

CITTA' DI
VENEZIA



DIREZIONE INTERDIPARTIMENTALE PATRIMONIO

«Bando di gara per l'individuazione di un partner ai fini dell'attivazione e gestione di un Parco urbano sull'Isola della Certosa»

Art. 1. Finalità

Ai sensi dell'art. 15 della Legge Speciale per Venezia 29 novembre 1984 n. 798, in forza di atto prot. 2007/24528 Cod. OFA A1020301 del 15 novembre 2007 rilasciato dall'Agenzia del Demanio – Filiale di Venezia, il Comune di Venezia è concessionario dell'Isola della Certosa per novantanove anni.

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 13 luglio 2009 e della deliberazione di Giunta Comunale n. 549 del 16 ottobre 2009 il Comune di Venezia indice procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un partner al fine di attivare un Parco urbano sull'Isola della Certosa tramite il recupero e la valorizzazione di una superficie di circa 20 ettari sulla quale insistono edifici in stato manutentivo e con caratteristiche architettoniche differenti.

Nel rispetto di quanto consentito dal vigente Piano di Recupero il partner dovrà provvedere al recupero e valorizzazione del complesso immobiliare e alla sua gestione secondo l'idea di parco urbano – verde pubblico attrezzato, aperto alla popolazione residente, in un'ottica di offerta integrata a scala locale, attivando programmi a valenza naturalistica e ambientale, promuovendo iniziative in ambito sportivo, naturalistico, turistico, culturale e agricolo e assicurando l'apertura e il libero transito al pubblico degli spazi scoperti e provvedendo alla custodia e alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 2. Oggetto

Il complesso immobiliare oggetto della presente procedura è identificato al Catasto Terreni del Comune di Venezia, Sezione Venezia, Foglio 21 (Sviluppo A), particelle 1, 578 e 579 ed è descritto nel documento tecnico redatto dalla Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori e allegato sotto la lettera A).

Art. 3. Strumenti urbanistici

Il complesso immobiliare è soggetto alla disciplina urbanistica secondo quanto illustrato nel documento redatto dalla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia e allegato sotto la lettera B).

Art. 4. Durata

Il rapporto di partenariato avrà la durata di cinquant'anni.

Art. 5. Fasi

Nel rispetto di quanto consentito dal Piano di Recupero vigente per l'Isola, si distinguono le seguenti fasi di realizzazione del Parco Urbano – verde pubblico attrezzato:

- **Fase A):** riguarda i sottoelencati interventi di realizzazione da eseguirsi indefettibilmente, a cura e spese del partner, entro tre anni dall'attivazione del partenariato (cd. interventi indefettibili):
 - > realizzazione di percorsi e servizi per il parco al fine di consentirne l'ordinata fruizione;
 - > realizzazione di un'area giochi;

- > allestimento di spazi adeguati per i servizi generali del Parco e per laboratori didattici attraverso il recupero di uno o più edifici;
- > messa in sicurezza degli edifici esclusi dalla destinazione di cui sopra;
- > riqualificazione delle aree scoperte a parco urbano – verde pubblico attrezzato, garantendo l’apertura e il libero transito al pubblico dei percorsi e delle aree scoperte e il servizio di custodia.
- **Fase B)**: riguarda gli interventi di realizzazione da eseguirsi, a cura e spese del partner, nell’ambito dei cinquant’anni di durata del rapporto di partenariato e definisce gli obiettivi generali degli interventi, anche di carattere spaziale, con articolazione per ambiti secondo utilizzi prevalenti.
- **Fase C)**: riguarda i sistemi e le modalità di manutenzione ordinaria e straordinaria del Parco urbano – verde pubblico attrezzato.

Nel corso dei cinquant’anni del rapporto di partenariato il partner dovrà garantire a propria cura e spese:

- l’apertura e il libero transito al pubblico dei percorsi e delle aree scoperte;
- il servizio di custodia;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria del Parco urbano – verde pubblico attrezzato.

Art. 6. Soggetti legittimati

Possono partecipare alla presente procedura i soggetti, pubblici o privati, che siano in possesso dei requisiti minimi di affidabilità professionale e tecnico-economica, comprovati dai documenti richiesti per la presentazione dell’offerta.

