

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L’AFFIDAMENTO MEDIANTE PROCEDURA NEGOZIATA SOTTO SOGLIA DELLA CONCESSIONE PER LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE DELL’IMMOBILE DENOMINATO “PALAZZINA MASIERI” DELLA FONDAZIONE ANGELO MASIERI

La Fondazione Angelo Masieri codice fiscale 80014760278, partita I.V.A. 04478610274, di seguito denominata anche solo Fondazione o Concedente, rappresentata dal presidente in carica, Prof. Alberto Ferlenga, nato a Castiglione delle Stiviere (Mantova) il 17 aprile 1954, domiciliato per la carica presso la sede della Fondazione, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 10 dicembre 2020, rende noto

che intende effettuare un’indagine di mercato esplorativa finalizzata all'individuazione di un soggetto in grado di attuare la gestione e la valorizzazione tecnico-economico-finanziaria dell’immobile di proprietà della Fondazione Masieri, la “Palazzina Masieri”, di seguito denominata anche semplicemente Immobile, sito a Venezia in Dorsoduro, 3900, 30123 Venezia VE.

La Fondazione, come da Statuto, ha come scopo quello di “aiutare e assistere studenti, laureandi o neolaureati italiani e stranieri interessati a studi e ricerche sull’architettura, sulle città del Veneto e del Friuli attraverso attività di supporto agli studi, anche con la realizzazione o il sostegno ad iniziative culturali e collaborazioni nazionali e internazionali”.

La Fondazione è proprietaria di un'immobile sito in Venezia, Dorsoduro 3900, denominato Palazzina Masieri, importante luogo di cultura e testimonianza dell’architettura moderna per studiosi e studenti nonché sede della Fondazione; tale edificio è stato oggetto di due importantissimi progetti di cui uno non realizzato da parte di Frank Lloyd Wright, nello studio del quale l’architetto Masieri aveva lavorato e l’altro quasi totalmente realizzato da Carlo Scarpa che costituisce allo stato attuale l’elemento di massima preziosità unito al posizionamento dell’edificio situato in volta de canal, uno dei punti più prestigiosi di Venezia.

La Fondazione ha necessità di provvedere alla gestione e valorizzazione tecnico-economica del predetto immobile in conformità alla missione della Fondazione stessa e quindi in coerenza con le sue finalità statutarie.

Con il presente avviso, la Fondazione richiede ai soggetti interessati di segnalare l’interesse a essere invitati alla successiva procedura negoziata sotto soglia. Il presente avviso è pertanto da intendersi come mero procedimento esplorativo, che non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli di qualsiasi natura, sia per gli operatori interessati, sia per la Fondazione procedente.

La Fondazione si riserva quindi a proprio insindacabile giudizio la facoltà di sospendere, modificare, revocare, annullare la presente procedura e non dar seguito alla successiva gara senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte degli operatori interessati e quindi senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del codice civile.

ENTE CONCEDENTE

Fondazione Angelo Masieri codice fiscale 80014760278, partita I.V.A. 04478610274 , sede legale Santa Croce, 191-Tolentini, 30135 Venezia, PEC fondazionemasieri@pec.it, sito web <https://www.masieri.org/fondazione>.

INDIVIDUAZIONE DELL’IMMOBILE

DATI CATASTALI: Catasto fabbricati del Comune di Venezia, Foglio 14 Particella 675 Subalterno 5, Categoria A/10, Dorsoduro 3900 Piani T-1-2-3, Consistenza 16,5 vani, RCL 10447,41

FINALITA' E OGGETTO

La finalità dell'operazione è quella di valorizzare la Palazzina Masieri mediante la realizzazione di proposte progettuali per il suo utilizzo a fini economici con attività gestionali in grado di accrescerne il valore in coerenza con la mission della Fondazione Masieri.

Oggetto del presente avviso è quindi l'affidamento in concessione della valorizzazione e gestione della Palazzina Masieri, con relativi ricavi netti a favore del Concessionario secondo una percentuale che sarà oggetto di offerta economica e corresponsione di un congruo canone al Concedente, per una durata che non potrà superare i nove anni.

