comunale.

La realizzazione di soluzioni tecniche innovative per la gestione e fruibilità degli spazi (calore, fumi, illuminazione, separazione dei piani, ecc..) sarà un elemento di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Il progetto di gestione dovrà prevedere un capitolo appositamente dedicato alla promozione dell'intero mercato, mediante la valorizzazione della sua identità storica, della bellezza architettonica e delle attività che vi si svolgono all'interno. L'uso di internet, la predisposizione di campagne pubblicitarie, la realizzazione di eventi promozionali sono alcuni degli strumenti da prevedere per una politica di marketing del mercato e della sua vocazione polivalente. La gestione delle edicole dovrà essere di qualità, ispirata in parte alla

tradizione locale, alla valorizzazione di prodotti tipici ed in parte alla valorizzazione delle culture gastronomiche toscane, secondo il progetto presentato in sede di gara.

L'aggiudicatario resta comunque responsabile in solido con gli eventuali subconcessionari, nei confronti dell'Amministrazione Comunale, per il puntuale rispetto degli obblighi contrattuali e di quelli derivanti dal presente avviso pubblico, nonché per eventuali danni e persone e cose derivanti dall'utilizzo delle edicole da parte dei subconcessionari.

Gli oneri economici e organizzativi per la realizzazione di eventuali iniziative promozionali e di animazione sono interamente a carico dell'aggiudicatario, delle singole imprese assegnatarie delle edicole e dei soggetti promotori.

L'aggiudicatario è obbligato altresì a concedere gratuitamente gli spazi a comune per ospitare eventi organizzati dal Comune di Firenze, il cui calendario sarà concordato annualmente con l'Amministrazione stessa con il Servizio promozione economica e turistica.

L'aggiudicatario dovrà altresì prevedere l'installazione e la gestione di un punto di informazione turistica e di accoglienza sull'area oggetto del presente bando.

L'aggiudicatario dovrà presentare al Comune di Firenze, entro il mese di ottobre di ogni anno, un programma di attività ed iniziative per l'anno successivo.

Il rapporto che verrà ad instaurarsi con il Comune sarà disciplinato dal presente avviso pubblico, dalla relazione tecnica allegata, dall'atto accessivo alla concessione, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Il piano ammezzato del mercato di San Lorenzo fa parte di un complesso che già vede un mercato posto al piano terreno e un parcheggio al piano seminterrato. Il progetto da presentarsi dovrà tenere conto delle attività e dei flussi che caratterizzano l'intera struttura. Il grado di integrazione con suddette attività sarà un elemento di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

2) RAPPORTO CONTRATTUALE E CANONE.

Il rapporto sarà regolato dall'atto accessivo alla concessione della durata di anni 15, allegato, come parte integrante, al presente avviso pubblico.

Il canone di base annuale è stabilito in Euro 360.00,00 pari a Euro 30.000,00 mensili.

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

Per 12 mesi dalla sottoscrizione del contratto il canone sarà pari al 10% del canone offerto. Per ulteriori 12 mesi successivi sarà pari al 50% del canone offerto. Successivamente, e per tutta la durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale, a prescindere dalla data di inizio e ultimazione dei lavori proposti.

La mancata integrale ultimazione dei lavori previsti, così come la mancata attivazione delle attività previste, entro 24 mesi dalla sottoscrizione dell'atto, saranno considerati - a tutti gli effetti - inadempimento contrattuale e comporteranno la risoluzione del contratto, salvo eventuali proroghe concesse espressamente dalla Pubblica Amministrazione, previo esame delle motivazioni dei ritardi non imputabili al conduttore.

3) SOGGETTI AMMESSI

I soggetti previsti dall'art. 34 del D.lgs 163/2006. I consorzi ed i raggruppamenti di impresa sono ammessi alle condizioni previste dagli artt. 35, 36 e 37 del D.lgs 163/2006.

4) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Dovrà essere presentata in busta chiusa, sulla quale dovrà essere riportata la dicitura "*Contiene domanda di partecipazione alla selezione pubblica per il piano ammezzato del Mercato di S. Lorenzo*" e dovrà essere sottoscritta dal singolo partecipante persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica, del R.T.I. o dei consorzi ordinari da costituirsi (se procuratore o mandatario dovrà essere allegata la relativa procura o mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica).

La domanda di partecipazione 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.

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

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

A) DOCUMENTAZIONE

B) OFFERTA TECNICA

C) OFFERTA ECONOMICA

La busta A) riportante la dicitura "documentazione" dovrà contenere:

I) la dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i (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:

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- l'inesistenza delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. 575/1965;
- l'inesistenza di sentenza di condanna passata in giudicato, di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, di sentenza di applicazione di pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità Europea che incidono sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, così come definiti dalla normativa comunitaria;
- di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. 55/1990;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- di non avere debiti nei confronti del Comune di Firenze salvo, qualora si tratti di debiti pecuniari, la presentazione, alla data di pubblicazione del presente avviso, di un congruo piano di ammortamento per l'estinzione, approvato dall'Amministrazione Comunale;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
- di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti per i quali consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- di non aver subito la sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma II lettera c) del D.lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di aver preso visione dell'avviso pubblico e del fac-simile del contratto di locazione allegato.

