COMUNE DI VENEZIA

DIREZIONE: DIREZIONE SERVIZI AMMINISTRATIVI E AFFARI GENERALI

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

OGGETTO: Cod. Az. Spesa UFF.GEDI.043 – Valorizzazione e riuso dell'immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio" a Mestre – approvazione e pubblicazione del Bando per la selezione del soggetto attuatore e i relativi allegati – impegno di spesa.

Proposta di determinazione (*PDD*) n. 1249 del 28/06/2018

Determinazione (DD) n. 1207 del 29/06/2018

Fascicolo 2017.III/2/1.11 "Progetti Speciali"

Sottofascicolo 1 "Mestre - ex Centro Civico di via Poerio"

Il dispositivo atto è stato firmato digitalmente ai sensi del Codice delle Amministrazioni Digitali (D. Lgs. 82/2005 e successive modifiche) da Barison Luca, in data 28/06/2018.

Il visto di regolarità contabile è stato firmato digitalmente ai sensi del Codice delle Amministrazioni Digitali (D. Lgs. 82/2005 e successive modifiche) da Vio Barbara, in data 29/06/2018.

CITTA' DI VENEZIA

COMUNE DI VENEZIA
Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali
Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime
Servizio Programmazione, Acquisti, Vendite e Progetti Speciali
Responsabile del procedimento: dott. Mario Carulli

P.D.D. 2018/1249 del 28/06/2018

OGGETTO: Cod. Az. Spesa **UFF.GEDI.043** – Valorizzazione e riuso dell'immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio" a Mestre – approvazione e pubblicazione del Bando per la selezione del soggetto attuatore e i relativi allegati – impegno di spesa.

Premesso che:

- il Comune di Venezia è proprietario dell'immobile denominato "*ex Centro Civico di via Poerio a Mestre*", giusto contratto di compravendita del 9 maggio 1980, Rep. n. 118958;
- detto immobile, sito al civico 1 di via Poerio a Mestre, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia al Foglio 135, particella 329, sub 1 graffata alla particella 333, ha una superficie complessiva di mq 1.300, suddivisa su n. 4 livelli fuori terra oltre al sottotetto e ad un interrato.

Atteso che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 5 del 15/02/2018, ha approvato l'avvio del percorso di riuso e di valorizzazione di detto immobile, attraverso la selezione di un soggetto economico con il quale sottoscrivere un atto convenzionale finalizzato alla locazione dello stesso per una durata di anni venti complessivi, con espressa esclusione del tacito rinnovo al termine del ventennio, per destinarlo all'esercizio commerciale di attività di ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande e di attività ad esse complementari e collegate.

Preso atto che l'organo consiliare, con la medesima deliberazione, ha indicato che "*la selezione di detto soggetto economico dovrà avvenire attraverso l'esperimento di un procedimento ad evidenza pubblica che dovrà verificare che i progetti imprenditoriali, gestionali e architettonici presentati rispettino i seguenti principi:*

- *il progetto imprenditoriale dovrà prevedere:*
  - *quale elemento centrale la cultura del cibo, dell'alimentazione e dello stile di vita, come espressione e divulgazione delle tradizioni culinarie locali;*
  - *il coinvolgimento delle aziende del territorio regionale per la fornitura delle materie prime;*
  - *lo sviluppo di attività complementari e collegate aventi ad oggetto percorsi formativi da istituire nell'ambito della così detta "alternanza scuola-lavoro" ex L. 107/2015 con il concreto coinvolgimento degli istituti scolastici, oltre che corsi formativi di cucina, sia per amatori che per professionisti, ed eventi ad oggetto la cultura e l'educazione alimentare, anche con riferimento al territorio e alla sua storia;*
- *il progetto gestionale dovrà illustrare, con maggiore dettaglio, le scelte imprenditoriali effettuate e indicate nel punto precedente, con particolare attenzione alla comprovata esperienza nel campo della ristorazione, all'utilizzo di prodotti locali nel rispetto del ritmo delle stagioni e della sostenibilità ambientale, al coinvolgimento delle aziende del territorio e al rispetto delle tradizioni culinarie venete. Dovranno inoltre essere illustrate le tipologie, le modalità di attuazione ed i partners selezionati riferiti*

alle attività complementari e collegate da avviare, i livelli occupazionali previsti, gli orari di apertura e chiusura del locale, gli strumenti di presidio dell'ambito, la quantificazione dell'investimento complessivo previsto, oltre che ogni altra iniziativa di interesse pubblico riferibile all'immobile e all'attività svolta;

- *il progetto architettonico dovrà prevedere la valorizzazione del bene immobile di proprietà del Comune di Venezia, attraverso il suo recupero, con la possibilità di ricavare ulteriori spazi, attraverso la realizzazione di nuovi solai al piano primo e secondo, in corrispondenza del cavedio centrale, il rifacimento degli impianti con l'utilizzo delle migliori soluzioni finalizzate alla sostenibilità energetica dell'intero immobile;*
- *la proposta dovrà essere redatta nel rispetto dei requisiti soggettivi, oggettivi, strutturali e dei criteri di qualità dettati dal Regolamento comunale per le attività di somministrazione di alimenti e bevande;*
- *il canone annuo a base d'asta è pari ad Euro 149.868,00, dal quale potranno essere scomputate le spese effettivamente sostenute dal soggetto selezionato per la ristrutturazione e il riuso dell'immobile in argomento, riferibili direttamente allo stesso e non solo all'attività da insediarvi, per tutta la durata del rapporto locativo e fino ad un massimo pari alla metà del canone proposto per ciascuna annualità*".

Preso atto, inoltre, che con il medesimo provvedimento consiliare è stata adottata, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", la Variante al Piano degli Interventi n. 21, consistente nella modifica della Scheda n. 71 delle Norme Tecniche di Attuazione della V.P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, rendendo compatibili le previsioni dello strumento urbanistico con le finalità di riqualificazione dell'immobile sopra specificate, precisando che in caso di ampliamento della Superficie lorda di pavimento a seguito della realizzazione di nuovi solai al piano primo e secondo, in corrispondenza del cavedio centrale, dovranno essere reperiti nelle vicinanze i relativi standard pubblici e privati a parcheggio, su area da concordare con l'Amministrazione Comunale a mezzo Convenzione.

Rilevato che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 31/05/2018 è stata approvata la sopra descritta Variante al Piano degli Interventi n. 21.

Considerato che la già richiamata deliberazione consiliare n. 5/2018 dà mandato:

- alla Giunta Comunale di approvare, nel rispetto dei principi sopra enunciati, i criteri di selezione del soggetto economico con il quale sottoscrivere l'atto convenzionale, le principali obbligazioni del soggetto attuatore, la migliore descrizione e individuazione del bene oggetto di locazione;
- al Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali di approvare, con provvedimento dirigenziale, lo schema di bando di gara, di procedere alla pubblicazione dello stesso e ad emanare o sottoscrivere ogni atto, provvedimento e contratto necessario per dare attuazione alla stessa deliberazione.

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 232 del 27/06/2018, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000, con la quale, nel dare attuazione alla deliberazione consiliare n. 5/2018 per quanto di propria spettanza, l'organo giuntale ha:

a) indicato i seguenti requisiti minimi per la selezione degli operatori economici concorrenti alla procedura di gara:
    - pregressa esperienza nella gestione di strutture di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande in locali con almeno n. 150 posti a sedere, con un fatturato medio annuo, relativo agli ultimi tre esercizi finanziari, pari ad almeno Euro 1.000.000,00;

- presentazione di referenze bancarie che attestino il possesso delle caratteristiche per l'ammissibilità al credito e la regolarità dei rapporti con gli istituti bancari;
- costituzione di idonea garanzia per la domanda di partecipazione e la sottoscrizione della Convenzione, nella misura del 2% del valore complessivo dell'operazione patrimoniale in argomento;
- l'impegno a costituirsi in caso di aggiudicazione in forma societaria, consortile o rete d'impresa.

b) approvato i seguenti criteri di selezione del soggetto economico con il quale sottoscrivere l'atto convenzionale, finalizzato al recupero e al riuso dell'immobile in argomento:

- Progetto imprenditoriale: aderenza della proposta presentata alle finalità indicate dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 15/02/2018;
- Progetto gestionale:
  - valutazione del curriculum vitae del Responsabile/Direttore dell'attività di ristorazione e dello Chef/Referente della cucina;
  - numero di aziende fornitrici con sede legale nel territorio regionale coinvolte per la fornitura di materie prime alimentari;
  - numero degli studenti coinvolti in percorsi formativi da istituire nell'ambito della così detta "alternanza scuola-lavoro" ex L. 107/2015 (dato annuale);
  - numero complessivo delle ore dedicate alle attività formative di cucina, sia per amatori che per professionisti, ed eventi ad oggetto la cultura e l'educazione alimentare, anche con riferimento al territorio regionale e alla sua storia (dato annuale);
  - numero di ore medie settimanali di apertura dell'esercizio e articolazione oraria nella suddivisione tra attività commerciali e complementari e collegate;
  - numero complessivo e qualifiche del personale impiegato presso l'attività nel primo biennio dall'apertura al pubblico;
  - ulteriori servizi e attività di interesse pubblico, complementari o collegate a quella principale, da svolgersi nell'immobile;
- Progetto architettonico:
  - utilizzo delle migliori soluzioni finalizzate alla sostenibilità energetica dell'intero immobile;
  - rapporto tra le superfici destinate alle attività complementari e collegate rispetto a quelle destinate alla ristorazione e somministrazione di cibi e bevande;
- Offerta economica:
  - canone di locazione annuo offerto (non inferiore al canone posto a base d'asta);
  - quantificazione economica delle opere edili e impiantistiche da realizzare nell'edificio che siano scomputabili dal canone annuo, in quanto riferibili direttamente all'immobile e non solo all'attività da insediarvi.

c) approvato le seguenti obbligazioni che saranno contenute nella Convenzione che verrà sottoscritta tra il Comune di Venezia e l'aggiudicatario che dovrà necessariamente costituirsi in forma societaria, consortile o rete d'impresa, ad esito di detto procedimento ad evidenza pubblica:

- l'ottenimento dei titoli edilizi e delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione delle opere di riqualificazione dell'immobile e l'avvio delle attività da insediarvi e il sostenimento dei relativi oneri;
- la realizzazione degli interventi di completamento della struttura, della sua attrezzatura interna ed esterna secondo quanto indicato nel Progetto Architettonico presentato, la loro manutenzione ordinaria e straordinaria a cura del conduttore per l'intero periodo del rapporto locativo, con riconsegna al Comune del complesso al termine della locazione in buono stato manutentivo comprensivo degli adattamenti funzionali realizzati, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso;
- l'ottenimento di tutte le certificazioni necessarie da parte dei soggetti competenti, finalizzate all'utilizzo del bene, secondo le destinazioni previste;
- l'instaurazione di un rapporto locativo ai sensi della L. 392/1978, art. 27 e seguenti, della durata di anni 20 (venti) complessivi, con l'espressa esclusione del tacito rinnovo al termine del suddetto ventennio;
- il rapporto locativo avrà decorrenza dalla sottoscrizione della convenzione, mentre il canone dovrà essere corrisposto a partire dalla seconda annualità, secondo le modalità che verranno specificate nei successivi atti dirigenziali;
- lo svolgimento di attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, oltre che ad attività ad esse complementari e collegate purché le stesse siano compatibili con la struttura, con la funzionalità della stessa, con le attività ivi svolte, secondo quanto indicato nel Progetto Imprenditoriale e nel Progetto Gestionale presentati;
- a garanzia della realizzazione delle opere edili e impiantistiche indicate nel Progetto Architettonico, la consegna al Comune di Venezia, in sede di sottoscrizione della convenzione, di una fidejussione bancaria emessa da primario istituto bancario o polizza fideiussoria emessa da primaria compagnia assicurativa a prima richiesta e con espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale per un importo pari al valore delle opere, da mantenere valida fino al loro collaudo;
- a garanzia del pagamento del canone, la consegna al Comune di Venezia, in sede di sottoscrizione della convenzione, di una fidejussione bancaria emessa da primario istituto bancario o polizza fideiussoria emessa da primaria compagnia assicurativa a prima richiesta e con espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale per un importo pari al canone annuo offerto, da mantenere valida per tutta la durata del rapporto locativo;
- a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla sottoscrizione dell'atto dinnanzi al notaio dallo stesso individuato, i relativi oneri fiscali (per la parte dovuta), le spese di accatastamento e ogni altra spesa conseguente.