È ammessa la partecipazione di soggetti nella forma dell’associazione temporanea d’impresa o in altra forma di raggruppamento temporaneo ai soli fini della presentazione dell’offerta. Nel caso di aggiudicazione, prima della costituzione del rapporto di partenariato gli stessi dovranno costituire forme associative stabili e definitive.

Art. 7. Offerta

L’offerta deve essere coerente con il tema del Parco urbano – verde pubblico attrezzato e deve essere diretta alla tutela, al recupero e alla valorizzazione del patrimonio naturalistico dell’Isola (con particolare attenzione all’avifauna presente) e delle testimonianze storico – archeologiche del sito; all’insediamento di attività inerenti allo sport, alla nautica, all’agricoltura, alla formazione e possibilmente fra loro correlate anche in relazione all’offerta di turismo a basso impatto ambientale.

L’offerta deve articolarsi in:

- 1) Progetto tecnico – qualitativo, da redigere distinguendo chiaramente fra le sopra citate fase A), fase B) e fase C);
- 2) Piano economico – finanziario;
- 3) Business plan;
- 4) Screening di Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi dell’Allegato A) della Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 3173/2006;
- 5) Relazione.

Ciascun documento componente l’offerta deve essere sottoscritto dall’offerente.

Ogni offerente dovrà costituire cauzione infruttifera versando un importo pari a € 20.000,00 (euro ventimila/00), sul conto corrente bancario intestato al Comune di Venezia presso la Cassa di Risparmio di Venezia – Servizio di Tesoreria (IBAN: IT29 E063 4502 0101 0000 0300 330), indicando la seguente causale “*Deposito cauzionale (4/20). Parco urbano Isola della Certosa*”. La cauzione si intenderà costituita soltanto se alla Cassa di Risparmio di Venezia – Servizio di Tesoreria tale importo risulterà versato sul conto corrente indicato entro il termine perentorio di presentazione dell’offerta di cui all’art. 9. La cauzione verrà restituita al termine della procedura di gara o, nel caso di aggiudicazione, alla sottoscrizione della convenzione, fatto salvo quanto previsto all’art. 11.

Art. 8. Valutazione dell'offerta

Il Progetto tecnico – qualitativo sarà valutato secondo i sotto elencati criteri, distinti per ciascuna delle fasi descritte.

Per la valutazione del Progetto tecnico – qualitativo, redatto con riferimento alla **fase A**), sono rilevanti i seguenti criteri:

- A.1) la qualità dei materiali utilizzati;
- A.2) le tipologie costruttive in rapporto al contesto ambientale;
- A.3) l'efficienza energetica;
- A.4) l'estetica dell'intervento;
- A.5) la sostenibilità dell'intervento e l'utilizzo e il reimpiego delle risorse naturali (ad es., legname, foraggio, acque meteoriche).

Il Progetto tecnico – qualitativo, redatto con riferimento alla **fase A**), potrà ricevere **fino a 30 punti**.

Per la valutazione del Progetto tecnico – qualitativo, redatto con riferimento alla **fase B**), sono rilevanti i seguenti criteri:

- B.1) la qualità complessiva delle scelte progettuali in relazione alle specifiche vocazioni di ciascuna unità di spazio (scoperti, manufatti specialistici – polveriere, terrapieni, edifici, ecc.);
- B.2) l'integrazione funzionale tra i diversi ambiti con riguardo alla massima accessibilità e alla fruibilità pubblica;
- B.3) la sostenibilità ambientale degli interventi;
- B.4) le relazioni fra le attività che si intendono insediare;
- B.5) la valorizzazione delle caratteristiche peculiari dell'Isola della Certosa quale parte del sistema ex litoraneo che lega la Certosa all'Isola delle Vignole e all'Isola di Sant'Erasmus e quale porta privilegiata di tale sistema dal lato di Venezia.
- B.6) il ruolo dell'Isola nell'ambito del costituendo Parco della Laguna Nord;

Il Progetto tecnico – qualitativo, redatto con riferimento alla **fase B**), potrà ricevere **fino a 40 punti**.

Per la valutazione del Progetto tecnico – qualitativo, redatto con riferimento alla **fase C**), sono rilevanti i seguenti criteri:

- C.1) la frequenza programmata degli interventi;
- C.2) i mezzi e i materiali impiegati;
- C.3) la mobilità e i collegamenti all'interno del Parco urbano.

