



**COMUNE DI FIRENZE**  
**DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE**  
**Via dell'Anguillara 21 – FIRENZE**

## **DISCIPLINARE DI GARA**

Assegnazione a terzi del complesso immobiliare posto in Firenze, Piazza Enrico Berlinguer – Nelson Mandela Forum, mediante CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 (così come modificato dall'art. 1, comma 259, della Legge n. 296/2006) ed ex art. 58 del D.L. n. 112/2008, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 1606 del 17.3.2022.

### **1. CONTENUTO GENERALE DELLA CONCESSIONE E DELL'OFFERTA**

Il presente Disciplinare si riferisce alla gara, indetta con procedura ad evidenza pubblica e criterio di scelta dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, per l'assegnazione in concessione del complesso immobiliare posto in Firenze, Piazza Enrico Berlinguer, denominato "Nelson Mandela Forum" mediante CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 (così come modificato dall'art. 1, comma 259, della Legge n. 296/2006) ed ex art. 58 del D.L. n. 112/2008.

Alla presente procedura di gara si applicano le disposizioni del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. solo se espressamente richiamate. La concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici è comunque disposta nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

#### **1.1 - Oggetto della concessione**

Oggetto della concessione è la valorizzazione del complesso immobiliare sopra indicato, come meglio rappresentato nella documentazione tecnica allegata, mediante riqualificazione dello stesso tramite gli interventi edilizi ammissibili. La valorizzazione dovrà essere finalizzata allo svolgimento, in via prioritaria, di attività e manifestazioni sportive, oltre a eventi musicali, attività di intrattenimento e spettacolo, teatrale e cinematografico, conferenze, mostre, incontri e, in generale, ad iniziative che attengano all'organizzazione del tempo libero ed alla cultura.

All'interno del complesso immobiliare sono presenti:

- una parete di arrampicata che non dovrà essere rimossa
- alcune installazioni per mostre

- n. 2 bar interni.

Sul complesso immobiliare gravano le seguenti servitù:

- 1 – locale pozzo: servitù per irrigazione C.C. Grazzini
- 2 – Locale contatore energia elettrica: C.C. Grazzini per la bassa tensione
- 3 – Vialeto carrabile di accesso: servitù di passaggio mezzi di soccorso e manutenzione, atleti e pubblico C.C. Grazzini
- 4 – Parcheggio lato Viale Malta: concessione a titolo gratuito di alcuni posti a C.C. Grazzini
- 5 – Percorso carrabile esterno zona sud: servitù per manutenzione centrali tecniche piscine Costoli e Costolina
- 6 – Cabina di pressurizzazione gas metano (situata in area non in concessione): servitù di passaggio per manutenzione
- 7 – Area esterna piano terra: servitù per uscita di sicurezza della piscina
- 8 – Terrazza esterna: servitù per accesso e per uscita di sicurezza del pubblico dalla tribuna
- 9 – Ascensore lato Viale Paoli: servitù per utilizzo atleti o spettatori con disabilità piscina Costoli.

Il rapporto che verrà ad instaurarsi con il Comune sarà regolamentato dal presente Disciplinare di gara, dall'atto di concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici, dalle offerte tecnica ed economica presentate dall'aggiudicatario nonché dalle norme, regolamenti, atti e prescrizioni nei medesimi richiamati.

## **1.2 - Rapporto contrattuale e canone di concessione**

Il rapporto contrattuale sarà disciplinato con atto di concessione della durata di anni 20 (venti) a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione medesimo.

Con Determinazione Dirigenziale n. 1654 del 18.3.2022 è stato disposto di prorogare il contratto di servizio (Rep. n. 61906 del 12 marzo 2008) tra il Comune di Firenze e l'Associazione Nelson Mandela Forum fino al 30 Giugno 2022.

Qualora l'aggiudicazione al nuovo concessionario venga definita prima che sia decorso interamente detto periodo, la sottoscrizione del contratto e la consegna dell'impianto avverranno solo dopo la cessazione del medesimo.

Il canone dovuto è il seguente:

- quota fissa per anno di concessione pari ad € 69.200,00 (sessantanovemiladuecento/00) dal 6° al 20° anno, per una durata di 15 anni + 2,5% degli incassi della biglietteria degli eventi extra sportivi organizzati + € 1.500,00 ad evento extra sportivo senza biglietto – ad invito personale;
- quota fissa per anno di concessione pari ad € 800,00 (ottocento/00) per i primi 5 (cinque) anni + 2,5% degli incassi della biglietteria degli eventi extra sportivi organizzati + € 1.500,00 ad evento extra sportivo senza biglietto – ad invito personale;

La quota fissa del canone offerto sarà annualmente adeguata, in base alle variazioni ISTAT nel periodo annuale precedente, nella misura del 100%.

Il canone di concessione non è soggetto ad IVA.

Le modalità di pagamento delle quote costitutive il canone saranno disciplinate nell'atto accessivo alla concessione.

### **1.3 – Condizioni generali e particolari di utilizzo dell'impianto**

a) l'Amministrazione Comunale si riserva – su richiesta della Direzione Patrimonio (o Ufficio del Sindaco) - un numero minimo di 10 giornate annue per l'utilizzo a titolo gratuito del complesso immobiliare, per finalità istituzionali o legate allo svolgimento di manifestazioni sportive a ingresso libero, eventi o altre attività non a pagamento, fatti propri o co-promossi dall'Amministrazione medesima; il concessionario si farà carico delle spese di gestione (quali ad esempio utenze gas, elettricità, acqua, utilizzo attrezzature tecniche, terzo responsabile, servizi igienici, pulizie, guardaroba, assicurazione della struttura), apertura e chiusura dell'impianto e dei bar interni, portineria e sorveglianza.

L'individuazione delle giornate avverrà preventivamente per ciascun anno, d'intesa con il concessionario e nel rispetto della programmazione già formalmente definita.

Per le manifestazioni e/o eventi organizzati in proprio dall'Amministrazione Comunale, il concessionario sarà tenuto a mettere a disposizione la propria licenza di pubblico spettacolo.

b) il concessionario assume l'obbligo di mantenere gli eventi sportivi/culturali di interesse nazionale/internazionale programmati o previsti presso il Nelson Mandela Forum, nonché le altre attività già presenti nel complesso immobiliare o programmate, e destinati a svolgersi nel periodo successivo alla scadenza dell'attuale concessione in proroga, la cui realizzazione non può essere soppressa o rinviata, in quanto detti eventi ed attività sono ritenuti da questa Amministrazione rispondenti ad esigenze di pubblico interesse.