Atteso che, in attuazione dei provvedimenti consiliari e della deliberazione della Giunta Comunale sopra richiamati e in conformità a quanto ivi disposto, si rende necessario:

a) approvare lo schema di bando di gara e i relativi allegati: la relazione descrittiva del bene immobile in argomento e lo schema di Convenzione che sarà sottoscritto tra il Comune di Venezia e il soggetto che sarà individuato ad esito del procedimento ad evidenza pubblica;

b) avviare il procedimento ad evidenza pubblica per la selezione del soggetto al quale affidare la valorizzazione e il riuso del bene immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio", pubblicando il suddetto bando e i relativi allegati.

Ritenuto, pertanto, di:

a) approvare lo schema di bando di gara e i relativi allegati: la relazione descrittiva del bene immobile in argomento e lo schema di Convenzione che sarà sottoscritto tra il Comune di Venezia e il soggetto che sarà individuato ad esito del procedimento ad evidenza pubblica;

b) avviare il procedimento ad evidenza pubblica per la selezione del soggetto al quale affidare la valorizzazione e il riuso del bene immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio", pubblicando il suddetto bando e i relativi allegati, fino al 31/07/2018, all'Albo Pretorio, sul sito istituzionale di questa Amministrazione Comunale, nonché come avviso d'asta sui quotidiani "Il Sole 24 Ore", "Il Corriere della Sera" e "Il Gazzettino";

c) impegnare la spesa necessaria per procedere a detta pubblicazione, nell'importo di Euro 5.000,00, che troverà copertura al Capitolo 4503/26 "Servizi amministrativi" (Cod. Gest. U.1.03.02.16.001) del Bilancio di previsione 2018-2020, esercizio 2018 - Cod. Az. Spesa UFF.GEDI.043.

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000.

Richiamati gli allegati n. 1 "principio della competenza finanziaria" e n. 4.2 "principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria" del D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118.

Visto il Regolamento Comunale di Contabilità.

Vista la deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 21/12/2017 di approvazione del Bilancio di previsione 2018 – 2020, e le successive variazioni.

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 31/01/2018 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2018 – 2020.

Dato atto che l'esecutività del presente provvedimento è subordinata all'apposizione del visto di regolarità contabile da parte del Responsabile della Direzione Finanziaria, ai sensi dell'art. 183, comma 7, del D.Lgs. 267/2000;

Visto il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2018-2020, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 15 del 31/01/2018;

Dato atto del rispetto di quanto previsto dall'art. 6 comma 2 del Regolamento sul sistema dei controlli interni, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 28/02/2013 in ordine al controllo di regolarità amministrativa e contabile nella fase preventiva.

DETERMINA

a) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, lo schema di bando di gara e i relativi allegati: la relazione descrittiva del bene immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio" e lo schema di Convenzione che sarà sottoscritto tra il Comune di Venezia e il soggetto che sarà individuato ad esito del procedimento ad evidenza pubblica;

b) di avviare il procedimento ad evidenza pubblica per la selezione del soggetto al quale affidare la valorizzazione e il riuso del bene immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio", pubblicando il suddetto bando e i relativi allegati, fino al 31/07/2018, all'Albo Pretorio, sul sito istituzionale di questa Amministrazione Comunale, nonché come avviso d'asta sui quotidiani "Il Sole 24 Ore", "Il Corriere della Sera" e "Il Gazzettino";

c) di impegnare la spesa necessaria per procedere a detta pubblicazione, nell'importo di Euro 5.000,00, che troverà copertura al Capitolo 4503/26 "Servizi amministrativi" (Cod. Gest. U.1.03.02.16.001) del Bilancio di previsione 2018-2020, esercizio 2018 - Cod. Az. Spesa UFF.GEDI.043;

d) di dare atto che, ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e successive modifiche ed integrazioni, e del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2018-2020 del Comune di Venezia, il responsabile del procedimento è il dott. Mario Carulli, Responsabile del Servizio Programmazione, Acquisti, Vendite e Progetti Speciali del Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali;

e) di dare atto che il Dirigente Responsabile del budget di spesa, il Responsabile del Procedimento come specificato al punto 5, e il responsabile dell'istruttoria non si trovano in situazione di conflitto d'interesse così come previsto dall'art.6 bis della legge n. 241 del 90, dall'art. 6 del DPR n. 62 del 2013, dall'art 42 comma 1 e 2 del D.Lgs. 50/2016 e dal P.T.P.C.T. del Comune di Venezia approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 15 del 31/01/2018;

f) di dare atto che il rispetto della previsione di cui all'art. 183, comma 8, del D.Lgs. 267/2000 viene attestato dal responsabile del servizio finanziario con l'apposizione del visto di regolarità contabile, secondo quanto disposto con circolare della Direzione Finanziaria P.G. 521135 del 09/11/2016.

Il Dirigente
arch. Luca Barison

Allegati:

- *Schema di Bando di gara per la valorizzazione e l'utilizzo del bene immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio a Mestre";*
- *Relazione descrittiva del bene immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio a Mestre";*
- *Schema di Convenzione.*

CITTA' DI VENEZIA

Direzione Finanziaria
Settore Bilancio e Contabilità Finanziaria

PDD/ 2018 / 1249

Espletati gli accertamenti si esprime:

- ai sensi dell'art.147 bis del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, parere favorevole di regolarità contabile e visto di attestazione della copertura finanziaria;

- ai sensi dell'art.183 comma 7 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, visto di regolarità contabile

Il Dirigente Responsabile

CERTIFICATO DI IMPEGNO

Esercizio	EPF	T	F	S	I	Cap.	Art.	Cod.Mec.
2018	2018					4503	26	1010503

Numero	Data
4345	29/06/2018

PROPOSTA DETERMINAZIONE 1249 28/06/2018
DETERMINAZ. DEL DIRIGENTE 1001249 28/06/2018

Cod. Az. Spesa UFF.GEDI.043 – Valorizzazione e riuso dell'immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio" a Mestre – approvazione e pubblicazione del Bando per la selezione del soggetto attuatore e i relativi allegati – impegno di spesa.

Soggetto

Importo : 5.000,00

Previsione : 50.000,00

Impegnato : 11.860,00

Differenza : 38.140,00

Finanziamento : 019 ENTRATE CORRENTI

Si attesta che la suddetta spesa trova copertura finanziaria sul capitolo

4503 26 / 2018

SERVIZI AMMINISTRATIVI

SCHEMA DI CONVENZIONE

per la valorizzazione e il riuso del bene immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio", sito a Mestre, via Poerio n. 1, da destinare all'esercizio commerciale di attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande e attività complementari e collegate, comprensiva della locazione di immobile diverso dall'abitativo *ex* Legge 392/78 della durata di anni dieci, rinnovati tacitamente alla prima scadenza ex art. 28 L. 392/1978 (venti anni complessivi), con espressa esclusione del tacito rinnovo al termine del suddetto ventennio.

Tra

– Il **Comune di Venezia**, con sede legale in Venezia, Ca' Farsetti San Marco n. 4136, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00339370272, (di seguito anche denominato Locatore o Comune) rappresentato da _____ in qualità di _____, giusto incarico sindacale p.g. n. _____ del _____,

– la _____, con sede legale in _____ Codice Fiscale e P.IVA _____ (di seguito anche denominato Conduttore) rappresentato da _____ in qualità di _____

che unitamente di seguito saranno anche denominate "le Parti".

Premesso che:

[…]

All'interno della presente Convenzione saranno utilizzate le seguenti

espressioni, le quali dovranno essere così intese:

Progetto imprenditoriale: documento prevalentemente descrittivo, presentato dal Conduttore al Comune di Venezia per la partecipazione al Bando di gara per la valorizzazione e l'utilizzo del bene in argomento, P.G. n. _____ del _____, per il quale il Conduttore è risultato Aggiudicatario, nel quale il Conduttore ha esposto sinteticamente la presentazione dell'impresa e del progetto di riuso e di valorizzazione dell'immobile.

Progetto gestionale: documento presentato dal Conduttore al Comune di Venezia per la partecipazione al Bando di gara per la valorizzazione e l'utilizzo del bene in argomento, P.G. n. _____ del _____ , per il quale il Conduttore è risultato Aggiudicatario, nel quale sono illustrare, con maggiore dettaglio, le scelte imprenditoriali effettuate e indicate nel Progetto imprenditoriale.

Progetto architettonico: documento grafico e descrittivo presentato dal Conduttore al Comune di Venezia per la partecipazione al Bando di gara per la valorizzazione e l'utilizzo del bene in argomento, P.G. n. _____ del _____ , per il quale il Conduttore è risultato Aggiudicatario, nel quale è illustrata la valorizzazione del bene immobile di proprietà del Comune di Venezia, attraverso il suo recupero.

Canone offerto: canone annuale offerto al Comune di Venezia per l'uso dell'immobile in sede di partecipazione al Bando di gara per la valorizzazione e l'utilizzo del bene in argomento, P.G. n. _____ del _____ , per il quale il Conduttore è risultato Aggiudicatario.

[…]

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Convenzione.

Art. 2 – Oggetto della Convenzione

Oggetto della presente Convezione è il riuso e la valorizzazione del bene immobile di proprietà del Comune di Venezia denominato “ex Centro Civico di via Poerio a Mestre”, attraverso l’instaurazione di un rapporto locativo della durata di anni dieci, rinnovati tacitamente alla prima scadenza ex art. 28 L. 392/1978 (venti anni complessivi), con espressa esclusione del tacito rinnovo al termine del suddetto ventennio, al fine di destinarlo all’esercizio commerciale di attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, oltre che ad attività ad esse complementari e collegate, previa realizzazione delle necessarie opere per il recupero funzionale dell’edificio.

A tal fine Il Comune di Venezia concede in locazione a _____, che accetta, il bene immobile denominato “ex Centro Civico di via Poerio” sito in Venezia – Mestre, via Poerio n. 1 – della superficie di mq ____ suddivisa in n. 4 livelli fuori terra oltre al sottotetto e ad un interrato – il tutto come risulta delimitato in colore ____ negli elaborati grafici allegati alle lettere “_____” che formano parte integrante del presente atto.

L’immobile locato è individuato al C.F. del Comune di Venezia, Foglio 135, particella 329, sub 1 graffato alla particella 333.

L’immobile sopra descritto è locato affinché sia svolto esclusivamente l’esercizio commerciale di attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, oltre che delle attività ad esse complementari e collegate, come individuate nel Progetto imprenditoriale e nel Progetto gestionale.

L’immobile è locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compresi i vincoli ambientali, paesaggistici, architettonici e quelli di cui alla strumentazione urbanistica vigente.

Il Conduttore si obbliga a ultimare gli interventi di ristrutturazione dell’immobile locato in esecuzione del Progetto Architettonico, secondo le modalità di cui *infra*.

Il Conduttore si obbliga, infine, a dare piena attuazione a quanto contenuto nel Progetto imprenditoriale, nel Progetto gestionale e nel Progetto architettonico, che devono intendersi qui integralmente richiamati.

Art. 3 – Durata della locazione e recesso

La presente locazione ha durata di anni dieci, rinnovati tacitamente alla prima scadenza ex art. 28 L. 392/1978 (venti anni complessivi), a decorrere dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

Per accordo delle Parti è espressamente escluso il tacito rinnovo della locazione alla scadenza della seconda decade di contratto.

La formale e definitiva consegna dell’immobile locato avverrà entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente atto mediante redazione di apposito verbale.

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di recedere,

senza nulla a pretendere, dal contratto con preavviso da recapitarsi al Comune almeno sei mesi prima a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o via PEC. In tal caso il Conduttore non potrà chiedere la restituzione di quanto già versato a titolo di pagamento del canone o a titolo di indennizzo per gli interventi già realizzati. Il Comune potrà chiedere al Conduttore il pagamento di quanto ancora dovuto per la disponibilità del bene immobile in proporzione ai giorni di utilizzo e in ragione di quanto già versato.

Art. 4 – Canone

Il canone di locazione sarà definito dal Comune scomputando dal Canone offerto, pari ad Euro _____, le spese sostenute dal Conduttore per la ristrutturazione e il riuso dell'immobile in argomento, in quanto riferibili direttamente allo stesso e non solo all'attività da insediarvi, accertate in sede di collaudo delle opere, per tutta la durata del rapporto locativo e fino ad un massimo pari alla metà del Canone offerto per ciascuna annualità.

Il canone così definito è da corrispondersi in via anticipata con cadenza semestrale entro il giorno 15 dei mesi di _____.

a partire dalla seconda annualità dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

Il canone sarà annualmente aggiornato, su richiesta del Comune, nella misura del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) registrato nel mese di _____.

I canoni dovranno essere pagati a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al Comune di Venezia presso

_____ con causale “Canone di locazione ex Centro Civico via Poerio”.

Art. 5 – Completamento delle opere di ristrutturazione

Il Conduttore si obbliga, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche e del regolamento edilizio vigente, a realizzare a propria cura e spese gli interventi di ristrutturazione dell’immobile locato secondo il Progetto Architettonico, entro e non oltre _____ mesi dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il Conduttore ha consegnato al Comune di Venezia, a garanzia del completamento delle opere sopraindicate, una fidejussione bancaria emessa da primario istituto bancario [o polizza fideiussoria emessa da primaria compagnia assicurativa] a prima richiesta e con espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale per un importo pari ad Euro _____ [importo pari al valore delle opere], da mantenere valida fino al loro collaudo.

