

## COMUNE DI LUCCA

### AVVISO DI PROCEDURA SELETTIVA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE IN USO DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO MERCATO DEL CARMINE .

L’Amministrazione Comunale di Lucca, con sede in Via S.Giustina 6 – 55100 Lucca (LU) codice fiscale / P. IVA n. 00378210462

#### **premesse che :**

1. è proprietaria del complesso edilizio delimitato da Via A. Mordini a nord, Via del Carmine e Piazza del Carmine ad ovest e via S. Gregorio a sud ed est , costituito dall’ex Chiesa del Carmine – da molti anni inutilizzata, costituente un unico volume particolarmente caratterizzato dal punto di vista storico-architettonico – e dal contiguo ex Convento sviluppato su due piani intorno all’ampio cortile nel cui ambito sono collocati gli spazi in uso agli operatori commerciali;
2. ritiene necessario il recupero e la valorizzazione del proprio patrimonio anche nell’intento di migliorarne la fruibilità da parte dei cittadini e che considera pertanto fondamentale un intervento straordinario sul Mercato del Carmine per riportarlo ad essere, come in passato, un polo naturale del commercio nel centro storico;
3. il Mercato del Carmine è una struttura sottoposta a precisi vincoli di tutela fissati per legge e che l’intervento comporta investimenti tali da richiedere necessariamente risorse esterne all’Amministrazione Comunale;
4. il Consiglio Comunale con delibere n. 88 del 15.12.2010 e n° 11 del 28.2.2011 ha approvato un *MASTER PLAN* di progetto del Mercato del Carmine dove sono individuate destinazioni ad attività commerciali (media struttura di vendita, esercizi di vicinato, spazi liberi per il commercio), attività turistico-ricettive oltre, naturalmente, ad idonei locali a servizio di dette attività;
5. il Mercato del Carmine è stato dismesso da bene appartenente al demanio comunale con la succitata delibera;

6. intende verificare l'eventuale presenza di soggetti interessati ad avere in concessione l'immobile accollandosi la sua ristrutturazione secondo le prescrizioni indicate dal *MASTER PLAN* approvato dal Consiglio e giudicato di valido interesse per la città, effettuando una procedura selettiva di evidenza pubblica , nel rispetto dei criteri di trasparenza e di tutela della concorrenza, al fine di sollecitare delle manifestazioni d'interesse da parte di soggetti in possesso dei requisiti di capacità tecnica ed economica richiesti nel presente avviso ;
7. la Giunta comunale ha approvato con delibera n.72 dell'8 marzo 2011, il presente avviso pubblico che viene pubblicato sul sito comunale, all'Albo pretorio e di cui viene data informativa sulla stampa nazionale ( ITALIA OGGI, SOLE 24 ORE,IL CORRIERE) ;
8. una commissione appositamente nominata valuterà le manifestazioni di interesse pervenute. Il Responsabile Unico del Procedimento invierà ai candidati ammessi alla seconda fase della procedura una lettera d'invito contenente le condizioni per un confronto fra i concorrenti, i pesi dei vari elementi dell'offerta, le modalità che saranno applicate per l'attribuzione dei relativi punteggi nonché l'elenco della eventuale documentazione tecnica richiesta. Successivamente la commissione valuterà le offerte pervenute dai candidati, assegnando loro i punteggi relativi. Durante tale fase la Commissione potrà chiedere chiarimenti e/o integrazioni ai concorrenti; attribuirà quindi i punteggi alle offerte presentate e formulerà una graduatoria in base ai punteggi assegnati. Il R.U.P. procederà conseguentemente alla aggiudicazione della concessione dando atto che la stessa resta tuttavia subordinata all'approvazione del C.C. come da questo stabilito con proprio atto n° 88 del 15.12.2010;
9. il soggetto assegnatario dovrà predisporre un progetto di ristrutturazione edilizia che risulti conforme alle destinazioni approvate dal C.C. nel *MASTER PLAN* come recepite con variante al R.U. adottata con atto C.C.n.2 del 17.1.2011, in corso di definitiva approvazione ed alla quale la proposta progettuale dovrà conformarsi. In particolare la progettazione dell'intervento edilizio di ristrutturazione dovrà prevedere funzioni di tipo

commerciale e turistico-ricettive tenendo conto di tutte le disposizioni legislative vigenti in materia;

10. l'atto di concessione dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale;

11. l'intervento edilizio dovrà essere realizzato direttamente dal Concessionario anche avvalendosi di impresa/e in possesso di tutte le qualificazioni previste dalla vigente legislazione in materia e, nella realizzazione dell'immobile, dovranno essere rispettate tutte le leggi vigenti in materia ed, in particolare, quelle relativa alla sicurezza;

12. è previsto un canone minimo di concessione annuale stabilito in € 200.000,00 (euro duecentomila). Il pagamento di tale canone inizierà a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori;

**SI PRECISANO GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER LA FORMULAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE :**

**A) DURATA MASSIMA DELLA CONCESSIONE:**

Il concessionario dell'immobile, a fronte della realizzazione dell'intervento potrà gestire la struttura, incassando i relativi canoni di locazione e/o gestire direttamente la stessa, per un periodo massimo di **40 anni**, con decorrenza dall'ultimazione dei lavori.