L'elenco di detti eventi ed altre attività, che dovranno essere realizzati da parte del nuovo concessionario, è contenuto nell'Allegato al presente disciplinare.

c) il concessionario assume altresì l'obbligo di mettere a disposizione il complesso immobiliare nell'ipotesi in cui la città di Firenze venga scelta durante il periodo di durata della concessione per lo svolgimento di eventi sportivi nazionali e/o internazionali, in base a decisioni delle federazioni del CONI o degli organismi sportivi internazionali competenti o delle federazioni e discipline sportive paralimpiche del CIP.

d) il concessionario dovrà consentire, compatibilmente con la propria programmazione, su richiesta di Società Sportive, Enti di Promozione Sportiva, Federazioni, CONI, federazioni e discipline sportive paralimpiche del CIP, lo svolgimento di gare e/o di competizioni sportive dei massimi campionati, nazionali e internazionali, nelle discipline compatibili con le omologazioni di cui dispone il complesso immobiliare. Per lo svolgimento di attività e manifestazioni sportive il concessionario sarà tenuto ad applicare tariffe non superiori a quelle deliberate dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione G.M. n. 57 del 24.2.2016 e successive modifiche e integrazioni – allegata al presente Disciplinare di gara ;

e) gli impegni contrattuali assunti dall'attuale gestore in proroga del complesso immobiliare, il cui adempimento oltrepassi la scadenza del 30 Giugno 2022, non possono essere opposti

né all'Amministrazione Comunale né al concessionario, i quali non assumono responsabilità alcuna in ordine all'eventuale risoluzione o recesso dai relativi contratti. Il concessionario potrà negoziare con i contraenti l'eventuale subentro.

Tali eventi, programmati e in corso di programmazione, come comunicati dall'attuale gestore alla data di pubblicazione del presente Disciplinare, sono indicati, a titolo meramente informativo, nell'elenco allegato.

f) il concessionario, nel programmare l'attività, dovrà tener conto delle eventuali giornate di chiusura del complesso immobiliare conseguenti ai provvedimenti di viabilità e/o di ordine pubblico, disposti dalle competenti autorità, in occasione di eventi sportivi e/o di altre manifestazioni che si svolgano presso la Stadio comunale A. Franchi o che interessino, comunque, l'area di Campo di Marte.

g) l'Amministrazione Comunale dovrà esprimere previamente il proprio gradimento nell'ipotesi in cui il concessionario intenda, anziché gestire in proprio tutte le attività dell'impianto, affidare a soggetti terzi alcune attività direttamente inerenti i contenuti e le modalità della valorizzazione del complesso immobiliare (ferma restando, viceversa, per il concessionario, la facoltà di procedere autonomamente all'acquisizione da terzi di lavori, servizi e forniture accessori e/o strumentali allo svolgimento delle suddette attività);

h) l'area di Campo di Marte sarà interessata da una riqualificazione complessiva, attraverso un riassetto generale, come da Deliberazione della Giunta Comunale n. 253 dell'11.8.2020, allegata al presente Disciplinare.

### **1.3.1 – Struttura di arrampicata**

Il concessionario dovrà garantire un utilizzo di tale struttura, da parte di singoli e Associazioni, con una delle seguenti modalità:

- utilizzo diretto da parte degli utenti, con la previsione di tariffe che dovranno essere indicate nell'offerta
- affidamento ad un soggetto terzo, di gradimento dell'Amministrazione Comunale.

In ogni caso, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni minime di utilizzo:

- dal 1 Ottobre al 31 Maggio di ogni anno (fatta eccezione per il periodo compreso tra il 20 Dicembre ed il 6 Gennaio, le vacanze pasquali oltre a tutte le festività del calendario), compatibilmente con gli impegni di calendario programmati dal concessionario;
- 5 giorni settimanali nella fascia oraria compresa tra: le ore 15,00 e le ore 20,30 nei giorni di lunedì – mercoledì e venerdì; tra le ore 15,00 e le ore 21,15 nei giorni di martedì e giovedì;
- accesso nei 3 giorni precedenti le gare di arrampicata, dalle ore 9,00 alle ore 13,00, per preparare i tracciati ove svolgere le competizioni.

### **1.3.2 – Pallavolo**

Il concessionario si impegna a far utilizzare alla SSD a r.l. Azzurra Volley San Casciano – per quanto applicabili, alle vigenti tariffe comunali per l'utilizzo del Nelson Mandela Forum, come da Deliberazione G.M. n. 57 del 24.2.2016 e successive modifiche e integrazioni, i seguenti spazi, se richiesti, in caso di indisponibilità, per cause di forza maggiore, del Palazzetto polivalente Palawanny di S. Bartolo a Cintoia:

- piano di gioco per le partite interne di campionato ed eventuali Play off
- n. 2 spogliatoi per le squadre + spogliatoi per gli ufficiali di gara in occasione delle partite di campionato e dei Play off.

### **1.3.3 – Installazioni**

Sono attualmente presenti, all'interno del complesso immobiliare, alcune installazioni per mostre di proprietà dell'Associazione Nelson Mandela Forum e della Azienda Sanitaria Locale; il concessionario potrà concordare con i rispettivi proprietari il mantenimento di dette installazioni oppure chiederne la rimozione.

### **1.3.4 – Altre attività presenti nell'impianto**

a) n. 2 bar interni, oltre a locali ad uso magazzino, deposito e spogliatoio.

I suddetti spazi sono stati oggetto di rapporto di concessione a seguito di contratto sottoscritto tra l'Associazione Nelson Mandela Forum e la società F&B Company Srl fino alla data dell'11.3.2021; a tale data la concessione è scaduta di diritto.

Per tali spazi è ammesso l'affidamento del servizio, da parte del concessionario, a soggetti terzi, previo formale gradimento dell'Amministrazione Comunale.

b) locali posti al piano primo

Al piano primo sono attualmente in concessione, in virtù di contratto sottoscritto tra l'Associazione Nelson Mandela Forum e la società Public Relation Group, n. 3 stanze per un totale di mq. 78 mq. e n. 1 deposito di mq. 47, con uso dei bagni in comune.