L’ottenimento dei titoli edilizi e delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione delle opere di riqualificazione dell’immobile e l’avvio delle attività da insediarvi e il sostenimento dei relativi oneri sono poste a carico del Conduttore.

Ogni modifica agli interventi previsti nel Progetto architettonico che si rendesse necessaria dovrà essere condivisa dalla Direzione Lavori Pubblici del Comune di Venezia e autorizzata dall’Amministrazione Comunale sulla base della normativa vigente.

Le ditte incaricate ad effettuare ogni intervento dovranno essere idoneamente qualificate ai sensi del D.Lgs. 50/2016.

Art. 6 – Vigilanza su avanzamento lavori e collaudo

Il Comune si riserva la facoltà di eseguire verifiche volte ad accertare lo stato di avanzamento degli interventi previsti nel punto precedente a carico del Conduttore ed il rispetto dei relativi tempi e modalità di esecuzione.

I rappresentanti del Comune di Venezia avranno libero accesso ai cantieri, nel rispetto dei piani di sicurezza redatti.

Il collaudo delle opere realizzate dal Conduttore in esecuzione del Progetto architettonico dovranno avvenire in corso d'opera. A tal fine il Conduttore, prima dell'inizio dei lavori, richiederà al Comune di Venezia la nomina del collaudatore; il Conduttore è tenuto a rimborsare al Comune gli onorari ed ogni spesa inerente al collaudo entro trenta giorni dall'emissione del certificato di collaudo.

Art. 7 – Conservazione, innovazioni, addizioni, migliorie e manutenzione ordinaria e straordinaria

Il Conduttore s'impegna a conservare l'immobile locato con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo al termine della locazione in buono stato manutentivo, pena il risarcimento del danno.

Il Conduttore non potrà apportare all'immobile innovazioni, addizioni o migliorie, senza il preventivo consenso scritto del Comune al fuori degli interventi previsti nel Progetto Architettonico.

In deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c. il Conduttore assume l'obbligo di provvedere, anche successivamente alla realizzazione degli interventi previsti nel Progetto Definitivo, a propria cura e spese, a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

dell’immobile locato necessari alla conservazione, all’agibilità e all’uso dello stesso.

Qualsiasi intervento, ad eccezione dell’ordinaria manutenzione, dovrà essere preventivamente vagliato dalla Direzione Lavori Pubblici del Comune di Venezia. Dovranno essere acquisiti, inoltre, ogni permesso e autorizzazione prescritti dalla disciplina urbanistico-edilizia. Le ditte incaricate ad effettuare ogni intervento dovranno essere idoneamente qualificate ai sensi del D.Lgs. 50/2016.

In ogni caso, alla scadenza della locazione le migliorie e le addizioni eseguite dal Conduttore resteranno acquisite dal Comune di Venezia senza obbligo di corrispettivo alcuno, salvo il diritto del Locatore di pretendere il ripristino dei locali qualora le addizioni e migliorie siano state effettuate senza autorizzazione.

Il Conduttore si assume altresì l’onere di predisporre a proprie spese gli impianti e tutte le misure necessarie per garantire la rispondenza a tutte le norme vigenti in materia di sicurezza, antinfortunistica, antincendio previste dalle leggi, regolamenti, ordinanze nazionali, regionali e locali e per la salvaguardia e la conservazione del bene e contro eventuali danni a terzi.

Il Conduttore dovrà consegnare al Comune le dichiarazioni di conformità degli adeguamenti realizzati.

Art. 8 – Acquisizione opere

Alla scadenza dei termini previsti dall’art. 3 ovvero in caso di recesso, risoluzione per inadempienza, disdetta o fallimento, e comunque in ogni caso di conclusione anticipata della presente

Convenzione, il Comune di Venezia acquisirà tutte le opere realizzate senza obbligo di corrispettivo alcuno.

Il Conduttore al momento del rilascio dell'immobile dovrà asportare le attrezzature, l'arredo e quant'altro di sua proprietà dal medesimo collocatovi, nonché provvedere alla completa pulizia degli spazi utilizzati.

Art. 9 – Esercizio e gestione della locazione

Il Conduttore si obbliga ad esercitare all'interno dell'immobile locato in maniera esclusiva l'attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, e delle attività ad essa complementari e collegate, nel pieno rispetto del Progetto imprenditoriale e del Progetto gestionale.

Il silenzio o l'acquiescenza del Comune al mutamento dell'uso pattuito che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

Il Conduttore è tenuto all'osservanza delle disposizioni contenute nelle ordinanze, regolamenti e leggi vigenti in materia nonché delle disposizioni dettate dei competenti Enti e a dotarsi delle relative autorizzazioni o certificazioni per tutto ciò che attiene alla materia del commercio, igienico-sanitaria, ambientale e di sicurezza.

Art. 10 – Divieto di sublocare

È fatto divieto al Conduttore di sublocare, anche gratuitamente, l'oggetto del presente contratto, sia nella totale consistenza, sia parzialmente, pena la risoluzione del presente contratto a semplice richiesta del Comune. Il silenzio o l'acquiescenza del Comune alla

sublocazione, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

Art. 11 – Fidejussione a garanzia

A garanzia dell'osservanza di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto il Conduttore consegna al Comune di Venezia una fidejussione bancaria emessa da _____/polizza fideiussoria emessa da _____ a prima richiesta e con espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale per un importo pari ad Euro *[pari al Canone offerto]* da mantenere valida per tutta la durata della locazione.

Il Conduttore di impegna a ricostruire la suddetta garanzia nell'ipotesi di sua escussione anche parziale entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla stessa e ciò a pena di risoluzione della presente Convenzione.

Art. 12 – Ispezioni

Il Comune ha facoltà di disporre in qualunque momento ispezioni, controlli e verifiche periodiche a mezzo dei propri funzionari all'uopo incaricati al fine di accertare che l'immobile sia utilizzato conformemente a quanto disposto nella presente Convenzione.

Art. 13 – Risoluzione per inadempimento

Nell'eventualità che il Conduttore non provveda a realizzare, nei termini stabiliti, e salvo fatti o ragioni ad esso non imputabili, gli interventi previsti all'art. 5, il Comune di Venezia potrà dichiarare la risoluzione *ipso jure* del presente contratto ovvero, valutate le circostanze, potrà fissare un ulteriore periodo di tempo per

provvedervi.

Nell'ipotesi in cui gli interventi non siano conformi al Progetto architettonico, il Conduttore dovrà procedere a rimediare entro il termine che verrà stabilito dal Comune di Venezia.

Decorsi infruttuosamente tali termini il Comune di Venezia potrà procedere la risoluzione del presente contratto.

A seguito della risoluzione del contratto per le cause sopraindicate, il Comune escuterà la garanzia prestata dal Conduttore ai sensi del precedente art. 5 per la somma necessaria al completamento degli interventi di ristrutturazione, fatto salvo il maggior danno.

Il Comune di Venezia potrà, altresì, dichiarare la risoluzione del contratto nel caso di mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione entro 15 giorni dalla scadenza. Ove il Locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla clausola risolutiva, il ritardato pagamento del dovuto darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene concordato dalle Parti in misura doppia dell'interesse legale.

Il Comune di Venezia potrà, altresì, dichiarare la risoluzione del contratto qualora ravvisasse un uso del bene locato diverso da quello previsto al precedente art. 2 e art. 9, da quanto previsto nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del del 15/02/2018, nella deliberazione di Giunta Comunale n. ___ del 27/06/2018, nella determinazione dirigenziale PDD n. _____ del ___, e, comunque, in ogni caso di inosservanza degli obblighi che il Conduttore si assume mediante la sottoscrizione della presente Convenzione o imposti da

norme di legge o di regolamenti.

In tal caso al Conduttore decaduto non spetta alcun rimborso per le opere eseguite e per le spese sostenute, né alcun diritto a rimborsi in genere, indennizzi o risarcimenti di sorta.

Art. 14 – Polizza assicurativa

Il Conduttore risponde civilmente di ogni e qualsiasi danno che può essere arrecato, per propria responsabilità e/o delle persone delle quali deve rispondere a norma di legge, a persone e/o a cose di terzi nonché all'immobile oggetto di locazione. Il Conduttore, altresì, risponde per i danni tutti a norma delle disposizioni del Codice Civile.

Inoltre a garanzia dell'uso dell'immobile oggetto di locazione, il Conduttore ha stipulato, a proprie spese, un'adeguata polizza assicurativa con la compagnia _____ contro incendi, scoppi, fulmini, crolli, atti vandalici nonché per danni a terzi (persone, animali, cose), incluso il Locatore, dei manufatti e degli impianti e di ogni altra pertinenza esistente per un massimale di importo non inferiore a Euro _____.

La suddetta polizza deve essere mantenuta valida per tutta la durata della locazione, rimanendo a carico del Conduttore, tutti i danni ed eventi non compresi in garanzia per franchigie e/o scoperti di polizza.

Tale polizza deve essere consegnata in copia al Comune.

Art. 15 - Altri oneri

Sono a carico del Conduttore gli oneri e le spese di qualsiasi natura gravanti sull'immobile locato, nonché quelle di bollo, di amministrazione, esazione, quietanza e diritti di segreteria. È a

carico dell'Amministrazione Comunale l'onere di provvedere alla registrazione del presente atto; le relative spese saranno ripartite a metà tra le Parti. Copia della Convenzione sarà consegnata al Conduttore ad avvenuta registrazione.

Sono a carico del Conduttore ogni tassa e/o imposta, comunque denominata, per le quali la normativa individua lo stesso quale soggetto passivo.

Art. 16 – Normativa

Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili, le norme di legge in materia, gli usi locali, nonché quanto previsto e disciplinato nella Relazione Descrittiva.

Art. 17 – Efficacia

Il presente contratto di locazione è fin d'ora vincolante per il Conduttore. Qualunque modifica al presente atto dovrà essere apposta mediante atto scritto.

Art. 18 – Trattamento dei dati personali

Il Conduttore autorizza il trattamento dei suoi dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto convenzionale.

Art. 19 - Elezione domicilio – A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, le Parti eleggono domicilio, come segue:

Comune di Venezia – Ca' Farsetti - S. Marco 4136 – 30123 Venezia

[…]

Il Conduttore si obbliga a comunicare per iscritto al Comune di Venezia ogni variazione del domicilio dichiarato.

Venezia,

CITTA' DI VENEZIA

Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali
Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime

Relazione descrittiva del bene immobile denominato

"ex Centro Civico di via Poerio"

Giugno 2018

L’Amministrazione Comunale, nell’ambito dell’intervento di riqualificazione di via Poerio a Mestre, con la riapertura di un ramo del Marzenego e della ripavimentazione dell’intera area compresa Riviera XX Settembre fino a via Circonvallazione, ha inserito la ristrutturazione dei primi due livelli dell’edificio che ospitava il Centro Civico di via Poerio.

L'Edificio, realizzato negli anni 20 del novecento come sede di una banca, fu poi acquisito dal Comune ed utilizzato quale sede di uffici comunali ed emeroteca.

L’immobile è stato oggetto di un intervento di recupero dei livelli inferiori e del completamento del percorso pedonale a nord del Marzenego che, attraverso il porticato, permette il collegamento funzionale con Piazza Ferretto.

1. Ubicazione e accessibilità

L’immobile denominato “ex Centro Civico di via Poerio” è ubicato a Mestre con accesso da piazza Ferretto ai civici 125-126, e al civico 1 di via Poerio.

Il “ex Centro Civico di via Poerio” è ubicato nel pieno centro di Mestre, si affaccia su piazza Ferretto ed è facilmente raggiungibile via terra, dalle principali direttrici (A4 – Torino Trieste e, quindi, dall’A13 – Bologna Padova, A27 – Venezia Belluno, A28 – Portogruaro Pordenone Conegliano). Si trova in prossimità delle principali linee di trasporto urbano ed è ottimamente collegato con la stazione dei treni di Mestre.

La sua posizione nel cuore della Città di Mestre lo rende luogo ideale per l’esercizio delle attività di esercizio commerciale con destinazione d’uso bar-ristorante a cui sarà destinato.

2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'edificio di proprietà comunale si caratterizza come una palazzina suddivisa su n. 4 livelli fuori terra oltre al sottotetto e ad un interrato.

Le facciate, di pregio, si caratterizzano per grandi arcate in stile neo-rinascimentale al pianoterra e mezzanino, le porta-finestre al primo piano sono nobilitate da archi a tutto sesto da bifore, trifore e terrazzini. L'ultimo piano ha le finestrature nobilitate da cornici in marmo.

