



Oggetto: Avviso di selezione per l'assegnazione in Concessione in uso di porzione del complesso immobiliare denominato "ex Convento di San Domenico – ex Manifattura Tabacchi" di proprietà comunale ubicato in Lucca, Via Vittorio Emanuele n. 39 da destinare alla formazione universitaria e post-universitaria

IL DIRIGENTE

In esecuzione della deliberazione G.C. n. 359 del 19/12/2017 esecutiva ai sensi di legge

RENDE NOTO

che il giorno 4 settembre 2018 alle ore 12,00

presso la Sede Municipale del Comune di Lucca, Palazzo Paresi, avrà luogo l'esperimento di gara per la concessione in uso dell'immobile di proprietà comunale ubicato in Via Vittorio Emanuele n. 39 - *ex Convento di San Domenico – ex Manifattura Tabacchi* – da destinare alla Formazione Universitaria e post universitaria come stabilito con deliberazione Giunta Comunale n. 359/2017.

La concessione sarà aggiudicata alla miglior offerta in aumento sul canone posto a base di gara. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purché di importo pari o superiore al canone a base di gara. In presenza di due o più offerte di identico valore si procederà mediante sorteggio da eseguirsi in sede di gara. Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 12.00 del giorno 30 Agosto 2018** all'Ufficio Protocollo del Comune di Lucca, situato in Piazza S.Maria Corteorlandini n. 3 - 55100 - Lucca, e saranno valutate dalla Commissione di Gara, in seduta pubblica, il giorno 4 settembre alle ore 12,00.

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del presente avviso (di seguito "Immobile"), ubicato in Lucca, centro storico, Via Vittorio Emanuele III, si sviluppa al piano primo e secondo della porzione nord ovest del complesso immobiliare denominato "*ex Convento di San Domenico – ex Manifattura Tabacchi*" circostante il chiostro dell'originario convento di San Domenico ed è rappresentato al Catasto dei Fabbricati nel foglio 196, dalla particella 110 sub.20 parte.

La superficie utile dell'Immobile è pari a circa mq. 3.880.

L'Immobile è attualmente interessato da lavori di restauro di cui al progetto PIUSS "Lucca Dentro" che potrà essere visionato presso il Settore Lavori Pubblici e Urbanistica del Comune di Lucca nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 17,00 (referente: Alessio Sensi)

L'ultimazione dei lavori di cui al progetto di restauro attualmente in corso di realizzazione è prevista per dicembre 2018 e la consegna dei locali al concessionario potrà avvenire solo successivamente al positivo collaudo dei medesimi.

L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso e anche laddove questo comporti una maggiore durata dei lavori, la facoltà di modificare il progetto di restauro in corso di realizzazione.

ART. 2 - DESTINAZIONI D'USO

L'Immobile dovrà essere destinato ad attività di formazione di livello universitario e post universitario. Ogni altra utilizzazione è vietata stante il vincolo di destinazione collegato ai finanziamenti pubblici per il restauro dell'immobile.

Trattandosi d'immobile dichiarato d'interesse storico artistico la concessione dovrà essere autorizzata il Mibact tramite la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Toscana ai sensi dell'art. 57 bis del DPR n. 42/2004.

L'Immobile sarà concesso in uso, totalmente privo di arredi, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al termine dei lavori di restauro attualmente in corso di esecuzione, rimanendo a carico del concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso previsto e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

Eventuali successivi interventi che si rendessero necessari per adeguare l'Immobile a particolari esigenze del concessionario saranno effettuati a cura e spese del concessionario stesso, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali.

ART. 3 – CANONE A BASE D'ASTA

Il canone a base di gara è di Euro **170.000** annui.

Sono poste a carico del concessionario le spese per la sottoscrizione del contratto di concessione e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara. Sono altresì a carico del concessionario le spese di registrazione del contratto.

ART. 4 – DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita in anni 15.

La concessione avrà inizio dalla sottoscrizione del relativo contratto e contestuale consegna dell'Immobile, non prima di gennaio 2019.

E' data facoltà al concessionario di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso da inviarsi al concedente, a mezzo raccomandata A.R., almeno un anno prima della data di recesso.

Il Concedente si riserva di poter revocare la presente Concessione in qualunque momento per sopravvenute e inderogabili esigenze d'interesse pubblico a proprio insindacabile giudizio. Di tale decisione sarà dato preavviso scritto al Concessionario almeno 12 (dodici) mesi prima del giorno in cui l'immobile dovrà essere restituito. Per tale revoca il Concessionario non potrà richiedere risarcimento alcuno.

ART. 5 – CANONE DI CONCESSIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

L'importo di aggiudicazione costituisce il canone annuo per l'intera vigenza della concessione. Il pagamento dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi dieci giorni del mese di riferimento.