## **2. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA**

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti di cui all'art. 3 comma 1, lett. p) ed all'art. 45 del D. Lgs. n. 50/2016, anche riuniti o consorziati o che intendono riunirsi o consorziarsi ai sensi degli artt. 47 e 48 del D. Lgs. n. 50/2016.

E' fatto divieto ai concorrenti, a pena di esclusione, di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

E' fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 c.p..

Saranno ammessi anche operatori economici stabiliti in altri Stati membri diversi dall'Italia, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi ai sensi del D.Lgs. n. 50/2016.

## **2.1 – Requisiti minimi di partecipazione**

### 2.1.a) Requisiti di carattere generale

Possesso dei requisiti ex art. 80 D. Lgs. n. 50/2016

### 2.1.b) Requisiti di capacità tecnica e professionale

a) esperienza nel settore della gestione di impianti aventi una capienza di spettatori non inferiore a 3.000 posti e con una programmazione comprendente, oltre lo svolgimento di manifestazioni sportive, anche eventi di spettacolo dal vivo, nel triennio 2017-2018-2019;

b) dotazione di personale e addetti, adeguata per numero e qualifica, impiegati nel triennio 2017-2018-2019;

c) possesso di impianti e attrezzature tecniche, adeguate per consistenza ed aggiornamento tecnologico, di cui il cui l'operatore economico disporrà nel corso della concessione.

I requisiti di cui alle lettere a), b) e c) dovranno essere posseduti dai concorrenti e dovranno essere comprovati dall'aggiudicatario mediante idonea documentazione.

### 2.1.c) Requisiti di capacità economica e finanziaria

Capacità economico-finanziaria adeguata per sostenere la gestione del complesso immobiliare e gli investimenti richiesti e, comunque, un fatturato, specifico in gestione di impianti analoghi, medio nel triennio 2017-2018-2019 non inferiore annualmente ad euro 800.000,00 (ottocentomila/00)

La comprova del requisito è fornita mediante:

- per le società di capitali, i bilanci approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa;
- per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone, il Modello Unico o la Dichiarazione IVA.

Nell'ipotesi in cui l'offerta provenga da parte di società di persone o società di capitali, costituite da almeno 3 anni, chiusura degli ultimi 3 (tre) esercizi sociali in utile. Per le società costituite da meno di 3 anni, la chiusura dovrà essere riferita agli esercizi sociali decorrenti dalla data di costituzione.

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.

Il concorrente che, per fondati motivi, non è in grado di presentare le referenze richieste può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante un qualsiasi altro documento considerato idoneo dall'Amministrazione comunale.

## **2.2 - Norme di partecipazione dei RAGGRUPPAMENTI e dei CONSORZI**

I concorrenti che partecipano in raggruppamento temporaneo o consorzio sono tenuti a dichiarare in modo chiaro e univoco, a quale tipologia appartengono tra quelle previste dal D.Lgs. n. 50/2016.

Il concessionario, come individuato all'esito della procedura di gara, può costituire, entro 6 mesi dall'aggiudicazione definitiva, una S.p.A. o una S.r.l., anche consortile, per la realizzazione degli interventi, la gestione economica e funzionale del complesso immobiliare e la concessione del medesimo, con capitale sociale minimo pari ad € 400.000,00 (quattrocentomila/00).

In caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta è indicata la quota di partecipazione al capitale sociale di ciascun soggetto; si applica l'art. 184 del D. Lgs. n. 50/2016.

La Newco dovrà avere oggetto sociale idoneo alla prosecuzione dell'attività di impresa, diventerà la concessionaria a titolo originario e dovrà assumere espressamente, in via solidale, i medesimi obblighi, compresi quelli fideiussori, già sottoscritti dal soggetto aggiudicatario e, per esso, dai singoli operatori del raggruppamento o del consorzio.

Si precisa che i Raggruppamenti o i Consorzi già costituiti potranno sciogliersi solo successivamente alla stipula del contratto di concessione con la Newco.

## **2.3 - Avalimento**

I soggetti partecipanti alla gara, singoli o associati, potranno, al fine di soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale, di cui al punto 2.1.b – lettere a) e b) e 2.1.c., necessari per partecipare alla procedura fare affidamento sulle capacità di altri soggetti, anche partecipanti al raggruppamento, ai sensi dell'art. 89 del D. Lgs. n. 50/2016.

Non è invece ammesso l'avvalimento, oltre che per i requisiti di carattere generale di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, per il requisito di cui al punto 2.1.b, lettera c), in quanto indice infungibile della capacità tecnica e professionale di programmare e svolgere attività di notevole contenuto tecnologico e di rilevante complessità tecnica.

### 3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E CONTENUTO DEI PLICHI

Per poter concorrere alla presente procedura ad evidenza pubblica è necessario redigere apposita domanda di partecipazione.

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

- dovrà essere presentata all'interno del plico sigillato con modalità di chiusura ermetica che ne assicuri l'integrità (si intende per sigillo la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo che, aderendo su tutti i lembi di chiusura, garantisca la non manomissione dello stesso fino al momento della sua apertura ufficiale), controfirmato sui lembi di chiusura; sul plico dovranno essere riportati l'indicazione del mittente, i necessari recapiti e la dicitura **“Contiene offerta per l'assegnazione in concessione di valorizzazione ed utilizzazione a fini economici del complesso immobiliare posto in Firenze, Piazza Enrico Berlinguer – Nelson Mandela Forum.”**;

- dovrà riportare i seguenti dati: denominazione della persona giuridica, natura giuridica, sede legale, codice fiscale o partita iva, iscrizione alla CCIAA, recapito telefonico, e-mail ed eventuale casella di posta elettronica certificata, nonché generalità del/dei legale/i rappresentante/i in carica;

- dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore economico concorrente o da un suo procuratore e, in tal caso, va allegata, oltre alla fotocopia di un **valido** documento di identità del sottoscrittore, copia conforme all'originale della relativa procura;

-nel caso di raggruppamento temporaneo/consorzio costituito, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dalla capogruppo ;

- nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio non ancora costituiti, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che costituiranno il raggruppamento o consorzio;

-nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio. Qualora il consorzio non intenda partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA.