3. Definizione del bene immobile oggetto della Convenzione

Oggetto della Convenzione sarà l'intero immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Negli elaborati grafici allegati alla presente Relazione sono meglio individuati gli spazi che saranno oggetto della Convenzione.

4. Situazione rispetto allo strumento urbanistico vigente

Il piano regolatore destina l'immobile in oggetto come F2 "Area per attrezzature d'interesse comune", fa parte inoltre delle aree all'interno del "PERIMETRO DELLA VPRG PER IL CENTRO STORICO DI MESTRE" e rientra nell'ambito di tutela di Piazza Ferretto

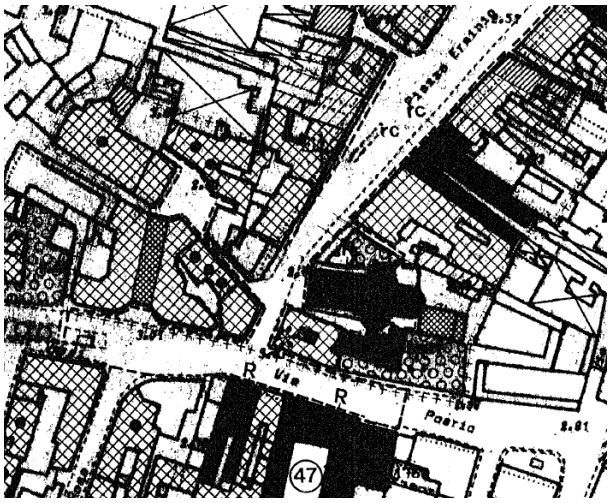


tavola 4,1,1 variante al PRG per il centro storico di Mestre

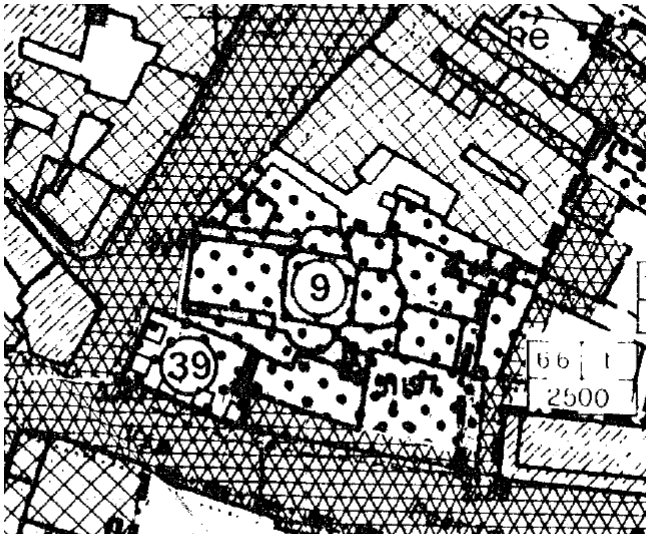
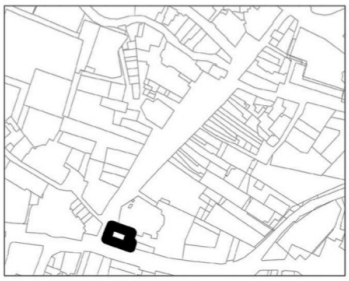


tavola 4,2,1 variante al PRG per il centro storico di Mestre

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 31 maggio 2018, è stata approvata, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", la Variante al Piano degli Interventi n. 21, consistente nella modifica della Scheda n. 71 delle Norme Tecniche di Attuazione della V.P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, rendendo compatibili le previsioni dello strumento urbanistico con le finalità di riqualificazione dell'immobile specificate nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 15/02/2018, precisando che in caso di ampliamento della Superficie lorda di pavimento a seguito della realizzazione di nuovi solai al piano primo e secondo, in corrispondenza del cavedio centrale, dovranno essere reperiti nelle vicinanze i relativi standard pubblici e privati a parcheggio, su area da concordare con l'Amministrazione Comunale a mezzo Convenzione.

Allegato A2 - Stato di Variante

ELABORATO SOSTITUTIVO - B4 3 SCHEDE NORMATIVE AMBITO DI PIAZZA FERRETTO



Estratto planimetria catastale 1/2000

PIAZZA FERRETTO scheda n. 071

n.civ foto n.100

scheda PRG n.255

NOTA STORICA

Edificio degli anni '20. Costruito come sede della banca di Treviso, è stato trasformato in centro civico negli anni '70.

CARATTERI TIPOLOGICI E ARCHITETTONICI

Parzialmente ristrutturato all'interno, ha facciata con elementi di foggia neorinascimentale.

USI ATTUALI

Immobile inutilizzato.

CATEGORIA DI INTERVENTO

Risanamento conservativo parziale.

INDICAZIONI DI PROGETTO

Ristrutturazione interna con obbligo:
- di formazione del portico di larghezza non inferiore ai m 2,50, sui lati lungo la strada con la creazione di un passaggio diretto tra via Poerio e la "Scoletta" sotto l'intero corpo di fabbrica sporgente su questa;
- conservazione per il resto delle attuali facciate esterne, mantenendone i colori e i trattamenti attuali o quelli originari se documentati.

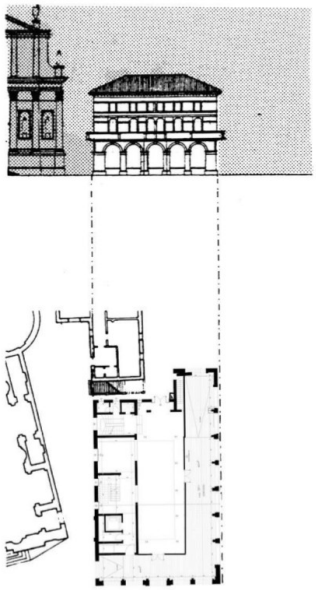
Possibilità di realizzare il completamento dei solai con incremento della Sp ai piani primo e secondo in corrispondenza del cavedio centrale, mediante interventi che consentano la riconoscibilità del corpo aggiunto, nella misura necessaria all'efficiente attuazione delle destinazioni d'uso consentite, senza alterare le facciate esterne del fabbricato e senza alterare o sopraelevare il profilo del colmo di copertura esistente.

DESTINAZIONI D'USO

Pubbliche con possibilità di concessione parziale di spazi ed attività private.
Commerciali e Direzionali a tutti i piani.

MODALITA' DI INTERVENTO

Diretto.



Si rende noto inoltre che per l'immobile in argomento:

- è stata dichiarata l'insussistenza dell'interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con provvedimento della Direzione Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo prot. 1863 del 04/02/2014; con il medesimo provvedimento è stato confermato che ricade in area soggetta a rischio archeologico;
- è interessato da Vincolo Sismico (O.P.C.M. N. 3274/2003) tipo vincolo 3

5. ESTREMI CATASTALI

L'immobile che sarà oggetto della Convenzione è individuato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Venezia, Foglio 135, mappale 329 sub 1 graffato al mappale 333

Gli identificativi catastali sopra indicati possono non essere definitivi; il Comune di Venezia provvederà agli eventuali aggiornamenti catastali occorrenti per la sottoscrizione della Convenzione.

Gli aggiornamenti catastali che si renderanno necessari per le opere realizzate a seguito della sottoscrizione della Convenzione saranno eseguiti a cura e con oneri a carico dell'Aggiudicatario.

6. TITOLO EDILIZIO E AGIBILITÀ

Nel suo complesso la realizzazione della ristrutturazione in oggetto è stato autorizzata con:

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 19/04/2013, esecutiva a norma di legge, è stato approvato il progetto preliminare relativo ai lavori di "Ristrutturazione piano terra e mezzanino ex Centro Civico di via Poerio" per un importo complessivo pari a € 500.000,00 (o.f.c.)
- Deliberazione di Giunta Comunale n.716 del 20/12/2013 esecutiva a norma di legge, è stato approvato il progetto definitivo relativo ai lavori di "Ristrutturazione piano terra e mezzanino ex Centro Civico di via Poerio" per un importo complessivo pari a € 500.000,00 (o.f.c.)
- Determinazione Dirigenziale n. 1483 del 11/09/2014 - esecutiva a norma di legge, è stato approvato il progetto esecutivo

L'immobile oggetto di locazione non è in possesso dell'agibilità la cui acquisizione sarà a carico del Conduttore dell'immobile.

7. TITOLO DI PROPRIETÀ

Il Comune di Venezia è proprietario dell'intero edificio di cui fanno parte i locali che saranno oggetto del contratto di locazione, giusto contratto di compravendita del 9 maggio 1980, rep. 118958 del Segr. Gen. del Comune di Venezia prof. Antonio D'Ancona.

8. DESCRIZIONE IMPIANTI

I livelli piano terra, ammezzato e piano interrato verranno locati con la predisposizione degli impianti:

- elettrico
- idrico-sanitario
- di condizionamento estivo ed invernale

I livelli superiori del fabbricati, in passato ospitanti uffici del Comune di Venezia, saranno locati con gli impianti attualmente presenti.

Il Comune di Venezia non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale dell'immobile rispetto a quelle eventualmente già esistenti al momento di pubblicazione del Bando, né ulteriori dichiarazioni oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge al fine della sottoscrizione della Convenzione.

E' fatto carico, pertanto, all'Aggiudicatario di procedere alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale dell'immobile, al fine di dare piena attuazione al Progetto imprenditoriale, al Progetto gestionale e al Progetto architettonico presentati, senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve.

9. CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

L'immobile non è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi per l'attività di locale ad uso commerciale.

Il Conduttore si obbliga a rispettare le condizioni di esercizio, compresa l'eventuale futura congruità con le altre attività soggette al controllo dei VV.F. e a richiedere l'eventuale Certificato di prevenzione incendi.

Il Conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese a realizzare ogni intervento che si rendesse necessario per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

Venezia, 28/06/2018

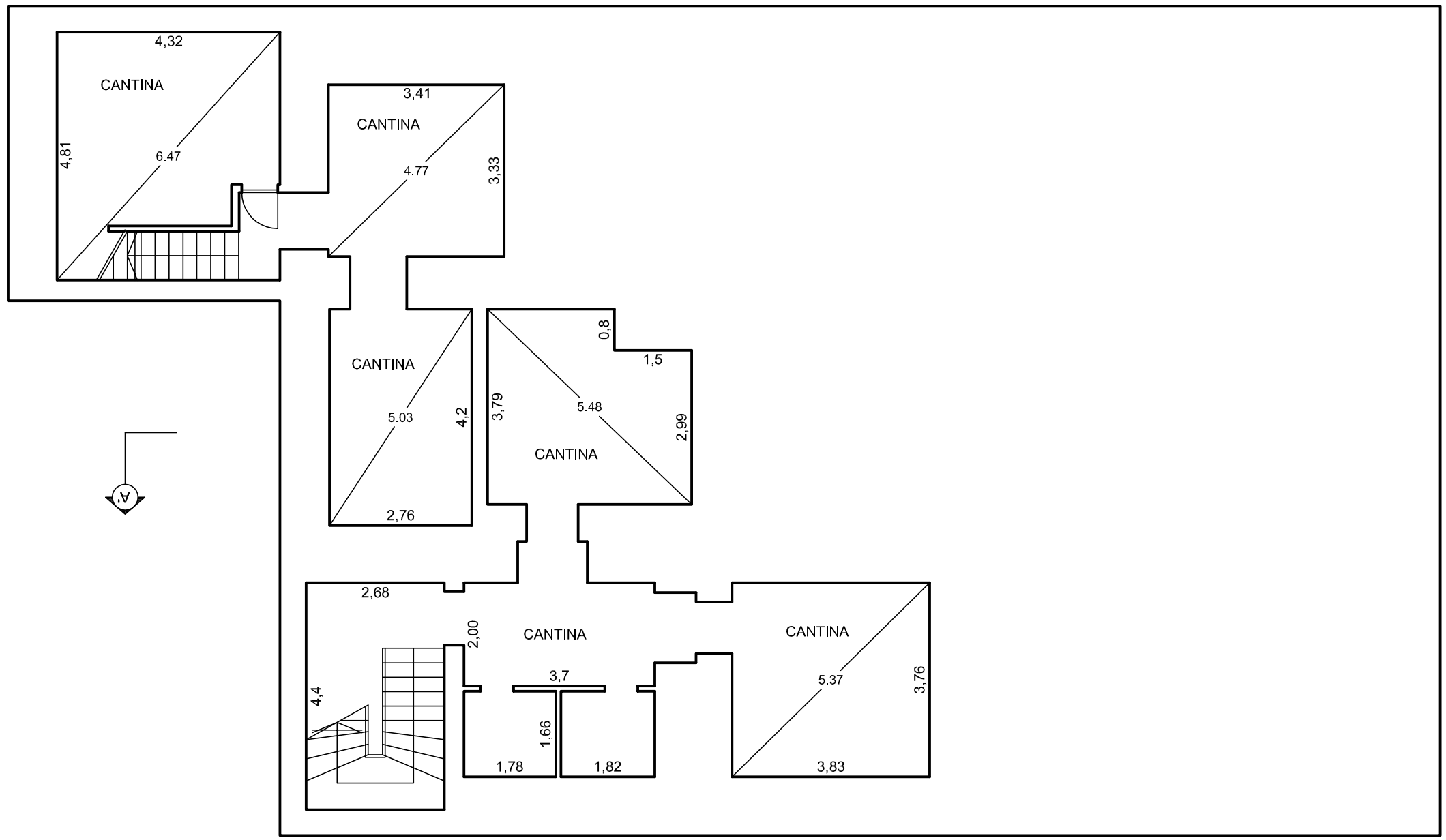
Il Dirigente
del Settore Valorizzazione
Beni Demaniali e Patrimoniali
arch. Luca Barison
[Documento firmato digitalmente]

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23, e 23 ter D.Lgs. 82/2005.