II) il certificato di iscrizione alla CCIAA.

III) nel caso di R.T.I. o consorzi ordinari costituiti dovrà essere prodotto il relativo atto costitutivo; mentre per R.T.I. e consorzi ordinari costituendi, l'impegno, sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i componenti, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, in caso di aggiudicazione. Nel predetto atto pubblico dovrà essere conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato mandatario nella domanda di partecipazione, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto dei mandanti.

IV) curriculum, comprovante servizi e attività simili a quelli oggetto dell'offerta già svolti in precedenza.

V) impegno a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto accessivo alla concessione, una polizza assicurativa o bancaria di Euro 500.000,00 della durata di 24 mesi, aumentata di 60 giorni a garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori di cui al progetto tecnico presentato nell'offerta ed a garanzia di eventuali danni a persone o cose (compreso l'immobile oggetto di concessione) derivanti dall'esecuzione dei predetti lavori.

VI) impegno a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto accessivo alla concessione, fideiussione bancaria di durata pari al periodo di concessione aumentato di 60 giorni, o deposito cauzionale presso la Direzione Provinciale Servizi Vari di Firenze del Ministero delle Finanze, Via Pietrapiana n. 53, dell'importo pari a tre mensilità del canone di concessione offerto. Ciò a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dall'avviso pubblico, dall'atto accessivo alla concessione ed a garanzia degli eventuali pregiudizi che possano derivare all'immobile in corso di rapporto (così come sancito dall'art. 108 del Dlgs.vo 42 del 22.1.2004).

Entrambe le polizze dei punti V) e VI) dovranno contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione.

Dovranno contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale prevista dall'art. 1944 del c.c. nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del c.c..

VII) impegno a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto accessivo alla concessione, idonea polizza assicurativa avente ad oggetto la responsabilità civile nei confronti di terzi per fatti o atti derivanti dalla gestione e dall'uso dell'immobile;

VIII) la fotocopia della ricevuta di versamento di un deposito cauzionale provvisorio in numerario dell'importo di Euro 20.000,00. Il deposito dovrà essere effettuato presso la Direzione Provinciale Servizi Vari di Firenze del Ministero delle Finanze, Via Pietrapiana n. 53 - V piano specificando la causale *"deposito cauzionale provvisorio per la partecipazione alla selezione pubblica per l'assegnazione dell'immobile di proprietà comunale posto al piano ammezzato del mercato di S.Lorenzo"*.

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

Dopo l'affidamento le cauzioni provvisorie saranno restituite ai concorrenti non affidatari.

La busta B) riportante la dicitura "offerta tecnica" dovrà contenere:

I) 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 preposte alla tutela ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., 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 realizzare, nel rispetto della normativa vigente e delle prescrizioni riportate nella relazione tecnica allegata al presente avviso pubblico, gli interventi in conformità al progetto tecnico preliminare 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 dell'immobile;

- 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 dell'immobile, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla documentazione tecnica allegata al presente avviso pubblico ed a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, agibilità e all'uso del bene.

II) Una relazione sintetica che descriva le linee guida, la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione, con riferimento sia agli interventi da realizzare, sia all'attività di gestione economica e dei servizi da svolgere;

III) Il progetto tecnico preliminare, redatto da un professionista legalmente a ciò abilitato, con la descrizione, fra l'altro, degli usi previsti per ciascuno spazio e dei lavori necessari per il recupero e ripristino del bene, nonché per adibire l'immobile all'utilizzo previsto nel piano di gestione. Tale progetto tecnico preliminare dovrà contenere una relazione illustrativa del progetto stesso ed i relativi elaborati grafici;

IV) Il piano di gestione delle attività economiche e dei servizi, che l'offerente intenderà porre in essere coerentemente con gli usi consentiti e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela dell'immobile.