Il plico dovrà inoltre contenere, **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 “Documenti ai fini dell’ammissione alla gara” dovrà contenere:**

**I)** la dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii (compilata sul modello allegato al presente disciplinare – “Modulo dichiarazione sostitutiva – Busta A”) ed a cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del/dei sottoscrittore/i), con la quale il rappresentante legale del concorrente o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente il concorrente stesso attesti, in relazione a sé e ai soggetti di cui all’art. 80, co. 3, del D.Lgs. 50/2016:

- di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all’art. 80 D.Lgs. 50/2016
- che non sussiste la causa interdittiva di cui all’art. 53, comma 16 ter, del D.Lgs. n. 165/2001;
- di aver preso visione del Disciplinare di gara e degli allegati dello stesso e di averne piena e compiuta conoscenza;
- di essere a conoscenza degli obblighi di comportamento previsti dal “Regolamento comunale recante il codice di comportamento Comune di Firenze” approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 26.1.2021 pubblicato sulla rete civica del Comune di Firenze all’indirizzo:  
<https://www.comune.fi.it/system/files/2021-02/Codice-comportamento-dipendenti-Comune-Firenze2021.pdf>  
che, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62, vengono estesi, per quanto compatibili, ai collaboratori a qualsiasi titolo del concessionario. Il rapporto si risolverà di diritto o decadrà in caso di violazione da parte dei collaboratori del concessionario del suindicato “Regolamento”.
- di essere a conoscenza e di accettare l’ “Intesa per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore degli appalti pubblici”, sottoscritta in data 10 ottobre 2019 tra il Comune di Firenze e la Prefettura Ufficio territoriale del Governo di Firenze, approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 347/2019 ed allegata alla documentazione di gara (art. 1, comma 17, della l. 6 novembre 2012, n. 190) e di impegnarsi al rispetto delle clausole contenute nella citata Intesa, con particolare riferimento alle clausole contenute all’art. 2, comma 1, punto c) e all’art. 5, comma 1.

Nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio la dichiarazione dovrà essere presentata da ciascun componente il raggruppamento/consorzio costituito o costituendo e, in caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative / consorzi tra imprese artigiane, sia dal consorzio e dalle eventuali consorziate esecutrici per cui il consorzio concorre.

**II)** la dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii (compilata sul modello di cui all’allegato “Modulo dichiarazione sostitutiva – All. Sub. 1 Busta A”), a cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del/dei sottoscrittore/i), con la quale il rappresentante legale del concorrente o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente il concorrente stesso attesti:

- il possesso dei requisiti di capacità tecnica e professionale, di cui al punto 2.1.b) del presente disciplinare di gara

A tale dichiarazione dovrà essere allegata idonea documentazione che attesti l'esperienza nella gestione di immobili analoghi, il possesso di risorse umane, impianti e attrezzature tecniche.

- il possesso dei requisiti di capacità economica e finanziaria, di cui al punto 2.1.c) del presente disciplinare di gara alla quale dovranno essere allegati:

- per le società di capitali, i bilanci approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa;
- per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone, il Modello Unico o la Dichiarazione IVA.

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.

Il concorrente che, per fondati motivi, non è in grado di presentare le referenze richieste può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante un qualsiasi altro documento considerato idoneo dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio la dichiarazione dovrà essere presentata da ciascun componente il raggruppamento/consorzio costituito o costituendo e, in caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative / consorzi tra imprese artigiane, dal consorzio.

**III)** la dichiarazione, nel caso di partecipazione in raggruppamento temporaneo o consorzio, della tipologia alla quale il raggruppamento/il consorzio appartiene tra quelle previste dal d. lgs. n. 50/2016: tale dichiarazione dovrà essere sottoscritta da tutti gli operatori economici;

**IV)** la dichiarazione d'impegno, nel caso di partecipazione in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti non ancora costituiti, sottoscritta da tutti gli operatori economici, 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 proprio e dei mandanti;

**V)** la dichiarazione d'impegno (compilata sul modello di cui all'allegato "Modulo dichiarazione sostitutiva – All. Sub. 2 Busta A") a cui dovrà essere unita la fotocopia di un valido documento di identità del/dei sottoscrittore/i, con la quale il rappresentante legale del concorrente o altro soggetto dotato del potere di impegnare contrattualmente il concorrente stesso attesti, qualora aggiudicatario e, pertanto, in qualità di concessionario:

- di produrre eventi che siano coerenti con i principi finora adottati dalla gestione partecipata Comune di Firenze/Associazione Nelson Mandela Forum, di rispetto e di trasmissione dei valori legati allo Statuto della Città di Firenze, ai diritti umani, alla pacifica convivenza e al

rispetto reciproco, alla lotta al razzismo e all'antisemitismo e contro ogni altra forma di intolleranza e discriminazione;

- di utilizzare l'impianto per ospitare e promuovere sia grandi eventi nazionali e internazionali, che eventi/attività fra le piccole realtà locali non professionistiche, sia sportive che musicali, teatrali ecc, in modo da valorizzare quest'ultime ed il tessuto territoriale;

- di utilizzare l'impianto per ospitare gare e/o competizioni sportive dei massimi campionati, nazionali e internazionali, nelle discipline compatibili con le omologazioni di cui dispone il complesso immobiliare;

- di impegnarsi nei confronti del Comune di Firenze a non alterare la denominazione attuale del complesso immobiliare.

Nel caso di raggruppamento temporaneo o consorzio la dichiarazione d'impegno dovrà essere sottoscritta da ciascun componente il raggruppamento/consorzio costituito o costituendo e, in caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane, sia dal consorzio che dalle eventuali consorziate esecutrici per cui il consorzio concorre.

**VI)** la dichiarazione in materia di accessibilità agli atti e trasparenza (di cui al "Modulo dichiarazione sostitutiva – All. Sub. 3 Busta A")

In relazione all'art. 53 del D. Lgs. n. 50 del 18 Aprile 2016, il partecipante ha l'obbligo di evidenziare le parti dell'offerta costituenti segreto tecnico o commerciale e dunque sottratte all'eventuale accesso agli atti del procedimento; a tal fine, dovrà rendere motivata e comprovata dichiarazione (secondo il modello sopra indicato), alla quale dovrà essere unita copia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i, evidenziando in modo puntuale ed espresso le suddette parti dell'offerta.

In mancanza dell'indicazione puntuale delle parti costituenti segreto tecnico o commerciale, come pure in mancanza della relativa motivazione, l'offerta sarà da intendere come interamente accessibile e pubblicabile.

Si precisa che, in caso di richiesta di accesso agli atti della procedura, le previsioni di cui al presente paragrafo costituiscono comunicazione ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 184/2006 e ss.mm.