Foto esterni ed interni

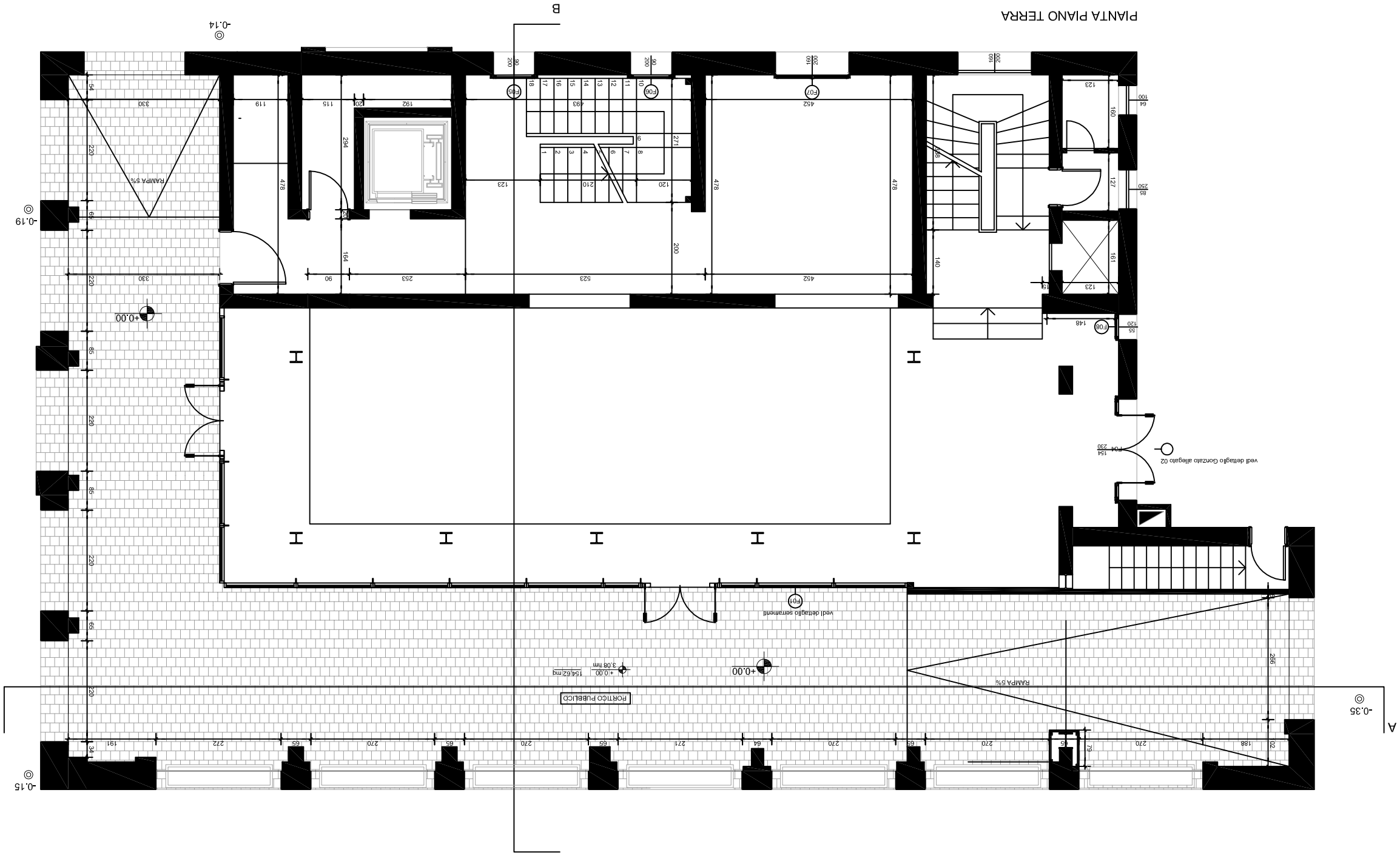
PROSPETTI ESTERNI

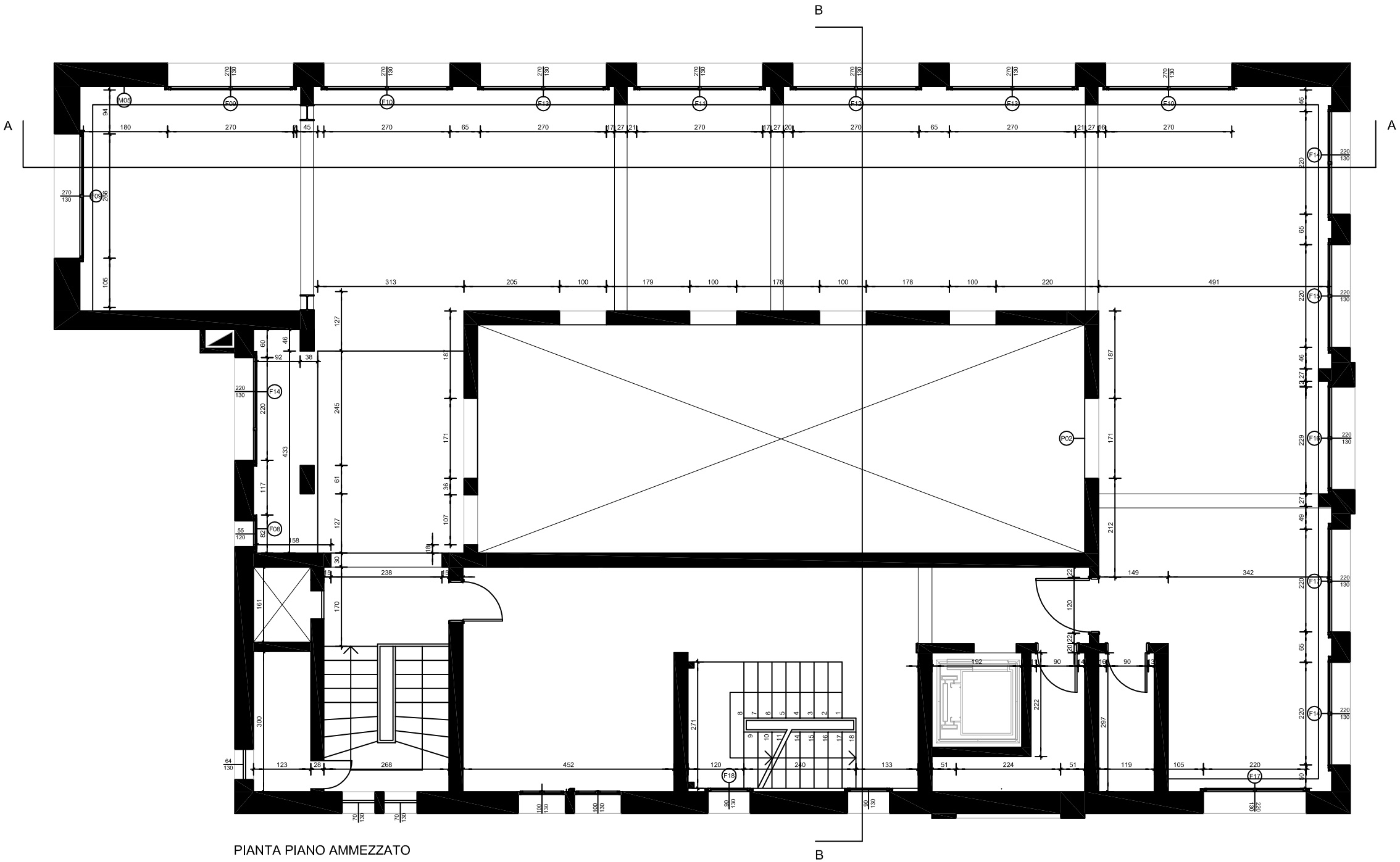
Planimetrie dell'immobile



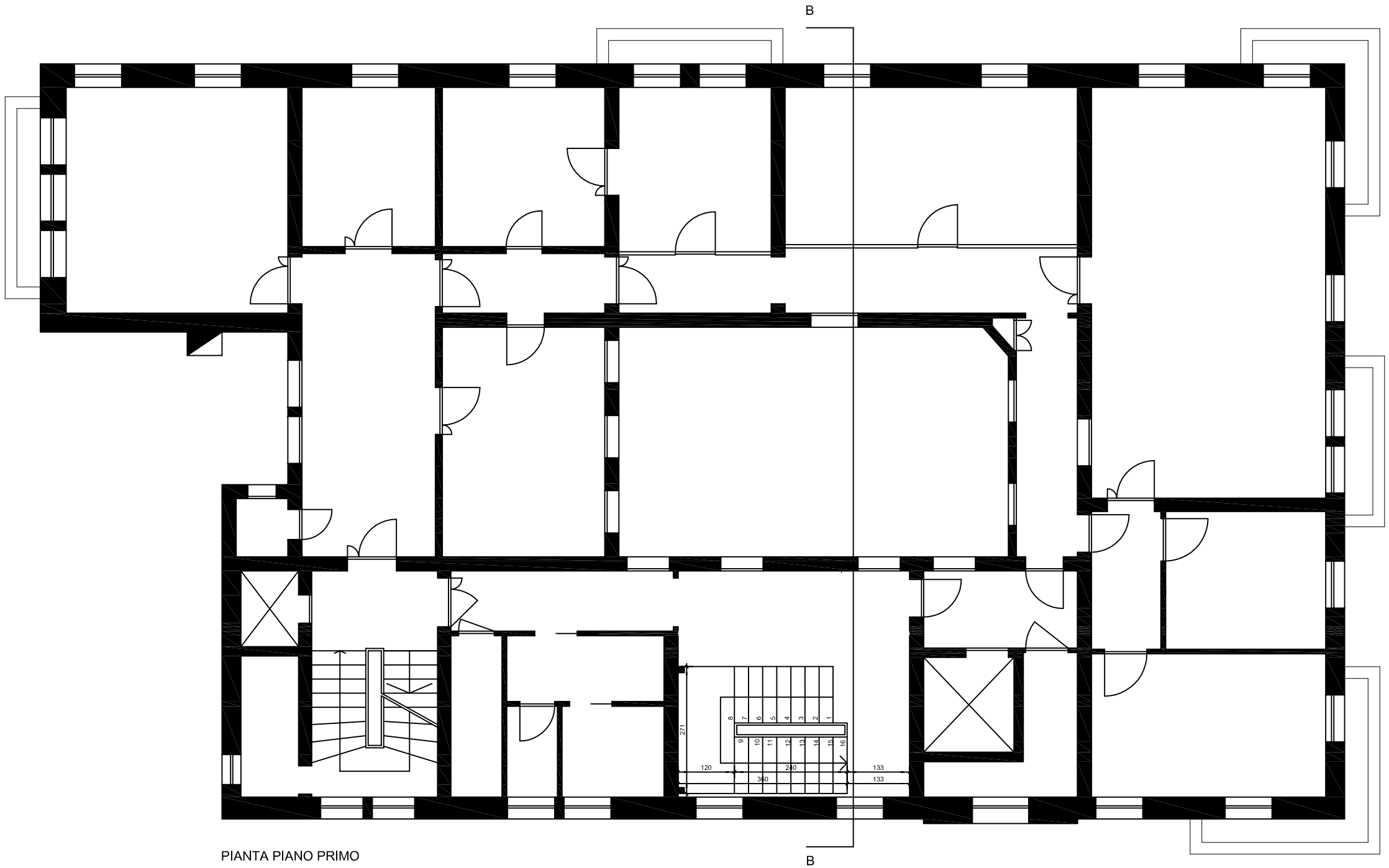
PIANTA PIANO INTERRATO

PIANTA PIANO TERRA

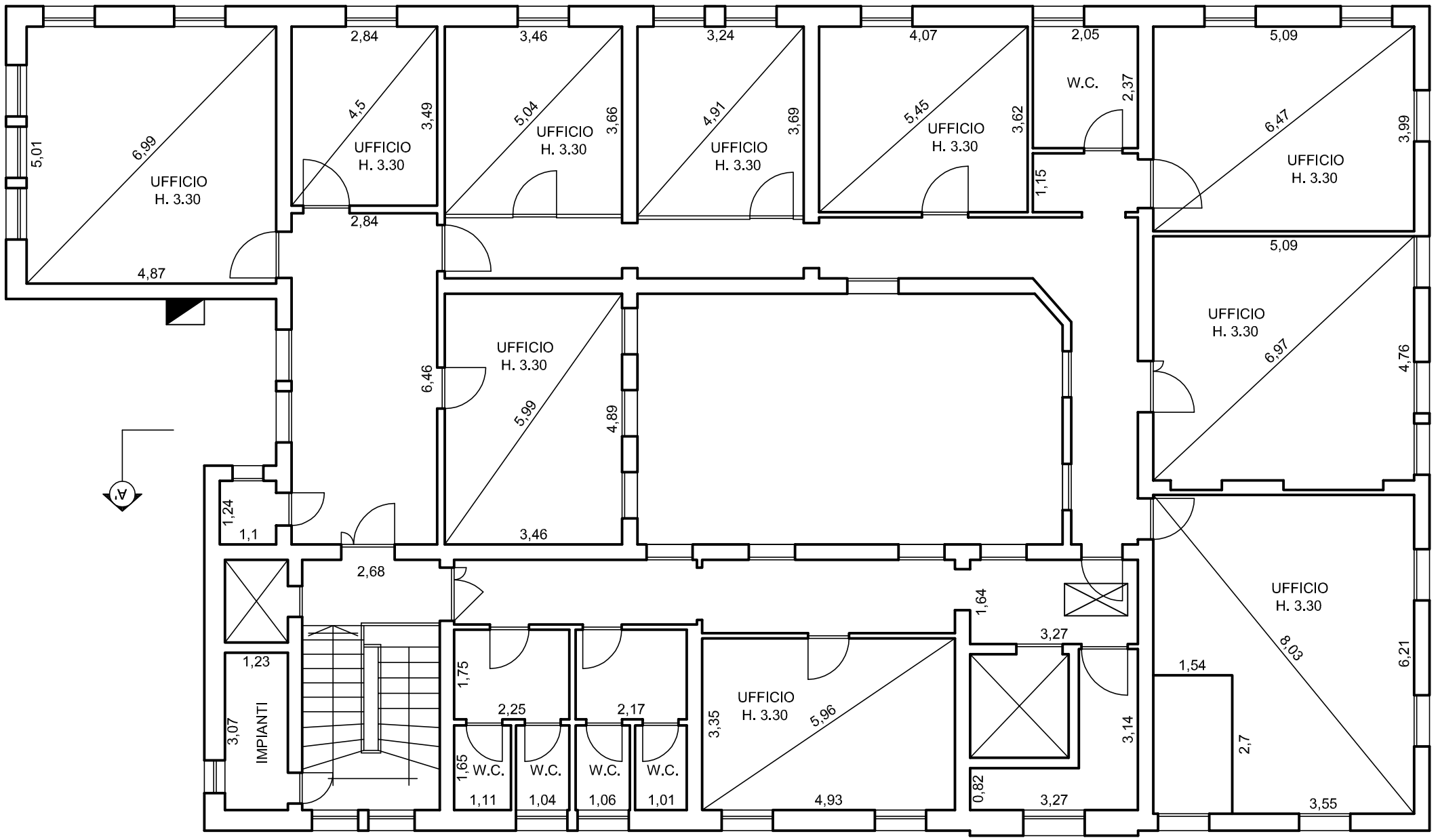




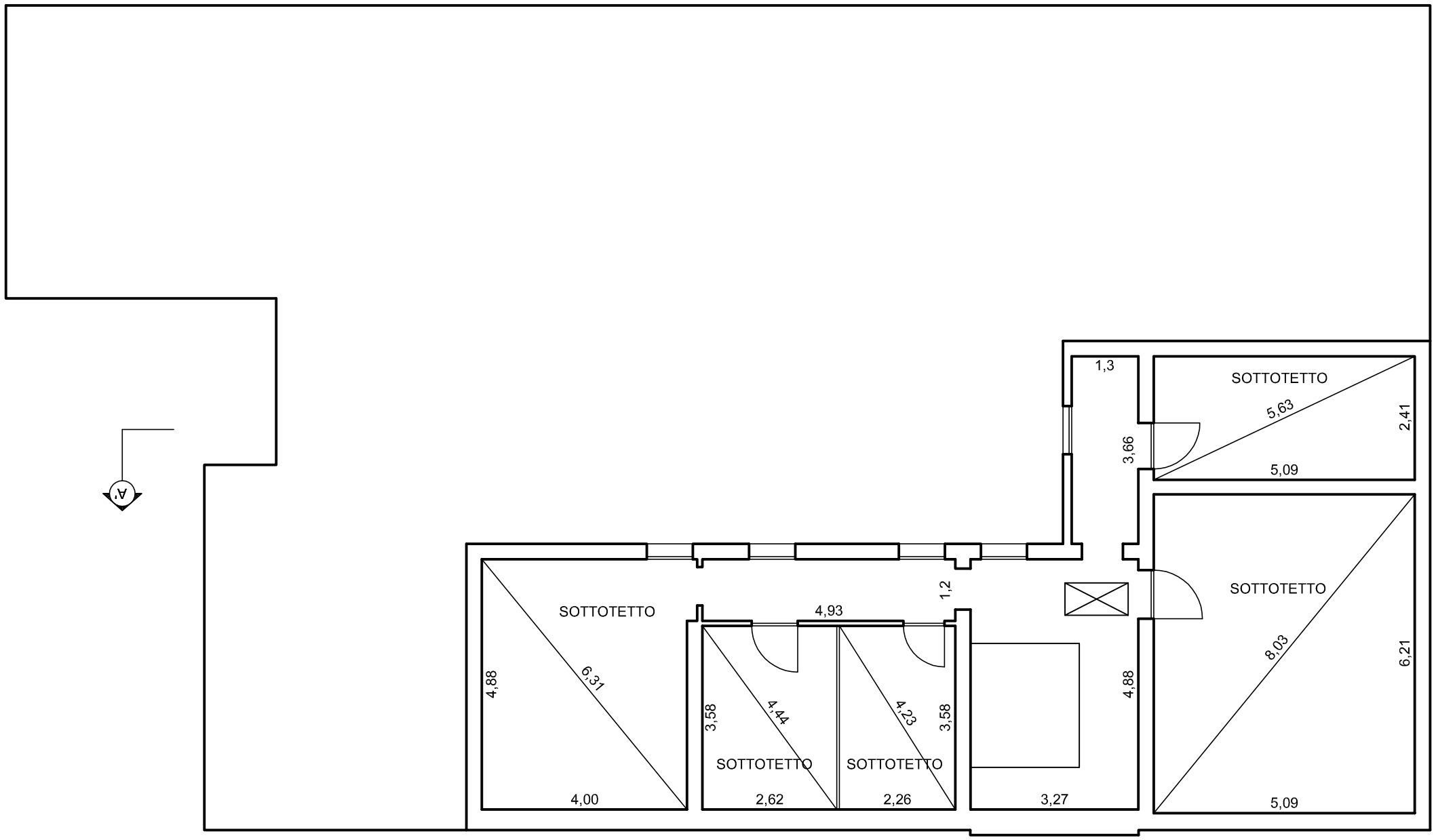
PIANTA PIANO AMMEZZATO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

CITTA' DI VENEZIA

COMUNE DI VENEZIA
Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali
Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime
Servizio Programmazione, Acquisti, Vendite e Progetti Speciali

Venezia,

P.G. n. 2018/

Bando di gara per la valorizzazione e l'utilizzo del bene immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio a Mestre"

IL COMUNE DI VENEZIA

Premesso che:

⇒ con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 15/02/2018 è stato dato avvio al percorso di riuso e di valorizzazione del bene immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio a Mestre" attraverso la selezione di un soggetto economico con il quale sottoscrivere un atto convenzionale avente ad oggetto l'instaurazione di un rapporto locativo della durata di anni venti complessivi, al fine di destinare l'intero immobile all'esercizio commerciale di attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, oltre che ad attività ad esse complementari e collegate, dettando inoltre i principi per la selezione di detto soggetto, previa realizzazione delle necessarie opere per il recupero funzionale dell'edificio;

⇒ con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 31/05/2018 con la quale è stata approvata la variante allo strumento urbanistico vigente al fine di consentire la realizzazione degli interventi necessari a poter dare attuazione alla valorizzazione del bene immobile in argomento;

⇒ con deliberazione di Giunta Comunale n. 232 del 27/06/2018, su mandato del Consiglio Comunale, sono stati definiti i criteri di selezione del soggetto economico con il quale sottoscrivere l'atto convenzionale, le principali obbligazioni del soggetto attuatore, la migliore descrizione e individuazione del bene oggetto di gara;

⇒ con determinazione dirigenziale P.D.D. 2018/1249 del 28/06/2018 è stato approvato lo Schema di Bando di gara, la Relazione descrittiva del bene immobile e lo Schema della Convezione nel quale sono riportate le principali obbligazioni a carico del soggetto attuatore;

BANDISCE LA GARA

per il riuso e la valorizzazione del bene immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio a Mestre" attraverso la selezione di un soggetto economico con il quale sottoscrivere un atto convenzionale (Convenzione) avente ad oggetto l'instaurazione di un rapporto locativo della durata di anni venti complessivi, con espressa esclusione del tacito rinnovo al termine del ventennio, al fine di destinare l'intero

immobile all'esercizio commerciale di attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, oltre che ad attività ad esse complementari e collegate, previa realizzazione delle necessarie opere per il recupero funzionale dell'edificio.