Detto canone sarà aggiornato a cadenza annuale, per gli anni successivi al primo, nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART. 6 – SUBCONCESSIONE

E' fatto espresso divieto al concessionario di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile oggetto di concessione senza autorizzazione del Comune di Lucca.

ART. 7 - OBBLIGHI E ONERI DEL CONCESSIONARIO

Al Concessionario è richiesto:

- di mantenere l'immobile locato in perfette condizioni di manutenzione ed efficienza;
- di restituire puntualmente, alla scadenza contrattuale, l'immobile nello stesso stato in cui gli è stato consegnato salvo il normale deperimento d'uso;
- di consentire al concedente di accedere e visionare i locali oggetto di concessione, previo avviso da parte dello stesso;
- di dotarsi delle seguenti coperture assicurative:

A. polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio l'efficacia delle garanzie prestate per ogni e qualsiasi rischio derivante dall'espletamento delle attività nell'immobile oggetto di concessione, nessuna esclusa né eccettuata.

La polizza dovrà prevedere i seguenti massimali minimi:

- ✓ Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € 3.000.000,00 unico per sinistro
- ✓ Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): € 3.000.000,00 unico per sinistro
- ✓ Massimale per sinistro interessante entrambe le garanzie RCT ed RCO: € 3.000.000,00

B. Polizza a copertura Incendio – Rischio Locativo che assicuri l'immobile per il rischio locativo secondo il valore di ricostruzione a nuovo stimato in €. 8.000.000. La polizza dovrà contenere anche la garanzia ricorso terzi con un massimale per sinistro non inferiore a € 1.500.000,00.

Si precisa inoltre che l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture non esonererà in alcun modo l'aggiudicatario dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad essa imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo allo stesso la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

- ✓ il Comune sarà sempre tenuto indenne per eventuali danni non coperti – o coperti parzialmente - dalle polizze assicurative (garanzie escluse / limiti di indennizzo etc);
- ✓ le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nel contratto per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati od al Comune stesso.

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

- tutti gli oneri ed i costi riguardanti i contratti di fornitura delle utenze (energia elettrica, gas, acqua, telefono, etc.) nonché tutte le spese per i relativi consumi;
- la corresponsione della tariffa rifiuti (TARIC) nonché di ogni tassa o contributo dovuti per legge;
- l'esecuzione delle opere di manutenzione e riparazione ordinaria dell'immobile e di quelle necessarie al funzionamento dello stesso per l'uso cui è destinato;
- l'imposta di registro relativa al contratto di concessione.

ART. 8 – SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi a presentare offerta soggetti pubblici e privati, costituiti ed operanti nel rispetto dell'ordinamento vigente, che svolgano attività di formazione.

I soggetti interessati dovranno presentare un'attestazione con la quale sotto la propria responsabilità dichiarino ai sensi dell'art.46 del DPR n. 445 del 28.12.2000 il possesso dei seguenti requisiti:

- a) di essere in regola sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale;
- b) di non trovarsi in condizioni di liquidazione, fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualunque altra situazione equivalente;
- c) di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011

(antimafia);

d) di non aver subito rescissioni/revoche contrattuali da parte dell'Amministrazione Comunale;

e) di aver maturato un'esperienza ultraquinquennale nel settore specifico dell'attività che sarà svolta nell'immobile oggetto del presente Avviso.

f) di essere consapevole e di accettare che i locali verranno affidati in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della ultimazione dei lavori attualmente in corso, di aver preso visione della documentazione tecnica e del progetto e di ritenere l'immobile idoneo per l'attività che dovrà svolgerci;

ART. 9 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla selezione per l'assegnazione in concessione dell'immobile in oggetto è necessario far pervenire un plico, contenente l'offerta e la relativa documentazione, al seguente indirizzo:

Comune di Lucca - Ufficio Protocollo – Piazza S.Maria Corteorlandini n. 3 - 55100 Lucca, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 30 Agosto 2018

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate, in tal caso farà fede il timbro del Protocollo Generale, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione. Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: **“Domanda di partecipazione alla procedura del giorno 4 settembre 2018 per la concessione in uso di porzione del complesso immobiliare denominato “*ex Convento di San Domenico – ex Manifattura Tabacchi*” di proprietà comunale ubicato in Lucca, Via Vittorio Emanuele n. 39 da destinare alla formazione universitaria e post-universitaria”**, dovrà contenere n. 2 buste, entrambe analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A) – Documentazione Amministrativa

Busta B) – Offerta Economica

Le buste a loro volta dovranno contenere, a pena di esclusione, rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A) – Documentazione Amministrativa, contenente:

A1) l'istanza di partecipazione munita di marca da bollo del valore corrente (€ 16,00), secondo il modello allegato (Mod_ISTANZA), debitamente sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal legale rappresentante, se persona giuridica, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, nonché l'indicazione della sede legale;

A2) la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del presente bando accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità; in caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252 (Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia);

A3) documentazione comprovante che i corsi di laurea e/o master che saranno svolti nell'immobile sono stati riconosciuti dal MIUR e che i titoli rilasciati al termine dei relativi cicli di studi sono equipollenti ai diplomi di laurea e/o specializzazione rilasciati da università statali.