Resta ferma la facoltà dell'Amministrazione di valutare le dichiarazioni del partecipante ai sensi del citato art. 53 del D. Lgs. n. 50/2016, della L. n. 241/1990 e del D.P.R. n. 184/2006.

**VII)** nel caso di Raggruppamenti o consorzi ordinari costituiti dovrà essere prodotto il relativo atto costitutivo;

**VIII)** la copia dell'attestato di avvenuto sopralluogo;

**IX)** la dichiarazione di impegno del concorrente a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni a persone o cose.

La polizza di responsabilità civile verso terzi dovrà garantire il Comune di Firenze dai rischi di danni cagionati a terzi, in conseguenza di fatti accidentali derivanti dalle incombenze contrattuali.

Il massimale di tale polizza deve prevedere un massimale unico, dedicato al Comune di Firenze, di € 4.000.000,00 (quattromilioni/00), sia per la RCT che per la RCO e deve tenere indenne il concessionario di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) dei danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti alle cose.

La polizza Property dovrà prevedere un massimale minimo di Euro 12.000.000,00 (dodicimilioni/00) per i danni alle cose (compreso il complesso immobiliare oggetto del presente Disciplinare), derivanti dall'esecuzione dei lavori e da qualsiasi altra causa verificatasi in corso di rapporto, nonché da fatti di terzi.

La copertura dovrà essere a primo rischio assoluto e dovrà ricomprendere anche i danni derivanti da furto o rapina, incendio, eventi atmosferici, esplosione e scoppio, causati anche da ordigni esplosivi, terremoti, movimento tellurico, frana, smottamento e crollo, acque anche luride e gas, provenienti da rotture o perdite di condotte idriche o fognanti o di gasdotti, caduta di aeromobili o loro parti e di cose trasportate, colpa o dolo di terzi.

**X)** la dichiarazione di impegno del concorrente a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, fideiussione bancaria/assicurativa, con indicazione del soggetto che rilascerà la medesima, per un importo pari ad € 300.000,00 (trecentomila/00) a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, qualora l'offerente risultasse affidatario.

La fideiussione non potrà essere rilasciata da un Confidi ed il soggetto che rilascerà la garanzia per la partecipazione alla presente procedura di gara dovrà essere lo stesso che rilascerà quella definitiva; la fideiussione inoltre dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo, da parte del garante, 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.

Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del garante sia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale prevista dall'art. 1944 c.c., sia ai diritti ed alle tutele di cui all'art. 1957 c.c..

Le polizze/fideiussioni del punto VII) e del punto VIII) devono essere rilasciate per l'intero periodo della concessione, aumentato di 60 giorni; qualora ciò non sia possibile, per cause indipendenti dalla volontà del concorrente/concessionario, le stesse potranno avere una validità decennale, aumentata di 60 giorni.

Le polizze/fideiussioni potranno avere anche una durata inferiore a quella sopra indicata (intero periodo della concessione ovvero validità decennale, entrambi aumentati di 60 giorni) purché contengano le condizioni e prescrizioni di cui al presente Punto e siano rinnovate senza soluzione di continuità.

Il concessionario dovrà trasmettere all'Amministrazione Comunale – Direzione Patrimonio Immobiliare le attestazioni di avvenuto rinnovo delle garanzie, a pena di inadempimento contrattuale.

Il mancato rinnovo, al momento della scadenza, della fideiussione e/o delle polizze assicurative, per l'ulteriore periodo di concessione, qualora la garanzia prestata abbia validità decennale o inferiore, così come il mancato pagamento dei premi assicurativi, costituiscono inadempimento contrattuale del concessionario e daranno diritto alla revoca della concessione da parte dell'Amministrazione Comunale.

La Compagnia assicuratrice deve impegnarsi a dare comunicazione scritta al Comune di Firenze delle suddette circostanze entro 5 giorni dalla scadenza.

La polizza RCT dovrà prevedere una disdetta con preavviso non inferiore a 6 mesi e, nel caso la Compagnia assicuratrice decidesse di uscire dal rischio, essa sarà tenuta ad avvisare di tale criticità il Comune di Firenze almeno 90 giorni prima della scadenza della polizza.

**XI)** La fotocopia della ricevuta di versamento di un deposito cauzionale provvisorio in numerario dell'importo di Euro 7.000,00 (settemila/00).

Per la costituzione del deposito cauzionale provvisorio si forniscono le seguenti indicazioni:

- versamento con bonifico sull'IBAN IT16S0100003245311400000001, riportando nella causale del bonifico 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: 16062022
- 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)

La cauzione dovrà essere intestata: in caso di RTI/Consorzio costituito, alla capogruppo con l'indicazione che il soggetto garantito è il RTI/Consorzio; in caso di RTI/Consorzio costituendo, a ciascun componente; in caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane, al consorzio.

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

Dopo l'aggiudicazione le cauzioni provvisorie saranno restituite ai concorrenti non affidatari, mentre il deposito cauzionale provvisorio dell'aggiudicatario resterà vincolato fino alla costituzione di quello definitivo.

La mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale della domanda e delle dichiarazioni, relative all'ammissione, ad esclusione di quelle afferenti all'offerta tecnica ed economica, potrà essere sanata ai sensi dell'art. 83, comma 9, del D. Lgs. n. 50/2016.

Ai fini della sanatoria la stazione appaltante assegna al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

Al di fuori delle ipotesi di cui all'articolo 83, comma 9, del Codice è facoltà della stazione appaltante invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

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

I) Il piano di gestione, che l'offerente intenderà porre in essere coerentemente con gli usi consentiti e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela del complesso immobiliare. Le funzioni proposte dovranno essere incentrate sulla valorizzazione del complesso immobiliare oggetto della presente procedura.

Il piano di gestione dovrà essere redatto sulla base del relativo sub-criterio di valutazione e contenere la descrizione, il più possibile analitica e dettagliata, delle attività offerte, con l'indicazione dei relativi orari.

Nel piano di gestione dovranno altresì essere indicati il numero e la qualifica dei lavoratori attualmente impiegati che il proponente si impegna ad assumere, nonché il numero e la qualifica dei lavoratori con disabilità che il proponente si impegna ad assumere.