1. Oggetto della Convenzione

Oggetto della Convenzione è l'uso ventennale del bene immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio a Mestre" attraverso:

- l'instaurazione di un rapporto locativo ai sensi della L. 392/1978, art. 27 e seguenti, della durata di anni dieci, rinnovati tacitamente alla prima scadenza *ex* art. 28 L. 392/1978 (venti anni complessivi). Sarà espressamente escluso il tacito rinnovo al termine del suddetto ventennio;
- l'esercizio commerciale di attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, oltre che ad attività ad esse complementari e collegate purché le stesse siano compatibili con la struttura, con la funzionalità della stessa, con le attività ivi svolte;
- il completamento della struttura, della sua attrezzatura interna ed esterna, la loro manutenzione ordinaria e straordinaria a cura del conduttore per l'intero periodo del rapporto locativo, con riconsegna al Comune del complesso al termine della locazione in buono stato manutentivo comprensivo degli adattamenti funzionali realizzati, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso;

La descrizione, la dimensione e l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di concessione è contenuta nella Relazione Descrittiva allegata sub A) che costituisce parte integrante del presente Bando.

2. Soggetti partecipanti

Gli operatori economici possono partecipare alla presente gara in forma singola o associata, (concorrenti già riuniti o associati o da riunirsi o associarsi in seguito all'aggiudicazione) purché in possesso dei requisiti prescritti.

I consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è vietato partecipare, in qualsiasi altra forma, alla presente gara. In caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato.

Le aggregazioni tra imprese aderenti al contratto di rete sono tenute a rispettare la disciplina prevista per i raggruppamenti temporanei di imprese in quanto compatibile.

In caso di aggiudicazione è richiesto che l'aggiudicatario si costituisca in forma societaria, consortile o rete d'impresa.

3. Domande di partecipazione

Ciascun interessato (Istante) dovrà presentare un plico sigillato e controfirmato recante la dicitura "*Domanda di partecipazione alla Gara per l'ex Centro Civico di via Poerio – RISERVATO NON APRIRE*" e riportare in modo ben visibile l'intestazione e l'indirizzo del mittente e l'indirizzo del destinatario: Comune di Venezia – Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime – San Marco n. 4136 - 30124 Venezia.

Nel plico – a pena di esclusione – dovranno essere inserite tre buste, pure sigillate e controfirmate lungo i lembi di chiusura, contraddistinte con le denominazioni: "A – Istanza", "B – Offerta Tecnica" e "C – Offerta Economica".

Per sigillo si intende la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo o ceralacca, che aderendo su tutti i lembi di chiusura del plico e delle buste interne, garantisca l'impossibilità di manomissione degli stessi sino al momento della gara.

