

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ALL'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO "MERCATO DEL CARMINE" POSTO IN LUCCA, CENTRO STORICO.

L'Amministrazione Comunale di Lucca, con sede in Via S. Giustina n.6, 55100 - Lucca - codice fiscale/P.IVA n. 00378210462, al fine di affidare in concessione di valorizzazione -ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con legge 23 novembre 2001 n. 410 e dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008- l'immobile denominato "Mercato del Carmine", intende avviare una procedura di evidenza pubblica, nel rispetto dei criteri di imparzialità, trasparenza e di tutela della concorrenza, tra soggetti che manifestano il loro interesse e che risultano in possesso dei requisiti di capacità tecnica ed economica di seguito indicati.

Premesso che

1. il Comune di Lucca è proprietario del complesso edilizio conosciuto come "Mercato del Carmine" delimitato da Via A. Mordini a nord, Via del Carmine e Piazza del Carmine ad ovest e Via S. Gregorio a sud ed est, comprendente l'ex Chiesa del Carmine e il contiguo ex Convento, sviluppato su due piani intorno all'ampio cortile; il tutto meglio descritto nella scheda patrimoniale allegata (All.1);
2. il complesso nel suo insieme è sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.;
3. l'Amministrazione Comunale ritiene necessario un intervento straordinario sul Mercato del Carmine per riportarlo ad essere, oltre che un polo naturale del commercio nel centro storico, anche un punto di riferimento turistico, culturale e sociale della città e, non disponendo l'ente delle risorse per sostenere i necessari costi di restauro e riqualificazione della struttura, ha deciso di coinvolgere soggetti terzi nella realizzazione dell'intervento a fronte della concessione dell'immobile per un periodo di tempo;
4. il Consiglio Comunale con deliberazione n. 57 del 21.07.2015, ha approvato un MASTERPLAN di progetto del Mercato del Carmine (All.2) dove sono individuate le destinazioni d'uso (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, esercizi di vicinato collegati all'enogastronomia di alta qualità, area mercatale a gestione comunale, attività turistico-ricettive e artigianato di servizio), in conformità a quanto previsto dall'art. 86 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca approvato con Delibera C.C. n. 19/2012 (tale strumento non ha valore di piano attuativo ma esclusivamente una funzione di rappresentazione grafica e di indirizzo per la progettazione);
5. con deliberazione C.C. n. 93 del 28/12/2017 è stato approvato, ai sensi dell'art.58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con Legge n. 133/2008, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2018-2020, che confermando quanto già precedentemente approvato per il triennio 2017-2019, ha previsto per l'immobile di cui trattasi un'azione di Valorizzazione mediante assegnazione dello stesso in concessione ex art.3 bis del D.L. n.

351/2001 convertito con modif. dall'art.1 della Legge n. 410/2001;

6. Nella struttura in oggetto l'Amministrazione Comunale ha recentemente effettuato alcuni lavori di miglioramento sismico già collaudati ed altri in corso di esecuzione oltre al rifacimento di parte delle coperture grazie ad un finanziamento della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca, facenti parte di un progetto già approvato che dovrà essere ultimato, come meglio precisato nella allegata "Relazione sugli interventi" (All.3);
7. il Dirigente del Settore Dipartimentale 8 – Servizi alle Imprese, Edilizia e Patrimonio ha approvato, con Determinazione n. 2086 del 28.11.2018, il presente avviso che viene pubblicato sul sito e all'Albo Pretorio comunale e, per estratto, su n. 2 quotidiani in cronaca nazionale.

Precisato che

- I. Il Concessionario dovrà predisporre un progetto di restauro, ristrutturazione e riqualificazione funzionale che risulti conforme alle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico approvato con C.C. n. 19/2012, in linea con le indicazioni del MASTERPLAN approvato dal C.C. con la citata delibera n. 57/2015 e che sia giudicato di valido interesse per la città; in particolare, la progettazione dell'intervento edilizio dovrà prevedere le funzioni già indicate in premessa, al punto 4.
- II. Il progetto edilizio che sarà prescelto in fase di aggiudicazione della concessione dovrà essere approvato dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. 42/2004; la concessione costituirà titolo ai sensi dell'art. 142 comma 1 della L.R. n. 65/2014 per la richiesta degli atti di assenso alla realizzazione dell'intervento di cui trattasi.
- III. Il concessionario potrà realizzare direttamente l'intervento edilizio proposto oppure incaricare della realizzazione impresa/imprese in possesso di tutte le qualificazioni previste dalla vigente legislazione in materia, assumendo comunque a proprio carico i relativi costi oltre a quelli che si renderanno necessari per arredi e allestimenti.
- IV. All'interno del complesso, la cui superficie lorda è di circa mq. 4.930, sono presenti attualmente n.6 operatori commerciali che occupano una superficie totale di circa mq. 200 per la quale corrispondono al Comune un canone di concessione annuo complessivo di €. 21.187,68.