II) Il progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto sulla base dei relativi sub-criteri di valutazione e sottoscritto da un professionista legalmente a ciò abilitato, dovrà contenere la descrizione, fra l'altro, degli usi previsti per ciascuno spazio e dei lavori necessari per adibire il complesso immobiliare all'utilizzo previsto nel piano di gestione. Tale progetto dovrà contenere una relazione illustrativa del progetto stesso ed i relativi elaborati grafici. In ogni caso, il progetto dovrà garantire il rispetto della disciplina definita dal Regolamento Urbanistico.

L'aggiudicatario si impegna a realizzare il progetto proposto, come eventualmente adeguato in sede di rilascio dei titoli autorizzatori, ottemperando alle prescrizioni vincolistiche e derivanti dalla disciplina urbanistica.

III) Una relazione, completa di cronoprogramma dei lavori dal quale risulti chiaramente la tempistica di esecuzione della progettazione e di realizzazione degli interventi proposti, che descriva le linee guida e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione, con riferimento sia agli interventi da realizzare, sia all'attività di gestione economica e dei servizi da svolgere.

I lavori previsti nell'offerta, come eventualmente adeguati in conformità alla disciplina urbanistica e ai vincoli insistenti sull'immobile, a seguito delle modifiche eventualmente intervenute in fase di approvazione del progetto, dovranno essere terminati alle scadenze indicate nel cronoprogramma.

Il mancato rispetto di detti termini costituisce, a tutti gli effetti, inadempimento contrattuale.

**IV) La dichiarazione**, redatta secondo il modello allegato al presente disciplinare (Modulo allegato "Modulo dichiarazione sostitutiva – All. Sub 1 Busta B"), alla quale dovrà essere unita copia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i e sottoscritta dal legale rappresentante della persona giuridica o da altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente, del numero di giornate per l'utilizzo a titolo gratuito del complesso immobiliare per finalità istituzionali o legate allo svolgimento di eventi o altre attività fatti propri o co-promossi dall'Amministrazione Comunale, in aumento rispetto al numero di 10 indicato al punto 1.3.a) del presente disciplinare di gara

**V) La dichiarazione d'impegno**, redatta secondo il modello allegato al presente disciplinare (modulo allegato "Modulo dichiarazione sostitutiva All. Sub 2 Busta B"), alla quale dovrà essere unita copia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i e sottoscritta dal legale rappresentante della persona giuridica o da altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente:

- ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, lo sviluppo del progetto di fattibilità tecnica ed economica, previo ottenimento di ogni 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 presentato 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 di competenza del Comune di Firenze e di qualunque altro Ente preposto;

- a realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – per un importo lavori di miglioramento energetico e manutenzione straordinaria stimato nel primo periodo di concessione (primi 5 anni) pari ad € 1.230.000,00 oltre IVA (come da nota Direzione Servizi Tecnici del 7.12.2021) e spese tecniche generali, nonché gli interventi di adeguamento/ristrutturazione come individuati dalla Direzione Servizi Tecnici nella propria nota del 7.12.2021, nonché nella nota prot. n. 321566 dell'1.12.2020 e nel successivo documento della medesima Direzione prot. n. 66891 dell'1.3.2021, con relativi allegati, con l'impegno all'ultimazione secondo le tempistiche indicate e, in assenza di indicazioni specifiche, entro il termine di 5 anni dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione;

- a realizzare i lavori di adeguamento statico entro e non oltre il 28.1.2023, come da prescrizioni della CPVLPS, nonché l'onere della verifica di idoneità statica decennale del complesso immobiliare, in scadenza il 28.1.2029

- a realizzare gli interventi previsti nel progetto di fattibilità tecnica ed economica presentato in sede di offerta, nel rispetto della normativa vigente, allo scopo opportunamente

sviluppato ed adeguato in conformità alla disciplina urbanistica ed ai vincoli insistenti sull'immobile come eventualmente adeguati a seguito delle prescrizioni date dall'Amministrazione in fase di approvazione/autorizzazione, al fine di assicurarne l'ottimale coerenza rispetto alle previsioni urbanistiche ed ai vincoli insistenti sull'immobile, assumendosi ogni rischio economico e finanziario, nonché responsabilità giuridica al riguardo;

- a provvedere ad effettuare, a propria cura e spese, un collaudo in corso d'opera, sia tecnico-funzionale che tecnico-amministrativo ed un collaudo a chiusura dei lavori, con collaudatore/i individuato/i dall'Amministrazione Comunale, delle opere di tipo straordinario richieste (e comunque di quelle per cui il collaudo è previsto per legge);

- 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 del complesso immobiliare oggetto di concessione, sia antecedenti che successive alla realizzazione degli interventi, oltre a qualsiasi opera necessaria alla gestione, custodia, sorveglianza, conservazione, agibilità e all'uso del bene, ai fini della tutela e valorizzazione del medesimo, anche in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico, secondo quanto previsto dalla normativa sui beni culturali

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

In caso di partecipazione di operatori economici raggruppati, l'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta da tutti i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti al raggruppamento, in caso di RTI/Consorzio costituendo, ovvero dalla capogruppo in caso di RTI /Consorzio costituito.

In caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative / consorzi tra imprese artigiane, i documenti da inserire nella busta B) dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del Consorzio.

Si precisa che tutti i documenti costituenti l'offerta tecnica non dovranno – a pena di esclusione - contenere alcun elemento riguardante l'offerta economica e dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale. In caso di discordanza, farà fede la documentazione fornita su supporto cartaceo.

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

**I)** La dichiarazione, redatta su carta resa legale e sottoscritta dal legale rappresentante della persona giuridica o da altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente, della percentuale **UNICA** di rialzo, espressa con due cifre decimali, che sarà applicata a ciascuno dei canoni base, di euro 800,00 annui per i primi 5 anni e di euro 69.200,00 annui per gli anni dal 6° in poi, come indicati al precedente punto 1.2.

Alla suddetta dichiarazione dovrà essere unita copia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i.

**II) Il piano economico-finanziario (PEF)**, firmato dal legale rappresentante o da parte di altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente ed accompagnato da copia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i, di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'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.

Il PEF deve indicare, tra l'altro, l'ammontare dell'investimento previsto per lavori, le spese tecniche e professionali, nonché la specificazione del valore residuo annuale dell'investimento, al netto dei previsti ammortamenti annuali. Il PEF dovrà essere asseverato da parte di istituto di credito, ovvero da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.