Gli interessati dovranno far pervenire il proprio plico debitamente sigillato e controfirmato esclusivamente all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia:

- sede di Venezia, presso Ca' Farsetti, calle del Carbon, S. Marco 4136 (Orario di apertura al pubblico: lunedì - martedì - giovedì - venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00, mercoledì chiuso);
- sede di Mestre, Via Ca' Rossa 10/c (Orario di apertura al pubblico: da lunedì a venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00.

entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 31 luglio 2018, a pena di esclusione.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopraccitato Protocollo Generale al momento del ricevimento.

Il recapito del suddetto plico dovrà essere effettuato, entro e non oltre il termine indicato, direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa). È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopraindicato non sarà valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente. Eventuali modifiche agli orari di apertura dell'Ufficio saranno comunicate nel sito web istituzionale, nella sezione dedicata al Servizio Protocollo Generale.

4. Contenuto delle domande di partecipazione

Le domande di partecipazione, a pena di esclusione, dovranno contenere:

BUSTA "A – ISTANZA"

A pena di esclusione dalla gara, la busta "A - ISTANZA", dovrà contenere una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il partecipante dichiara:

- *per le persone fisiche*, il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza e il codice fiscale dell'Istante o degli Istanti
- *per le persone giuridiche*, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., data e numero di iscrizione nel Registro delle imprese o equivalente in altri paesi nonché le generalità del legale rappresentante, firmatario dell'istanza.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare il recapito e-mail (preferibilmente indirizzo di posta elettronica certificata) e telefonico.

Nell'istanza di partecipazione, redatta in bollo (marca da bollo da Euro 16,00), dovrà essere inoltre dichiarato:

1. di aver preso visione e di avere piena conoscenza, accettandone integralmente tutte le condizioni, clausole e modalità riportate nel presente Bando, nella Relazione Descrittiva, nello schema di Convenzione allegato, e nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 15/02/2018 e nella deliberazione di Giunta Comunale n. 232 del 27/06/2018 e nella determinazione dirigenziale P.D.D. 2018/1249 del 28/06/2018;
2. di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa e remunerativa;

3. di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente Bando, per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo e di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante per dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica;
4. dichiarazione di iscrizione al CC.II.AA. di appartenenza;
5. un fatturato medio annuo dell'istante relativo agli ultimi tre esercizi finanziari pari ad almeno Euro 1.000.000,00 (il requisito potrà essere posseduto anche congiuntamente da tutti i partecipanti al raggruppamento ovvero dai partecipanti alla società);
6. pregressa esperienza nella gestione di strutture di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, in locali con almeno n. 150 posti a sedere;
7. l'impegno in caso di aggiudicazione a stipulare la Convenzione per l'uso dell'immobile in argomento, in forma d'atto pubblico, entro 30 giorni dalla formale richiesta del Comune di Venezia;
8. di dichiarare di non essere interdetto, inabilitato e di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o situazioni equivalenti per la legislazione vigente, anche dello Stato di appartenenza;
9. di non avere pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione e che non sussiste alcuna delle cause ostative previste dal D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 "*Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia*" e ss.mm.ii.;
10. 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 del Codice di Procedura Penale, ovvero procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
11. di non aver avuto applicata la sanzione di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 "*Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300*" o altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
12. di non trovarsi in una delle situazioni di conflitto di interesse come descritte nell'articolo 42, comma 2 D.Lgs. n. 50/2016, non diversamente risolvibile;
13. 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;
14. di non essersi resi colpevoli di grave negligenza o malafede nei confronti del Comune di Venezia in precedenti rapporti contrattuali e di non aver contenziosi rilevanti in corso con l'Amministrazione Comunale;
15. di aver preso visione dell'Allegato C al presente Bando in merito al trattamento dei dati personali raccolti nell'ambito del presente procedimento;
16. elenco delle imprese (denominazione, ragione sociale e sede) rispetto alle quali, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, si trova in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato;
17. che non si trova in situazioni di collegamento formale o sostanziale – anche ai sensi dell'art. 2359 c.c. – con altri con concorrenti partecipanti alla gara.

Dovrà, inoltre, essere presente all'interno della Busta "A – Istanza" la seguente documentazione:

a) copia dello statuto sociale vigente o di documentazione equivalente;

b) n. 2 referenze bancarie richieste a cura dell'interessato, che attestino il possesso delle caratteristiche per l'ammissibilità al credito e la regolarità dei rapporti con gli istituti bancari;

c) l'attestazione di avvenuto sopralluogo nell'immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio" rilasciata e sottoscritta da un rappresentante del Comune di Venezia all'uopo incaricato, a pena di esclusione.

   Il sopralluogo dovrà esser effettuato dal rappresentante legale del concorrente o da un suo delegato. Il soggetto delegato dovrà essere munito di delega su carta intestata del partecipante sottoscritta dal legale rappresentante. Nel caso di concorrenti riuniti e associati, anche se non ancora costituiti, o di consorzi, è ammesso il sopralluogo da parte del legale rappresentante della mandataria o del consorzio, oppure da un soggetto delegato.

   All'atto del sopralluogo, il soggetto, come sopra individuato, dovrà presentarsi con un documento di identità e con la documentazione che consenta di accertarne la legale rappresentanza o con delega.

   L'effettuazione del sopralluogo dovrà essere concordata telefonicamente con il Comune di Venezia, Direzione Lavori Pubblici (tel. 041.2749756) e potrà essere effettuato esclusivamente nei giorni feriali dalle ore 8.30 alle ore 12.30.

d) A garanzia della domanda di partecipazione e della sottoscrizione della Convenzione in caso di aggiudicazione, è richiesta la costituzione di un deposito cauzionale infruttifero dell'importo di Euro 60.000,00 (Euro sessantamila/00).

   Il suddetto deposito cauzionale dovrà essere costituito attraverso bonifico sul Conto Corrente Bancario intestato al Comune di Venezia presso la Tesoreria Comunale – Intesa Sanpaolo s.p.a. – Codice IBAN IT-07-Z-03069-02126-100000046021 con la causale "Gara per l'ex Centro Civico di via Poerio – deposito cauzionale".

   La suddetta garanzia dell'importo di Euro 60.000,00 potrà essere prestata anche mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348 o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. La scadenza della garanzia non potrà essere inferiore a mesi tredici decorrenti dalla data della seduta pubblica sopra indicata. La fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Venezia entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

BUSTA "B – OFFERTA TECNICA"

A pena di esclusione dalla gara, la busta "B – Offerta Tecnica", dovrà contenere:

1. il Progetto imprenditoriale. È un documento prevalentemente descrittivo nel quale l'Istante dovrà proporre sinteticamente la presentazione dell'impresa e del progetto. In particolare il Progetto imprenditoriale dovrà essere incentrato sullo sviluppo all'interno dell'immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio" delle attività finalizzate a destinarlo all'esercizio commerciale di attività di

ristorazione, somministrazione di alimenti e bevande e di attività ad esse complementari e collegate, prevedendo:

a. quale elemento centrale la cultura del cibo, dell'alimentazione e dello stile di vita, come espressione e divulgazione delle tradizioni culinarie locali;

b. il coinvolgimento delle aziende del territorio regionale per la fornitura delle materie prime;

c. lo sviluppo di attività complementari e collegate aventi ad oggetto percorsi formativi da istituire nell'ambito della così detta "alternanza scuola-lavoro" ex L. 107/2015 con il concreto coinvolgimento degli istituti scolastici, quantificando all'interno del progetto la periodicità ed il numero di percorsi che verranno attivati, producendo poi un report per ciascuna annualità, oltre che corsi formativi di cucina, sia per amatori che per professionisti, ed eventi ad oggetto la cultura e l'educazione alimentare, anche con riferimento al territorio e alla sua storia.

Nel caso di nuovo soggetto da costituire il documento dovrà descrivere gli stadi di sviluppo dell'iniziativa e le fasi che sono state completate e da completare.

Il suddetto documento dovrà, tra l'altro, prevedere una sintetica descrizione delle caratteristiche principali del progetto proposto, i presupposti e le motivazioni che ne sono all'origine e gli obiettivi attesi. In questa sede dovrà, inoltre, essere presente l'individuazione delle attività complementari e collegate a quelle di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande.

Si precisa che, per volontà del Consiglio Comunale, non saranno ammesse all'interno dei locali qualsiasi attività di apparecchi da trattenimento di cui all'art. 110 TULPS comma 6 e/o punti di raccolta del gioco del lotto e/o superenalotto e/o scommesse di genere.

2. il Progetto gestionale dovrà illustrare, con maggiore dettaglio, le scelte imprenditoriali effettuate e indicate nel punto precedente, con particolare attenzione:

   - alla comprovata esperienza nel campo della ristorazione della figura del Responsabile/Direttore dell'attività di ristorazione nonché dello Chef/Referente della cucina;
   - all'utilizzo di prodotti locali nel rispetto del ritmo delle stagioni e della sostenibilità ambientale;
   - al coinvolgimento delle aziende del territorio e al rispetto delle tradizioni culinarie venete.

   Dovranno inoltre essere illustrate le tipologie, le modalità di attuazione ed i partners selezionati riferiti alle attività complementari e collegate da avviare, i livelli occupazionali previsti, gli orari di apertura e chiusura del locale, gli strumenti di presidio dell'ambito, oltre che ogni altra iniziativa di interesse pubblico riferibile all'immobile e all'attività svolta;

3. il Progetto architettonico dovrà prevedere la valorizzazione del bene immobile di proprietà del Comune di Venezia, attraverso il suo recupero, con la possibilità di ricavare ulteriori spazi, attraverso la realizzazione di nuovi solai al piano primo e secondo in corrispondenza del cavedio centrale, il rifacimento degli impianti con l'utilizzo delle migliori soluzioni finalizzate alla sostenibilità energetica dell'intero immobile. Il Progetto architettonico dovrà avere un livello di dettaglio tale da consentire l'agevole individuazione:

a. del layout interno con il dimensionamento e la localizzazione delle aree destinate alle attività di ristorazione e di somministrazione di cibi e bevande e quelle ad esse complementari e collegate (spazi destinati alla formazione, ad eventi culturali ed enogastronomici, laboratori, convegni ecc…);

b. l'indicazione delle opere edili e impiantistiche da realizzare nell'edificio, suddivise tra quelle che si propone siano scomputate dal canone annuo in quanto riferibili direttamente all'immobile e non solo all'attività da insediarvi. Dette opere vanno elencate senza la quantificazione dell'importo da sostenersi che andrà indicato nella busta "C – Offerta Economica".

Si rammenta che il Progetto imprenditoriale, il Progetto gestionale e il Progetto architettonico dovranno essere redatti nel rispetto dei requisiti soggettivi, oggettivi, strutturali e dei criteri di qualità dettati dal Regolamento comunale per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, nonché nel rispetto degli altri Regolamenti comunali vigenti in materia.

BUSTA "C – OFFERTA ECONOMICA"

A pena di esclusione dalla gara, la busta "Offerta Economica", dovrà contenere:

1. l'indicazione del canone annuale offerto al Comune di Venezia per l'uso dell'immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio" mantenuto costante per ciascun anno dell'intero periodo di locazione (fatta salva l'applicazione dell'aggiornamento ISTAT dovuto) con una base minima pari a Euro/anno 149.868,00;

2. la quantificazione dell'investimento derivante dalla realizzazione del Progetto architettonico effettuata sulla scorta del vigente Prezzario del Comune di Venezia redatto dalla Direzione Lavori Pubblici

3. il Piano economico finanziario nel quale dovranno essere indicati: il piano degli investimenti con il relativo cronoprogramma, i costi gestionali presunti e i ricavi stimati per ciascun esercizio, il piano economico ed il relativo flusso di cassa a copertura degli investimenti e della manutenzione ordinaria e straordinaria, per l'intera durata del rapporto di locazione. Si precisa che il Piano economico finanziario non sarà oggetto di valutazione ai fini dell'assegnazione dei punteggi, ma potrà essere considerato al fine di verificare la congruità dell'offerta presentata.

5. Modalità particolari di presentazione dell'Istanza

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, allegata in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti all'interno della busta "Istanza", pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

Sono ammesse domande di partecipazione congiunte da parte di più soggetti i quali in tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'Istanza, l'Offerta Tecnica e Offerta Economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale nelle modalità sopra descritte. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Venezia.

Sono ammesse, inoltre, la presentazione di domande di partecipazione da parte di uno o più soggetti, contenente l'impegno formale a costituire, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico distinto al quale sarà concesso in uso l'immobile ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente Bando. In tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'Istanza, l'Offerta Tecnica e Offerta Economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale nelle modalità sopra descritte. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Venezia. La società così costituita dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione della Convenzione.

Non sono ammesse offerte per persona/e da nominare. Non è consentita, a pena di esclusione di tutte le domande di partecipazione presentate, la presentazione – direttamente o indirettamente - di più domande di partecipazione da parte dello stesso soggetto.