Il Progetto tecnico – qualitativo, redatto con riferimento alla **fase C**), potrà ricevere **fino a 30 punti**.

Il Piano economico – finanziario deve descrivere la sussistenza del duplice equilibrio, economico e finanziario, della complessiva operazione di attivazione e mantenimento del Parco Urbano dell'Isola della Certosa.

Il Business plan deve descrivere strategie e modalità con cui l'offerente si propone di pianificare ed organizzare l'attività di realizzazione e di gestione del Parco Urbano dell'Isola della Certosa.

Lo Screening di Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi dell'Allegato A) della Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 3173/2006 deve consistere in un'analisi finalizzata a definire la sostenibilità ambientale del progetto.

La Relazione deve descrivere sinteticamente gli interventi, le strategie e le modalità di gestione del Parco, la sostenibilità economico – finanziaria e ambientale degli interventi programmati e la loro qualità in relazione al recupero e alla valorizzazione delle aree e degli edifici, nonché indicare la tempistica relativa a ciascuna delle fasi sopra individuate.

Il Piano economico – finanziario, il Business plan, lo Screening e la Relazione saranno considerati ai fini della valutazione dell'attendibilità, della sostenibilità e della coerenza

dell'offerta.

Art. 9. Modalità di partecipazione

Entro le ore 12:00 del giorno 18 dicembre 2009, a pena di esclusione, gli interessati devono far pervenire un plico al Protocollo Generale del Comune di Venezia, sito a Venezia San Marco n. 4165.

A pena di esclusione il plico dovrà essere chiuso, adeguatamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura (compresi quelli eventualmente già predisposti chiusi dal fabbricante) e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, le seguenti diciture:

- "PARCO URBANO ISOLA DELLA CERTOSA";
- "RISERVATO – NON APRIRE"
- "Da far pervenire alla DIREZIONE INTERDIPARTIMENTALE PATRIMONIO, SAN MARCO 4084, 30124 – VENEZIA".

Il recapito del plico entro il termine sopra indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, due buste da distinguere, rispettivamente, con le lettere "A" e "B": le due buste dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura (compresi quelli già predisposti chiusi dal fabbricante) e recare l'indicazione del mittente.

Busta "A"

A pena di esclusione la busta "A", recante la scritta esterna "DOCUMENTAZIONE", dovrà contenere:

- 1) la domanda di partecipazione che deve:
 - indicare:
 - (*nel caso di impresa individuale*) il nome e cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, gli estremi di iscrizione al Registro delle Imprese, il codice fiscale e la partita IVA dell'imprenditore;
 - (*negli altri casi*) la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, gli estremi di iscrizione al Registro delle Imprese, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità dei legali rappresentanti e degli amministratori;
 - (*nel caso di soggetto pubblico*) la denominazione, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, le generalità del legale rappresentante;
 - essere dattiloscritta, datata e sottoscritta dal titolare nel caso di impresa individuale, o da persona munita dei poteri di legale rappresentanza negli altri casi;
- 2) la dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000 di titolarità della rappresentanza legale ovvero procura speciale in copia autentica ai sensi degli artt. 18 e 19 D.P.R. n. 445/2000;
- 3) la dichiarazione con la quale l'offerente dichiara di accettare tutte le prescrizioni contenute nel presente bando;
- 4) (*nel caso di soggetti privati*) le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. n. 445/2000 con cui l'offerente dichiara:
 - a) di possedere la cittadinanza italiana o di altro stato appartenente all'Unione Europea;
 - b) di non avere procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui alla Legge 27 dicembre 1956, n. 1423 e che non è stata disposta nei propri confronti una di tali misure;
 - c) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna, o decreto penale di condanna o sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 c.p.p. ovvero procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica Amministrazione, o per reati che incidono sulla moralità professionale;
 - d) che a proprio carico non è stata applicata la sanzione di cui all'art. 9 comma 2 lett. c) D. Lgs. 8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con