I dati contenuti nel PEF e, in particolare, il valore degli investimenti in esso riportati non sono oggetto di valutazione da parte della Commissione giudicatrice e non comportano l'attribuzione di punteggio. La presentazione del PEF è finalizzata a rappresentare, secondo le valutazioni effettuate dal proponente, a quali condizioni in termini di canone e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario della concessione

Si precisa che tutta la documentazione costituente l'offerta economica da inserire nella busta C) dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, secondo le modalità riportate al paragrafo che precede per la sottoscrizione della documentazione da inserire nella busta B).

#### **4. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

I plichi contenenti le offerte dovranno pervenire **entro le ore 12,00 del giorno 23 Maggio 2022** all'Archivio Generale del Comune di Firenze, Piazza della Signoria – Palazzo Vecchio 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.

#### **5. APERTURA E CONTENUTO DEI PLICHI**

Le offerte, in regola con i termini generali del presente Disciplinare, 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, qualora possibile in dipendenza della situazione di

emergenza epidemiologica da Covid-19, in seduta pubblica in presenza, dinanzi al Seggio di Gara, il giorno 24 Maggio 2022, alle ore 12,00; qualora la normativa di contenimento del contagio pro-tempore vigente non rendesse possibile la presenza, si procederà con modalità telematiche.

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

Successivamente, il Seggio di gara procederà, in seduta pubblica in presenza appositamente convocata, qualora possibile in dipendenza della situazione di emergenza epidemiologica da Covid-19, 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; qualora la normativa di contenimento del contagio pro-tempore vigente non rendesse possibile la presenza, si procederà con modalità telematiche.

## **6. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E CRITERI DI VALUTAZIONE**

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 scelta della migliore offerta sarà effettuata applicando i criteri, i pesi e i sottopesi specificati nei "CRITERI DI VALUTAZIONE" allegati al presente Disciplinare di gara, con riferimento al metodo aggregativo-compensatore.

Al termine della valutazione delle offerte, al fine di rendere inalterato il rapporto fra il punteggio massimo dell'offerta tecnica (max. punti 80) ed il punteggio massimo dell'offerta economica (max. punti 20), si procederà alla riparametrazione finale dei punteggi attribuendo all'offerta tecnica migliore il punteggio massimo di 80 punti e procedendo di conseguenza a riproporzionare le altre offerte.

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

In relazione al progetto di fattibilità tecnica ed economica presentato dal vincitore, si precisa che:

a) l'Amministrazione Comunale potrà richiedere al medesimo, dopo l'aggiudicazione, di apportare al progetto, da esso presentato nella presente gara, le modifiche eventualmente opportune al fine di assicurare l'ottimale coerenza con le previsioni urbanistiche ed i vincoli insistenti sull'immobile; l'Amministrazione fisserà il tempo di manifestazione dell'adesione alla richiesta di modifiche ed il tempo per l'effettuazione delle integrazioni richieste; in tal caso, la concessione è aggiudicata definitivamente al vincitore solo successivamente all'accettazione, da parte di quest'ultimo, delle modifiche progettuali;

b) la predisposizione delle modifiche progettuali e lo svolgimento dei conseguenti adempimenti, in quanto onere del vincitore (o del concorrente successivo in graduatoria), faranno carico interamente al/ai suddetto/i soggetto/i.

A seguito delle modifiche progettuali apportate, si procederà, d'intesa tra Amministrazione Comunale e il concessionario, all'eventuale adeguamento del piano economico finanziario e dei connessi elementi costituenti la struttura economica e gestionale della concessione.

Nessun allungamento del periodo di concessione sarà riconosciuto dall'Amministrazione Comunale per gli interventi ulteriori, rispetto a quelli presentati formalmente dal concessionario in sede di gara.

## **7. CONTROLLI**

### **7.1 Controlli amministrativi**

Le dichiarazioni autocertificate dagli offerenti sono soggette a possibile verifica da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi e per gli effetti degli artt. 71 ss. del DPR n. 445/2000.

Alla aggiudicazione si procederà anche in pendenza della verifica dell'assenza di motivi di esclusione dalla presente procedura in capo al vincitore, con particolare riguardo agli accertamenti e certificazioni previsti dalla vigente normativa antimafia.

L'aggiudicazione sarà immediatamente impegnativa per il solo aggiudicatario.

La stipulazione del contratto è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia; in particolare, per quanto attiene le verifiche di competenza della Prefettura, qualora la documentazione non pervenga al Comune di Firenze nel termine previsto si procederà comunque alla stipula dell'atto di concessione.

Nell'ipotesi in cui, in seguito alle verifiche effettuate dalla Prefettura competente, si addivenga all'emissione di informazioni antimafia dal valore interdittivo, l'Amministrazione Comunale recederà dal contratto, senza che il concessionario niente abbia a pretendere da essa, per nessun titolo.

Il Comune di Firenze potrà in ogni caso valutare l'ipotesi di non procedere al recesso contrattuale, qualora ravvisi che, per il perseguimento dell'interesse pubblico, il concessionario non sia sostituibile in tempi brevi.

### **7.2 – Controlli tecnici**

Il Comune di Firenze compirà le opportune verifiche sulla effettiva realizzazione, da parte del concessionario, degli interventi progettuali proposti e, qualora riscontri la loro mancata o difforme esecuzione, potrà dichiarare risolto il contratto, senza che il concessionario niente abbia a pretendere dal Comune stesso, a qualunque titolo, in conseguenza di tale risoluzione. Gli interventi fino a quel momento realizzati all'immobile saranno acquisiti dal Comune di Firenze. Il contratto accessivo alla concessione prevederà inoltre penali per l'inadempimento da parte del concessionario degli obblighi assunti con la domanda di

partecipazione alla selezione e con gli atti ad essa allegati.

### 7.3 – Controlli in corso di rapporto

Il Comune di Firenze procederà, con apposito atto, alla costituzione di una Commissione interdirezionale che avrà il compito di controllare, nel corso del rapporto, il rispetto degli obblighi contrattuali e la corretta esecuzione degli interventi di cui al progetto di fattibilità tecnica ed economica ed al piano di gestione.

## 8. TERMINE PER LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 giorni dalla scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte.

Il contratto accessivo alla concessione sarà sottoscritto entro il termine massimo di 6 mesi dall'aggiudicazione; qualora non sia decorso interamente il periodo di utilizzazione dell'impianto di cui al punto 1.2, la sottoscrizione del contratto e la consegna dell'impianto avverranno solo dopo la cessazione di detto periodo.