A4) dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di aver

preso visione del progetto di restauro dell'immobile, dei relativi elaborati grafici e del capitolato dei lavori, di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna.

A5) l'attestazione dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria fissata in Euro 17.000 corrispondente al 10% dell'importo del canone annuo a base di gara, da eseguirsi mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa con validità per 365 giorni o deposito presso la Tesoreria Comunale (Banco Popolare – filiale di Lucca – piazza S.Giusto).

La cauzione provvisoria:

- copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto con l'aggiudicatario provvisorio per fatto o atto imputabile allo stesso;
- qualora sia prestata con fidejussione bancaria o polizza assicurativa, queste dovranno essere, se necessario, rinnovate fino alla stipula del contratto di concessione;
- sarà restituita ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione;

Busta B) – Offerta Economica

L'offerta economica, redatta secondo il modello allegato "Mod_OFFERTA", indica il canone iniziale che il concorrente s'impegna annualmente a versare al Comune; dovrà essere scritta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione. L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società e dovrà essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante esternamente la seguente dicitura: "**Offerta economica**", nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti.

ART. 10 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dagli articoli 8 e 9 del presente bando saranno motivo di inammissibilità della domanda le seguenti irregolarità:

- mancanza della firma a sottoscrizione della domanda o di una o più dichiarazioni;
- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale;

ART. 11 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

La graduatoria dei soggetti partecipanti per l'assegnazione della concessione dell'immobile avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto" e sarà approvata con determinazione del Dirigente del Settore Dipartimentale 8 – Servizi alle imprese, Edilizia e Patrimonio. Al soggetto risultato aggiudicatario provvisorio (1° in graduatoria) sarà data tempestiva comunicazione.

Entro 30 giorni dall'approvazione della graduatoria il soggetto aggiudicatario dovrà confermare per scritto l'accettazione dell'assegnazione alle condizioni del presente bando.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

Con provvedimento del responsabile del procedimento sarà approvata l'aggiudicazione definitiva, previa verifica dei requisiti dichiarati di cui all'art.8.

La sottoscrizione del contratto di concessione di cui all'allegato schema_contratto dovrà avvenire entro 60 giorni dall'avvenuta ultimazione e collaudo dei lavori e comunque non prima del 31 gennaio 2019.

La consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla sottoscrizione del contratto.

In sede di stipula del contratto di concessione dovrà essere presentata cauzione definitiva (art.13) pari a tre mensilità del canone di concessione, valevole per tutto il periodo di vigenza del contratto. Dopo la stipula del contratto sarà restituita al concessionario la cauzione provvisoria.

ART. 12 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Dipartimentale 8 – Servizi alle imprese, Edilizia e Patrimonio. Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi all'U.O. 8.3 – Valorizzazione del patrimonio ed espropri del Comune di Lucca – Via Santa Giustina n. 32, nelle seguenti giornate: lunedì – mercoledì – venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13,00, martedì e giovedì dalle ore 8,30 - 13,00 e 14,30 - 17.00.

Il presente bando e allegati sono reperibili presso il sito istituzionale del Comune di Lucca al seguente indirizzo: www.comune.lucca.it. Del presente avviso è disposta la pubblicazione sull'Albo Pretorio.

ART. 13 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento saranno trattati nel rispetto della D.Lgs. n. 196/2003 (Tutela della privacy).

ART. 14 – ACCESSO AGLI ATTI

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione.

ART. 15 – INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile;

Trascorsi i termini sopra fissati non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente;

Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, mancanti di cauzione o accompagnate da cauzione di importo insufficiente;

Non è ammesso richiamo a documenti allegati ad altre gare;

Non si darà corso all'apertura di plico che non risulti pervenuto nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati;

Non si procederà ad aggiudicazione a favore di terzi da nominare;

Il presidente della gara ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara in oggetto o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che questi ultimi possano accampare pretesa alcuna;

ART. 16 – ALLEGATI

Al presente bando sono allegati:

Planimetrie immobile;

Mod_STANZA;

Mod_OFFERTA;

Schema concessione

Il dirigente
Arch. Maurizio Tani