Quanto sopra premesso

SI INVITANO I SOGGETTI INTERESSATI AD OTTENERE LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "MERCATO DEL CARMINE" A PARTECIPARE ALLA PRESENTE SELEZIONE INVIANDO MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Al riguardo si specifica quanto segue in esecuzione degli indirizzi contenuti nella citata deliberazione C.C. n. 57/2015:

A) DURATA MASSIMA DELLA CONCESSIONE.

La concessione avrà una durata massima di 40 anni.

B) MODALITA' DI GESTIONE

Il complesso, nel rispetto delle destinazioni ammesse, potrà essere gestito dal concessionario direttamente o attraverso la sub-concessione o locazione degli spazi.

C) CANONE MINIMO

E' previsto il pagamento al Comune di un canone annuo di concessione (importo minimo richiesto €. 50.000) che, come stabilito con la delibera C.C. n. 57/2015 sarà adeguato annualmente in base al 100% della variazione ISTAT (indice FOI) e per i primi 36 mesi dalla sottoscrizione del contratto, sarà ridotto ad un importo pari al 10% del canone offerto.

D) REQUISITI RICHIESTI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA SELEZIONE

Requisiti generali

Per partecipare alla procedura di gara i soggetti interessati, a pena di esclusione, dovranno dichiarare di non trovarsi in alcuna delle circostanze ostative per le quali consegue l'incapacità di contrarre con le pubbliche amministrazioni ai sensi della normativa vigente.

Per i concorrenti non stabiliti in Italia si applica per analogia l'art. 45, commi 1, D.Lgs. 50/2016 e s.m.

Requisiti speciali

Per partecipare alla presente selezione, oltre a quelli di ordine generale, sono richiesti ai partecipanti i seguenti requisiti afferenti la capacità tecnica e l'idoneità professionale, i partecipanti dovranno quindi, **a mezzo del proprio rappresentante legale, dichiarare ESPRESSAMENTE ai sensi del DPR 445/00 quanto segue:**

1) di aver svolto negli ultimi 10 anni significative esperienze:

- in gestione di esercizi commerciali di media/grande distribuzione;

oppure

- nella realizzazione di ristrutturazioni edilizie di considerevole valore (di cui almeno un intervento non inferiore a 8.000.000)

oppure

-nella realizzazione e/o gestione di operazioni immobiliari di notevole rilevanza economica (di cui almeno una di valore non inferiore a 8.000.000);

N.B. Le esperienze conseguite/opere realizzate dovranno essere adeguatamente e sufficientemente specificate .

2) di essere in grado di gestire la struttura commerciale che sarà realizzata, presentando una relazione contenente una "Business Idea" di massima, in linea con le destinazioni previste nel MASTERPLAN, che venga ritenuta dall'Amministrazione comunale idonea ed interessante ai fini della riqualificazione dell'area e del suo sviluppo futuro.

3) di essere a conoscenza che sono a carico del concessionario il rilascio, prima dell'inizio dell'attività, di tutte le licenze, autorizzazioni e permessi richiesti dalla normativa vigente, in ordine sia all'intervento edilizio che all'utilizzo commerciale dell'immobile;