In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, per causa indipendente dall'aggiudicatario, il Comune richiederà all'aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo necessario alla formalizzazione dell'atto.

## 9. SOPRALLUOGO

L'effettuazione di un preventivo sopralluogo all'immobile oggetto della presente procedura è condizione indispensabile per poter partecipare alla selezione pubblica. Sarà quindi rilasciato un attestato del sopralluogo effettuato, che, in copia, dovrà essere inserito nella "Busta A – Documenti ai fini dell'ammissione alla gara".

Il sopralluogo potrà essere effettuato da un rappresentante legale o da un direttore tecnico del concorrente, come risultanti da certificato CCIAA/Albo/Registro o da soggetto diverso munito di delega.

In caso di raggruppamento temporaneo, aggregazione di imprese di rete o consorzio ordinario, non ancora costituiti, tra i diversi operatori economici, il sopralluogo può essere effettuato da un incaricato per tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati in rete o consorziati, purché munito della delega di tutti gli operatori.

In caso di consorzio di cooperative, consorzio di imprese artigiane o consorzio stabile, il sopralluogo deve essere effettuato a cura del consorzio oppure dell'operatore economico consorziato indicato come concessionario.

Il complesso immobiliare potrà essere visionato previo appuntamento da concordare via mail con la Direzione Patrimonio Immobiliare ai seguenti recapiti:

Di Cecilia Donato  
[donato.dicecilia@comune.fi.it](mailto:donato.dicecilia@comune.fi.it)

Laino Mariaelena  
[mariaelena.laino@comune.fi.it](mailto:mariaelena.laino@comune.fi.it)

Spadini Alessio  
[alessio.spadini@comune.fi.it](mailto:alessio.spadini@comune.fi.it)

Vicini Andrea  
[andrea.vicini@comune.fi.it](mailto:andrea.vicini@comune.fi.it)

Visca Franco  
[franco.visca@comune.fi.it](mailto:franco.visca@comune.fi.it)

La richiesta di appuntamento dovrà indicare il nome del richiedente, l'indirizzo, il referente ed i recapiti telefonici per essere ricontattati.

## **10. CHIARIMENTI**

E' possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al RUP all'indirizzo e-mail: [direzione.patrimonio@comune.fi.it](mailto:direzione.patrimonio@comune.fi.it) entro e non oltre 10 (dieci) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.

Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente a tale termine.

Le risposte alle richieste di chiarimento e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura saranno pubblicate, almeno 6 giorni prima della scadenza del termine stabilito per la ricezione delle offerte, in forma anonima, nella sezione apposita Amministrazione Trasparente del Comune di Firenze

## **11. CONDIZIONI SPECIALI**

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

## **12. ALLEGATI AL DISCIPLINARE DI GARA**

- Criteri di valutazione
- Fac-simile atto di concessione
- Documentazione tecnica
- Elenco eventi di interesse dell'Amministrazione Comunale
- Calendario eventi programmati ed in corso di programmazione comunicati dall'attuale gestore

- Inventario beni mobili alla data del 23.6.2021
- Allegato dipendenti al 30.9.2021
- Deliberazione G.M. n. 57 del 24.2.2016
- Deliberazione G.M. n. 253 dell'11.8.2020
- Intesa per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore degli appalti pubblici
- Modulistica in formato word e pdf

### **13. SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese relative alla concessione e consequenziali alla medesima sono a carico del concessionario.

### **14. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Francesca Saveria Pascuzzi, in qualità di Direttore della Direzione Patrimonio Immobiliare.

Indirizzo presso cui chiedere informazioni:

DIREZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

Via dell'Anguillara 21 – Firenze

Tel. 055/2769648-2769649

Fax 055/276.9701

e-mail: [direzione.patrimonio@comune.fi.it](mailto:direzione.patrimonio@comune.fi.it)

### **15. PROCEDURE DI RICORSO**

Avverso il presente disciplinare potrà essere proposto ricorso, entro 60 gg. dalla pubblicazione, al Tribunale Amministrativo Regionale e, per motivi di legittimità, ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 gg. dalla pubblicazione stessa.

Avverso il presente disciplinare potrà essere proposto ricorso, entro 60 gg. dalla pubblicazione, al Tribunale Amministrativo Regionale.

### **16. TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Il Comune di Firenze, in qualità di titolare (con sede in Palazzo Vecchio – Piazza della Signoria, IT- 50122 - P.IVA 01307110484; PEC: [protocollo@pec.comune.fi.it](mailto:protocollo@pec.comune.fi.it); Centralino: +39 055055), tratterà i dati personali conferiti, per le finalità previste dal Regolamento (UE) 2016/679 (RGPD), in particolare per l'esecuzione dei propri compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei propri pubblici poteri, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici, oltre che per l'adempimento ad obblighi di legge cui è soggetto il titolare del trattamento.

Il conferimento dei dati è obbligatorio per le finalità connesse all'espletamento della presente procedura. I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 - GDPR (General Data Protection Regulation) – e del D.Lgs. 30

giugno 2003 n. 196, esclusivamente nell'ambito della procedura regolata dal presente disciplinare.

I dati saranno trattati nei limiti di tempo necessari della procedura e conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa. I dati saranno trattati esclusivamente da personale e da collaboratori del Comune o delle imprese espressamente nominate come responsabili del trattamento. Al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi, se non nei casi specificamente previsti dal diritto nazionale o dell'Unione europea.

Il trattamento sarà effettuato sia con strumenti manuali e/o informatici e telematici con logiche di organizzazione ed elaborazione strettamente correlate alle finalità stesse e comunque in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza dei dati stessi nel rispetto delle misure organizzative, fisiche e logiche previste dalle disposizioni vigenti.

Il Titolare del trattamento è la Direttrice della Direzione Patrimonio Immobiliare.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del RGPD). L'apposita istanza è presentata contattando il Responsabile della protezione dei dati presso il Comune (Comune di Firenze - Responsabile della Protezione dei dati personali, Palazzo Medici Riccardi Via Cavour n.1, 50129 Firenze - email: [rpdprivacy@comune.fi.it](mailto:rpdprivacy@comune.fi.it)).

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a loro riferiti avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento hanno il diritto di proporre reclamo al Comune, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

**Il Direttore**  
**Direzione Patrimonio Immobiliare**  
**Dott.ssa Francesca Saveria Pascuzzi**