La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione della Convenzione per fatto imputabile all'Aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

6. Procedura di aggiudicazione

La Commissione di Gara all'uopo nominata procederà in seduta pubblica alla verifica della regolarità della documentazione inserita nella busta "A - Istanza", mentre saranno valutati, in seduta riservata, gli elaborati inseriti nella busta "B - Offerta Tecnica" e, in seduta pubblica, nella busta "C - Offerta Economica", attribuendo i punteggi di cui al successivo art. 8 ad essi relativi.

La prima seduta pubblica della Commissione di gara si terrà il giorno 02 agosto 2018, alle ore 10.00, presso una delle sale di Ca' Farsetti Ca' Loredan, a Venezia san Marco 4136. Le date e il luogo delle successive sedute pubbliche della Commissione di gara saranno comunicate nella pagina web del sito istituzionale di questa Amministrazione Comunale dedicata al presente procedimento.

La Commissione potrà richiedere chiarimenti in ordine alla documentazione presentata ai fini dell'istruttoria e, comunque, prima della pubblicazione della graduatoria.

In seduta pubblica, la Commissione di Gara formerà e darà lettura della graduatoria.

La valorizzazione e l'uso dell'immobile in argomento saranno aggiudicati all'Istante (Aggiudicatario) che avrà ottenuto il punteggio maggiore sulla base della graduatoria formulata ai sensi del successivo art. 8 e definitivamente approvata dal Comune di Venezia.

Delle sedute sarà redatto apposito verbale che verrà approvato con successivo provvedimento. L'aggiudicazione diverrà in ogni caso definitiva per l'Amministrazione Comunale allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della gara.

L'offerta si considera vincolante per l'Aggiudicatario ed irrevocabile fino al 31/12/2018.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate ed, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione - compresa la mancata stipula della Convezione entro la data stabilita – l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

L'Amministrazione Comunale si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di non aggiudicare o di sospendere o interrompere definitivamente la procedura senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento o indennizzo a nessun titolo.

Qualora all'esito della fase di valutazione delle offerte risulti un solo soggetto idoneo, il Comune di Venezia si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione.

Il deposito cauzionale provvisorio di cui all'art. 3 verrà restituito, a gara ultimata, ai concorrenti non aggiudicatari, mentre all'aggiudicatario verrà restituita dopo la costituzione della garanzia definitiva in sede di sottoscrizione della Convenzione.

7. Criteri per la formazione della graduatoria

Il Comune di Venezia predisporrà una graduatoria di preferenza formulata secondo i seguenti criteri:

1. Progetto imprenditoriale: aderenza della proposta presentata alle finalità indicate dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 15/02/2018, nelle premesse richiamata;
2. Progetto gestionale:
    - 2.1. valutazione del curriculum vitae del Responsabile/Direttore dell'attività di ristorazione e dello Chef/Referente della cucina
    - 2.2. numero di aziende fornitrici con sede legale nel territorio regionale coinvolte per la fornitura di materie prime alimentari;
    - 2.3. numero degli studenti coinvolti in percorsi formativi da istituire nell'ambito della così detta "alternanza scuola-lavoro" *ex* L. 107/2015 (dato annuale)
    - 2.4. numero complessivo delle ore dedicate alle attività formative di cucina, sia per amatori che per professionisti, ed eventi ad oggetto la cultura e l'educazione alimentare, anche con riferimento al territorio regionale e alla sua storia (dato annuale)
    - 2.5. numero di ore medie settimanali di apertura dell'esercizio e articolazione oraria nella suddivisione tra attività commerciali e complementari e collegate;
    - 2.6. numero complessivo e qualifiche del personale impiegato presso l'attività nel primo biennio dall'apertura al pubblico;
    - 2.7. ulteriori servizi e attività di interesse pubblico, complementari o collegate a quella principale, da svolgersi nell'immobile;
3. Progetto architettonico:
    - 3.1. utilizzo delle migliori soluzioni finalizzate alla sostenibilità energetica dell'intero immobile;
    - 3.2. rapporto tra le superfici destinate alle attività complementari e collegate rispetto a quelle destinate alla ristorazione e somministrazione di cibi e bevande;
4. Offerta economica:
    - 4.1. canone di locazione annuo offerto (non inferiore al canone posto a base d'asta);
    - 4.2. quantificazione economica delle opere edili e impiantistiche da realizzare nell'edificio che siano scomputabili dal canone annuo, in quanto riferibili direttamente all'immobile e non solo all'attività da insediarvi;

Per la formazione della graduatoria saranno attribuiti, in base ai criteri sopra indicati, i seguenti punteggi fino a complessivi 100 punti:

Criterio 1: fino a 5 punti da assegnare con particolare riferimento all'aderenza della proposta presentata con le finalità indicate nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 15/02/2018 (destinazione: "*esercizio commerciale di attività di ristorazione e somministrazione di alimenti e bevande, oltre che ad attività ad esse complementari e collegate, previa realizzazione delle necessarie opere per il recupero funzionale dell'edificio*" – come meglio esplicitate al punto 3 del deliberato), nelle premesse richiamata. Saranno esclusi dal procedimento di aggiudicazione i concorrenti che riceveranno per detto Criterio una valutazione inferiore a 3 punti;

Criterio 2.1: fino a 3 punti da assegnare con particolare riferimento alla dimostrata maggiore esperienza nella gestione di locali di medie dimensioni;

fino a 5 punti da assegnare con particolare riferimento alla dimostrata maggiore esperienza e nei riconoscimenti ottenuti nel ruolo di responsabile di cucina di locali di medie dimensioni;

Criterio 2.2: fino a 10 punti da assegnare in proporzione al numero di aziende fornitrici con sede legale nel territorio regionale coinvolte per la fornitura di materie prime;

Criterio 2.3: fino a 10 punti da assegnare in proporzione al numero degli studenti coinvolti in percorsi formativi da istituire nell'ambito della così detta "alternanza scuola-lavoro";

Criterio 2.4: fino a 8 punti da assegnare proporzionalmente numero complessivo delle ore dedicate alle attività formative;

Criterio 2.5: fino a 5 punti da assegnare proporzionalmente al numero di ore medie settimanali di apertura dell'esercizio in relazione alla articolazione oraria più rispondente alle finalità indicate nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 15/02/2018;

Criterio 2.6: fino a 5 punti da assegnare proporzionalmente al numero complessivo e livello di qualifica del personale impiegato nel primo biennio;

Criterio 2.7: fino a 9 punti da assegnare con particolare riferimento al numero e alla tipologia di ulteriori servizi e attività di interesse pubblico, complementari o collegate a quella principale, da svolgersi nell'immobile;

Criterio 3.1: fino a 5 punti da assegnare in base alle tipologie di soluzioni adottate per la sostenibilità energetica dell'intero immobile;

Criterio 3.2: fino a 9 punti da assegnare proporzionalmente al rapporto tra le superfici destinate alle attività complementari e collegate rispetto a quelle destinate alla ristorazione e somministrazione di cibi e bevande;

Criterio 4.1: fino a 8 punti da assegnare sulla base della seguente formula:

$$\frac{(\mathrm{CAO} - 149.868{,}00) \times 8}{\mathrm{MaxCAO} - 149.868{,}00}$$

dove:

CAO Canone annuo offerto dall'Istante;

MaxCAO il più elevato Canone annuo offerto in gara;

Criterio 4.2: fino a 18 punti da assegnare proporzionalmente al valore delle opere edili e impiantistiche da realizzare nell'edificio che siano scomputabili dal canone annuo, in quanto riferibili direttamente all'immobile e non solo all'attività da insediarvi

Ove non diversamente indicato, all'offerta migliore sarà assegnato il punteggio massimo per ogni Criterio. Per i Criteri quantitativi alle altre offerte sarà assegnato un punteggio proporzionalmente ridotto, mentre per i Criteri qualitativi il punteggio sarà assegnato discrezionalmente dalla Commissione di gara.

8. Formazione della graduatoria

La graduatoria, stilata sulla base dei criteri e dei punteggi sopra descritti dalla Commissione di gara e approvata con apposito provvedimento dirigenziale, sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Venezia e in apposita sezione del sito istituzionale.

Nel caso in cui a due o più concorrenti dovesse essere assegnato il medesimo punteggio complessivo, gli stessi saranno ordinati in graduatoria sulla base del punteggio loro assegnato per il Criterio 1.

Nel caso in cui la situazione di parità di punteggio dovesse persistere, i concorrenti saranno ordinati in graduatoria sulla base del punteggio loro assegnato per il Criterio 4.2, e successivamente dal Criterio 4.1. Nel caso in cui la situazione di parità di punteggio dovesse ulteriormente persistere, i concorrenti saranno ordinati in graduatoria tramite pubblico sorteggio.

In qualsiasi momento l'accertamento della mancanza di requisiti o condizioni che hanno influito sulla collocazione del singolo concorrente in graduatoria comporterà, previa contestazione in forma scritta ed assegnazione di un termine per presentare deduzioni, l'annullamento di ogni provvedimento in favore del concorrente, salva ogni altra azione legale.

In tal caso il Comune di Venezia si riserva la facoltà di dare scorrimento alla graduatoria.

9. Convenzione

L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dal Comune di Venezia con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti integrativi utili al perfezionamento della Convenzione.

La Convenzione sarà stipulata, sotto forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata sulla base dello schema allegato sub B) al presente Bando, entro 30 giorni dall'apposito invito del Comune di Venezia a presentarsi per la sottoscrizione.

L'atto verrà rogato da notaio indicato dall'Aggiudicatario, sul quale graveranno le spese d'atto, fiscali (per la parte dovuta) e conseguenti. In tutti i casi di mancata stipulazione dell'atto per causa non imputabile al Comune di Venezia entro il termine di cui al precedente paragrafo, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere, con apposito provvedimento da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento del deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

In sede di sottoscrizione della Convenzione, l'Aggiudicatario dovrà consegnare al Comune di Venezia, a garanzia della realizzazione delle opere edili e impiantistiche indicate nel Progetto Architettonico, una fidejussione bancaria emessa da primario istituto bancario o polizza fideiussoria emessa da primaria compagnia assicurativa a prima richiesta e con espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale per un importo pari al valore delle opere, da mantenere valida fino al loro collaudo. Contestualmente il Comune di Venezia restituirà all'Aggiudicatario la garanzia prestata in sede di presentazione della domanda di partecipazione.

Il rapporto locativo ventennale avrà decorrenza dalla sottoscrizione della Convenzione, mentre il canone dovrà essere corrisposto a partire dalla seconda annualità. In sede di sottoscrizione della Convenzione, L'aggiudicatario dovrà produrre, inoltre, una fidejussione bancaria emessa da primario istituto bancario o polizza fideiussoria emessa da primaria compagnia assicurativa a prima richiesta e con espressa rinuncia al beneficio di preventiva escussione del debitore principale per un importo pari al canone annuo offerto, da mantenere valida per tutta la durata del rapporto locativo.

L'immobile in argomento sarà locato nello stato di fatto in cui si trova. La Convenzione sarà predisposta sulla base dello schema allegato al presente Bando all'interno del quale sono indicate le condizioni e gli oneri principali a carico del conduttore.

Sarà a carico dell'Aggiudicatario l'ottenimento dei titoli edilizi e delle autorizzazioni necessarie per la realizzazione delle opere di riqualificazione dell'immobile e l'avvio delle attività da insediarvi e il sostenimento dei relativi oneri.

Nella Relazione Descrittiva è individuato il bene immobile oggetto del presente procedimento con l'indicazione delle relative superfici e dimensioni.

10. Accesso alla documentazione, informazioni e pubblicazioni

In apposita sezione del sito internet del Comune di Venezia (http://www.comune.venezia.it) è pubblicato il presente Bando di Gara, la Relazione Descrittiva, lo schema di Convenzione ed ogni altra informazione utile, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Copia del suddetto materiale è disponibile, esclusivamente in formato elettronico, presso il Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime – Isolato Cavalli – S. Marco 4084, piano secondo. Tale materiale potrà essere ivi prelevato dagli interessati muniti di idoneo supporto di memorizzazione dati.

Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina http://www.comune.venezia.it decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104.

Ulteriori informazioni possono essere richieste via e-mail all'indirizzo di posta elettronica: bandi.immobiliari@comune.venezia.it.

11. Normativa di riferimento e foro competente

Per tutto quanto non previsto nel presente Bando di Gara sarà fatto riferimento al R.D. 2440/1923 ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924 n. 827, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione a presente procedimento è competente il Foro di Venezia.

12. Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Luca Barison.

13. Allegati:

A) Relazione descrittiva

B) Schema di Convenzione

C) Informativa sulla tutela dei dati personali

Venezia, lì

Il Dirigente
Arch. Luca Barison