4) di impegnarsi a mettere in atto soluzioni tecniche ed economiche idonee a garantire nella misura massima possibile, la continuità delle attività presenti attualmente nel Mercato del Carmine nella fase di realizzazione dei lavori e, successivamente, il reimpiego degli stessi operatori delle nuove attività che sorgeranno nella struttura, ovvero di garantire il diritto di prima scelta riservato ai medesimi operatori, senza possibilità di trasferimento a terzi nella locazione dei nuovi spazi, prevedendo da subito una riduzione del 10% sul canone di locazione che sarà stabilito e che dovrà essere in linea con i parametri commerciali di canone e di durata in vigore in quell'area del centro Storico (tale diritto di prelazione si intende riferito agli spazi commerciali del piano terra e per superfici pressoché equivalenti ma non necessariamente coincidenti con quelle attualmente in uso ai singoli operatori);

5) di essere a conoscenza che nella lettera d'invito che sarà inviata successivamente ai concorrenti ammessi alla procedura saranno indicati i parametri di valutazione ed i pesi ponderali previsti per ciascun aspetto tecnico ed economico relativo all'offerta.

E) ULTERIORI REQUISITI RICHIESTI

Il candidato dovrà inoltre fornire adeguate informazioni che attestino la propria solidità e capacità economico-finanziaria. Si precisa che nella successiva lettera di invito verranno indicate specificatamente le garanzie richieste.

F) MODALITA' PER LA PARTECIPAZIONE

a) Gli interessati possono chiedere di partecipare alla selezione inviando la manifestazione di interesse, che dovrà in ogni caso pervenire tramite pec all'indirizzo: comune.lucca@postacert.toscana.it entro le **ore 12,00** del giorno **15 gennaio 2019**.

Tutti i documenti dovranno essere firmati digitalmente dal rappresentate legale del concorrente.

b) I concorrenti potranno richiedere di effettuare un sopralluogo inviando apposita richiesta al suddetto indirizzo pec;

c) Il Comune di Lucca si riserva di chiedere chiarimenti in merito ai requisiti dichiarati dai partecipanti, chiedendo se del caso documentazione probatoria a conferma;

d) Una commissione appositamente nominata valuterà le manifestazioni d'interesse pervenute entro la scadenza indicata nel presente avviso. Il RUP provvederà a inviare ai soggetti selezionati una apposita lettera d'invito a presentare la propria offerta.

e) Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è il Dott. Arch. Maurizio Tani;

f) Per informazioni ed effettuare il sopralluogo contattare l'ing. Alessio Sensi presso Palazzo Paresi, in Via S. Giustina n. 32, Lucca - tel. 0583/442039 - e.mail: asensi@comune.lucca.it

G) ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori economici in modo non vincolante per l'Ente.

Non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi. Si tratta di un'indagine di mercato, in attuazione del principio di pubblicità preventiva, finalizzata all'individuazione di operatori economici da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza.

L'Ente a suo insindacabile giudizio si riserva la facoltà di sospendere, modificare, annullare o revocare la procedura relativa al presente avviso e di non dare seguito all'indizione della successiva fase di l'affidamento senza che ciò comporti alcuna pretesa dei partecipanti alla selezione; nulla è infatti dovuto dall'Amministrazione Comunale, anche a titolo di rimborso delle spese sostenute.

Il Comune di Lucca si riserva di effettuare controlli a campione sulla veridicità e corrispondenza dei dati dichiarati dai candidati relativamente al possesso dei requisiti di carattere generale e tecnico-organizzativo ed economico-finanziario richiesti per essere ammessi.

Il Comune di Lucca dichiara che, in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 e nel rispetto delle norme contenute dal D.Lgs. 10/08/2018 n. 101 in materia di protezione dei dati personali, potrà trattare i dati personali dei concorrenti sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge. Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati. In qualsiasi momento il concorrente ha la facoltà di esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Lucca, Pec: comune.lucca@postacert.toscana.it.

Per maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali, il contraente potrà visitare il sito www.comune.lucca.it accedendo alla sezione "privacy".

Tutte le controversie relative alla presente procedura, incluse quelle inerenti la sua interpretazione ed esecuzione, saranno deferite alla Autorità Giurisdizionale Ordinaria. Il Foro competente è quello di Lucca. Non è ammesso l'arbitrato.

Lucca, lì 28 novembre 2018

Il Responsabile Unico del Procedimento
Dott. Arch. Maurizio Tani

Allegati:

- All.1 – Scheda Patrimoniale;
- All.2 – Master Plan;
- All.3 – Relazione tecnica;
- All.4 – Stima di massima dei costi di restauro;