- la pubblica amministrazione;
- e) di essere in regola in materia di contribuzione sociale e che al riguardo non esistono gravi violazioni, definitivamente accertate, a proprio carico;
 - f) di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse e che al riguardo non esistono a proprio carico violazioni definitivamente accertate;
 - g) di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate, in materia di tutela della prevenzione e della sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - h) di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia e ai tentativi di infiltrazione mafiosa;
 - i) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non esistono a proprio carico procedure in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- 5) *(nel caso di consorzio già costituito)* la dichiarazione con cui si indichi per quali consorziati il consorzio concorre; *(nel caso di associazione temporanea d'impresa o altra forma di raggruppamento temporaneo)* la dichiarazione con cui si indichi per quali soggetti il raggruppamento concorre, fatto salvo quanto previsto all'art. 6;
- 6) *(nel caso di soggetto pubblico)* la dichiarazione con la quale l'offerente, in persona del legale rappresentante, dichiara di non trovarsi in condizioni deficitarie o di dissesto, né di essere soggetto a procedure di risanamento finanziario e contabile, né di essere soggetto a procedure di commissariamento o di gestione straordinaria;
- 7) *(nel caso di soggetti privati)* la copia dell'atto costitutivo e dello statuto; *(nel caso di soggetti pubblici)* la copia dello statuto e del provvedimento con cui l'organo competente ha disposto la partecipazione alla presente procedura, l'assunzione degli impegni conseguenti e la copertura finanziaria;
- 8) la ricevuta in originale, rilasciata dalla Cassa di Risparmio di Venezia – Servizio di Tesoreria, comprovante l'eseguito deposito della cauzione indicata all'art. 7; in alternativa, laddove il versamento della cauzione sia avvenuto mediante bonifico bancario, la documentazione rilasciata dall'istituto di credito dell'offerente e comprovante l'eseguito versamento della cauzione;
- 9) l'attestazione, rilasciata dal Comune di Venezia – Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori e controfirmata dal rappresentante legale dell'offerente o da suo incaricato munito di apposita delega, che è stato eseguito il sopralluogo nel complesso immobiliare oggetto della presente procedura.

La dichiarazione di cui al n. 4) lett. b) deve essere resa personalmente dal titolare nel caso di impresa individuale, da ciascun socio nel caso di società in nome collettivo, dai soci accomandatari nel caso di società in accomandita semplice, dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza nel caso di altro tipo di società.

La dichiarazione di cui al n. 4) lett. c) deve essere resa personalmente dal titolare nel caso di impresa individuale, da ciascun socio nel caso di società in nome collettivo, dai soci accomandatari nel caso di società in accomandita semplice, dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza nel caso di altro tipo di società o consorzio.

La mancanza, la difformità o l'incompletezza della documentazione sopra elencata comportano l'esclusione dalla presente procedura.

Nella domanda di partecipazione dovranno, infine, essere indicati il recapito e il numero di telefono e di fax per eventuali comunicazioni.

Busta B

La busta "B", recante la scritta esterna "OFFERTA", dovrà contenere, a pena di esclusione, a sua volta cinque buste, chiuse e adeguatamente sigillate, recanti rispettivamente la scritta esterna:

- "Progetto tecnico – qualitativo";
- "Piano economico – finanziario";

- “Business plan;
- “Screening di Valutazione di Incidenza Ambientale”
- “Relazione”.

Art. 10. Somministrazione alimenti e bevande.

Eventuali autorizzazioni per attività di somministrazione alimenti e bevande saranno rilasciate ai sensi dall’articolo 11 dei “*parametri e criteri di programmazione e procedure per l’insediamento sul territorio comunale di nuove attività di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione della Legge Regionale 21 settembre 2007*” approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 6 ottobre 2009.

Art. 11. Procedura

Il giorno 22 dicembre 2009 alle ore 10:30 nella Sede Municipale, in seduta pubblica, alla quale potrà assistere per ciascun concorrente una sola persona munita dei poteri di legale rappresentanza o di specifica delega rilasciata dal legale rappresentante, la Commissione di gara procederà all’apertura dei plichi e a verificare la correttezza formale delle offerte.

In una o più sedute riservate la Commissione di gara procederà quindi alla valutazione delle offerte e all’aggiudicazione in via provvisoria. L’aggiudicazione sarà soggetta a verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall’aggiudicatario. L’aggiudicazione diverrà definitiva solo dopo che sarà approvata con determinazione dirigenziale. Dell’esito della procedura sarà data comunicazione ai concorrenti.