Il piano dovrà illustrare:

- il progetto gestionale ossia:
 - articolazione dei territori rappresentati con edicole di somministrazione (max 6 edicole);
 - articolazione edicole non di somministrazione (max 6);
 - attività complementari (formazione enogastronomica, libreria.);
 - articolazione attività polivalenti;
 - qualità delle partnerships in dote al progetto
- lo svolgimento di politiche di promozione e comunicazione del progetto, anche digitali
- l'integrabilità del progetto con le altre attività che si svolgono nel Mercato coperto
- l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e innovative improntate alla sostenibilità
- la capacità del progetto di sviluppare una polarità per cittadini e turisti in grado di valorizzare l'area complessiva di San Lorenzo

- capacità di promuovere mix virtuosi turisti-residenti
- offerta di servizi/investimenti per valorizzare l'area di San Lorenzo

la busta C), riportante la dicitura "offerta economica" dovrà contenere:

- I) L'indicazione dell'ammontare in Euro del canone di concessione annuo offerto, in rialzo rispetto al canone base di Euro 360.000,00;
- II) Il piano economico-finanziario di copertura degli investimenti previsti per gli interventi all'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 attesi dall'attività di gestione, nonché dai rapporti con i terzi assegnatari delle edicole. Tale piano economico-finanziario deve essere asseverato, a pena esclusione del concorrente, da parte di primario istituto di credito.

5) PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le buste contenenti le offerte dovranno pervenire entro le **ore 13.00** del giorno **24 Febbraio 2012** all'Ufficio Protocollo della Direzione Patrimonio Immobiliare, posta in Via Pietrapiana n. 53 (III piano), 50121 FIRENZE.

Le offerte potranno essere recapitate a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito. Le offerte pervenute in ritardo non saranno ammesse. Per quelle consegnate a mano o tramite agenzie di recapito farà fede il timbro, con data e ora, del protocollo della Direzione Patrimonio Immobiliare; per quelle inviate a mezzo posta farà fede il timbro postale.

6) APERTURA DELLE BUSTE

Avverrà pubblicamente presso i locali della Direzione Patrimonio Immobiliare (III piano) il giorno **28 Febbraio 2012** alle **ore 10.00**.

In tale sede si verificherà, in primo luogo, che le buste pervenute siano conformi alle modalità indicate nel presente bando di gara e si procederà alla esclusione di quelle non conformi.

Successivamente, si provvederà all'apertura delle buste regolari, procedendo all'esclusione dei concorrenti la cui documentazione non sia conforme a quanto stabilito, ovvero dalla stessa si evinca la carenza dei requisiti richiesti per l'ammissione.

7) CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Le domande in regola con i termini generali del presente bando, saranno successivamente valutate da una Commissione composta da rappresentanti del Comune di Firenze, che applicherà ai criteri sottoelencati i rispettivi punteggi

- canone di concessione offerto	max 20 punti
- piano economico- finanziario	max 10 punti
- curriculum ed esperienza dell'offerente	max 10 punti
- progetto tecnico preliminare	max 20 punti
- piano di gestione (*)	max 40 punti

(*) Il piano di gestione verrà valutato con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- | | |
|--|----------|
| • progetto gestionale | 15 punti |
| • promozione e comunicazione del progetto, anche digitali | 5 punti |
| • integrabilità del progetto con le altre attività che si svolgono nel Mercato coperto | 10 punti |
| • utilizzo soluzioni tecnologiche e innovative improntate alla sostenibilità | 5 punti |
| • capacità del progetto di sviluppare una polarità per cittadini e turisti in grado di valorizzare l'area complessiva di San Lorenzo | 5 punti |

La valutazione dell'offerta del canone sarà effettuata sulla base della seguente formula:

$$X = C - \frac{(Po - Pi) \times C}{(Po - Pmin)} \quad \text{dove:}$$

X = punteggio totale attribuito al concorrente

Pi = prezzo annuale offerto dal concorrente

C = punteggio massimo attribuibile

Po = prezzo massimo offerto dai partecipanti

Pmin = prezzo annuale a base d'asta

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

8) CONTROLLI

Le dichiarazioni autocertificate dagli offerenti sono soggette a possibile verifica da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 del DPR 445/2000.

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

9) GIORNI DI VISITA ALL'IMMOBILE

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

Sarà quindi rilasciato un attestato del sopralluogo effettuato, che dovrà essere conservato dal concorrente e, in caso di aggiudicazione, esibito in sede di verifica.

I locali potranno essere visionati previo appuntamento da concordare via mail o telefonicamente con la Direzione Patrimonio Immobiliare: indirizzi mail: giuseppe.sangineto@comune.fi.it; telefoni: 055/276.9648-9.

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

10) CONDIZIONI SPECIALI:

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

11) ALLEGATI ALL'AVVISO PUBBLICO

Parte integrante:

- atto accessivo alla concessione;
- relazione tecnico-descrittiva;
- planimetrie

Ulteriore documentazione, costituente allegato alla relazione tecnico-descrittiva, sarà consultabile, in formato cartaceo, presso gli uffici della Direzione Patrimonio Immobiliare.

12) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Dott. Paolo Pantuliano, Direttore della Direzione Patrimonio Immobiliare.

Indirizzo presso cui prendere visione degli atti e chiedere informazioni:

DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Via Pietrapiana n. 53 III piano - Firenze

Tel. 055/276.9648-9

Fax 055/276.9701

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

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE
Dott. Paolo Pantuliano