**B) REQUISITI RICHIESTI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA SELEZIONE:**

Per partecipare alla presente selezione, oltre ai requisiti di ordine generale, sono richiesti ai partecipanti i seguenti requisiti afferenti la capacità tecnica e l'idoneità professionale:

1) *essere in possesso di esperienza e capacità documentata nella gestione dell'attività in oggetto ed in particolare :* a) avere esperienza in gestione di esercizi commerciali almeno di media distribuzione e/o attività similari non inferiore a cinque anni o esperienza in interventi di ristrutturazione edilizia di rilevante valore; b) essere in grado di gestire la struttura commerciale realizzata, fornendo una "Business Idea" in linea con le destinazioni previste nel Master Plan e nel R.U. come sopra specificati che sia ritenuta dal Comune di Lucca idonea per offrire garanzie di successo e stabilità economica nel tempo;

2) *fornire adeguate informazioni che attestino la solidità e la capacità economico-finanziaria del concorrente.*

Il rappresentante legale del soggetto interessato dovrà inoltre dichiarare

ESPRESSAMENTE ai sensi del DPR 445/00 (autenticando la propria firma allegando copia di un documento di identità in corso di validità ) di :

- a) Impegnarsi a rispettare in ogni fase della sua attività tutta la normativa vigente in materia ed in particolare quella relativa alla sicurezza;
- b) essere in possesso o impegnarsi ad ottenere il rilascio, prima dell'inizio dell'attività, di tutte le licenze, autorizzazioni e permessi richiesti dalla normativa vigente;
- c) di essere a conoscenza che, come stabilito dal C.C. con atto n° 88 del 15.12.2010, modificato con atto C.C. N° 11 del 28.2.2011, nei confronti dei 10 operatori commerciali ancora presenti all'interno della struttura, il concessionario dovrà farsi carico di soluzioni tecniche ed economiche idonee a garantire, nella misura massima possibile, la continuità dell'attività nella fase di realizzazione dei lavori e successivamente il reimpiego degli stessi operatori nelle nuove attività che sorgeranno nella struttura, ovvero il diritto di prima scelta a favore dei medesimi operatori, senza possibilità di trasferimento a terzi nella locazione dei nuovi spazi. Dovrà inoltre essere prevista una riduzione del 10% sul canone di locazione che sarà stabilito e che dovrà essere in linea con i quelli di mercato applicati in quell'area del centro storico; nel contratto di concessione verrà inserita un'apposita clausola;
- d) di essere a conoscenza che saranno indicati successivamente nella lettera d'invito - che verrà inviata ai soggetti ammessi e qualificati per la procedura negoziata - i parametri di valutazione ed i pesi ponderali previsti per ciascun aspetto da valutare nell'offerta quali : **A)** canone annuale offerto e modalità di pagamento previste; **B)** durata della concessione offerta; **C)** linee guida che si intendono seguire per la progettazione e realizzazione dell'intervento edilizio di ristrutturazione specificando i tempi di realizzazione dell'intervento; **D)** progetto gestionale e commerciale, in linea con le destinazioni previste nel Master Plan approvato dal Comune, che presenti aspetti e proposte di miglioramento ritenute valide ed interessanti purché conformi al R.U.; **E)** condizioni tecniche ed economiche che il concessionario intende applicare per i 10 operatori commerciali esistenti attualmente nel Mercato, tenuto conto di quanto previsto

nelle delibere C.C. n. 88/2010 e C.C. 11/2011.; **F)** presentazione di un piano finanziario che preveda l'equilibrio economico dell'investimento.

**C) MODALITA' PER LA PARTECIPAZIONE:**

- a) Gli interessati, IN POSSESSO DEI REQUISITI RICHIESTI PER LA PARTECIPAZIONE indicati al punto B), possono chiedere di partecipare alla selezione, inviando una manifestazione di interesse, **che dovrà in ogni caso pervenire entro le ore 12,00 del giorno 3 maggio 2011** al protocollo del Comune di Lucca - Via Santa Maria Corteorlandini, 3 - 55100 – LUCCA -.dichiarando di essere in possesso dei requisiti richiesti al precedente punto B). La domanda dovrà essere sottoscritta in conformità alle disposizione del D.P.R. 445/00, allegando un documento di riconoscimento del sottoscrittore.
- b) Il Comune di Lucca si riserva di controllare i requisiti dichiarati dai partecipanti, chiedendo documentazione probatoria a conferma .
- c) Il Comune di Lucca valuterà le richieste di partecipazione (manifestazioni d'interesse) pervenute entro la scadenza indicata nel presente avviso e successivamente provvederà ad inviare una lettera d'invito a presentare la propria offerta ai soggetti selezionati.
- d) Responsabile Unico del procedimento è l'Ing. Paolo Nocchi.
- e) Per informazioni ed effettuare il sopralluogo obbligatorio, contattare il Geom. Stefano Parenti presso l'Uff. Tecnico comunale Palazzo Pareni .- **tel. 0583/442153 – cell. 328 0411923 - fax 0583/442163** e-mail: sparenti@comune.lucca.it.
- f) il Comune di Lucca procederà ad effettuare la trattativa anche in presenza di un solo candidato, purché in possesso dei requisiti richiesti al punto B) ed in presenza di una valida offerta.

**TUTTO CIÒ PREMESSO, SI DICHIARA CHE:**

- 1) Il Comune di Lucca intende avviare una pubblica selezione fra i soggetti che avranno manifestato il loro interesse e che risultino in possesso dei requisiti richiesti in premessa al fine di affidare in **concessione d' uso l' immobile di proprietà comunale denominato “Mercato del Carmine”** ;
- 2) Il Comune di Lucca, non riconoscerà alcun corrispettivo economico sia per le idee sia per gli elaborati grafici che saranno presentati dai candidati;
- 3) Il Concessionario dà atto di aver preso visione e sottoscritto l'informativa

relativa alla tutela della riservatezza dei dati personali allegata al presente avviso (D.Lgs. 30/06/2003 n. 196 e s.m.);

4) 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,

Allegati:

- Master Plan;
- Informativa privacy;

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
***Ing. Paolo Nocchi***