Le operazioni di gara saranno documentate con redazione di apposito verbale.

Non sono ammesse offerte condizionate o a termine, né offerte per persona da nominare, né offerte espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta.

A pena di esclusione, ciascuna offerta deve riguardare l’intero complesso immobiliare di cui all’art. 2.

L’aggiudicazione potrà aver luogo anche in presenza di una sola offerta, mentre la gara sarà dichiarata deserta qualora non sia pervenuta alcuna offerta ammissibile.

Nel caso in cui due o più offerte ottengano complessivamente pari punteggio, si procederà alla loro selezione avviando con gli offerenti una fase negoziata.

Non è ammessa la cessione dell’aggiudicazione.

A pena di decadenza dall’aggiudicazione e di perdita della cauzione versata, l’aggiudicatario dovrà presentarsi per la sottoscrizione della convenzione nel termine fissato dall’Amministrazione Comunale.

Spese e oneri inerenti e conseguenti alla sottoscrizione della convenzione, incluse le imposte e gli eventuali aggiornamenti catastali, saranno a carico esclusivo dell’aggiudicatario.

Prima della sottoscrizione della convenzione l’aggiudicatario dovrà produrre una garanzia fideiussoria per l’importo di € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00), da mantenere valida ed efficace per la durata di 48 mesi dall’attivazione del partenariato, a copertura degli interventi indefettibili di cui alla Fase A) descritta all’art. 5. La garanzia deve essere prestata da Istituto bancario o assicurativo di primaria importanza a favore del Comune di Venezia e deve essere “a prima richiesta” prevedendo che il garante rinunci al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non possa opporre eccezioni al Comune in caso di escussione e che la garanzia sia escutibile entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Venezia.

È causa di risoluzione di diritto della convenzione, fra l’altro, la mancata attuazione da parte del partner degli interventi indefettibili di cui alla Fase A) descritta all’art. 5.

Insistendo all’interno del complesso immobiliare oggetto di gara elementi di interesse archeologico, il partner potrà essere tenuto a svolgere gli interventi richiesti dalla competente Soprintendenza.

Recupero e valorizzazione saranno monitorati a scadenza semestrale a garanzia degli interessi pubblici: a tal fine sarà costituito un apposito gruppo di lavoro – comitato scientifico composto da un rappresentante tecnico dell’Istituzione Il Parco della Laguna, un rappresentante della Direzione Attività produttive e Sviluppo economico, un rappresentante della Direzione Interdipartimentale Patrimonio, un rappresentante della Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori e due rappresentanti del partner.

La gestione del rapporto con il partner per tutti gli aspetti che riguardano il Parco Urbano – verde pubblico attrezzato competerà all’Istituzione Parco della Laguna.

Senza che i concorrenti possano vantare alcun diritto a rimborsi per le spese sostenute per la partecipazione o a risarcimenti di eventuali danni, l’Amministrazione Comunale si riserva:

- di non procedere all’aggiudicazione qualora le offerte presentate siano ritenute non adeguate alle finalità della presente procedura;
- di sospendere o interrompere la procedura di gara per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque evento ad essa non imputabile che non consenta il prosieguo della procedura.

Per informazioni concernenti il complesso immobiliare e per eseguire il necessario sopralluogo, gli interessati potranno rivolgersi alla Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori (tel. 041/2748537; fax 041/2748663).

Per informazioni concernenti gli strumenti urbanistici gli interessati potranno rivolgersi alla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia (tel. 041/2747186 – 2747164; fax 041/2747161).

Per informazioni di contenuto ambientale gli interessati potranno rivolgersi alla Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio – Osservatorio Naturalistico della Laguna (tel. 041/2759567; fax 041/5240396).

Per informazioni concernenti le autorizzazioni di attività di somministrazione alimenti e bevande gli interessati potranno rivolgersi alla Direzione Attività Produttive Sviluppo Economico (tel. 041/2747219; fax 041/2748371).

Per informazioni concernenti la procedura gli interessati potranno rivolgersi alla Direzione Interdipartimentale Patrimonio (tel. 041/2748670; fax 041/2748117).

Il Direttore
Dott. Luigi Bassetto