Le proposte attese dovranno quindi prevedere:

a) la descrizione sintetica degli interventi di manutenzione ordinaria previsti per il recupero e la valorizzazione dell'immobile a cura e spese del concessionario;

b) le attività che s'intendono svolgere nell'immobile, tese al riuso del bene, in linea con i principi e la mission istituzionale della Fondazione; promozione, organizzazione e realizzazione di iniziative e attività culturali, anche in collaborazione con enti pubblici e privati, che favoriscano la diffusione nel territorio della cultura e dell'architettura in particolare, della conoscenza e della tutela del patrimonio storico artistico. Le iniziative dovranno prevedere la fruizione pubblica dell'immobile nonché un'integrazione funzionale con il contesto urbano e il contesto universitario esistente, in particolare con quello dell'Università Luav di Venezia;

c) un piano di massima economico finanziario con l'indicazione di un congruo canone annuo offerto per la concessione di valorizzazione dell'immobile, l'indicazione di un congruo importo complessivo degli investimenti da effettuare e l'indicazione della durata proposta per la concessione di valorizzazione che non potrà comunque superare i 9 anni.

DURATA E VALORE DELLA CONCESSIONE

Per consentire al concessionario di attivare sul bene il programma di sviluppo, la concessione avrà una durata commisurata al progetto da realizzare e all'impegno economico che lo stesso presuppone, ma non superiore alla durata massima di 9 ANNI (nove) decorrenti dall'adozione della determinazione di aggiudicazione della procedura di gara, anche nelle more della sottoscrizione del relativo contratto. Gli introiti derivanti dall'esercizio delle attività ammesse saranno a totale beneficio del concessionario. Ai soli fini dell'espletamento della procedura per l'affidamento della gestione, il valore della presente concessione sarà stimato nella fase di procedura negoziata e comunicato agli operatori economici in possesso dei requisiti richiesti.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.

La gara è espletata in modalità telematica, per mezzo del Sistema in modalità ASP (Application Service Provider) sulla piattaforma acquistiinretepa.it. A tal fine gli operatori interessati dovranno procedere all'iscrizione nell'apposito Sistema in modalità ASP.

I soggetti interessati ai fini dell'invito alla successiva procedura, potranno far pervenire la propria manifestazione di interesse redatta utilizzando esclusivamente il modello reso disponibile (All. "A"), pena l'esclusione, e sottoscritta dal Legale Rappresentante e dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 23/08/2021 pena l'esclusione, e dovranno recare all'oggetto la dicitura:

- Avviso pubblico di manifestazione di interesse per L’AFFIDAMENTO MEDIANTE PROCEDURA NEGOZIATA SOTTO SOGLIA DELLA CONCESSIONE PER LA VALORIZZAZIONE E LA GESTIONE DELL’IMMOBILE DENOMINATO “PALAZZINA MASIERI” DELLA FONDAZIONE ANGELO MASIERI sito in Venezia, Dorsoduro 3900, oltre l’instestazione e indirizzo del mittente, e dovrà essere inviata tramite pec all’indirizzo fondazionemasieri@pec.it entro lo stesso termine. Tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta digitalmente.

La manifestazione d'interesse dovrà essere corredata dei seguenti documenti:

1. istanza di manifestazione di interesse e contestuale autocertificazione, da compilarsi secondo l'allegato fac-simile (allegato A), debitamente sottoscritta corredata da fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
2. la documentazione di cui alle lettere a), b), c), del paragrafo “FINALITA’ E OGGETTO”;
3. ogni altro elemento e documento ritenuto utile dall’interessato ai fini della presentazione e comprensione della proposta di intervento;
4. attestato di presa visione dei luoghi.

ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse presentate saranno oggetto di valutazione sulla base dei seguenti criteri di massima:

- sostenibilità tecnico economico finanziario della proposta in relazione alle istanze di conservazione dell’immobile storico, alla compatibilità dei fini istituzionali della Fondazione e al rapporto con il territorio;
- precedenti esperienze nell’ultimo quinquennio nel settore di interesse del presente avviso per immobili siti nella città storica di Venezia.

In sede di successiva procedura negoziale, i concorrenti invitati dovranno sviluppare un piano dettagliato degli interventi manutentivi con cronoprogramma degli stessi. Tale progetto sarà oggetto di specifica valutazione che dovrà essere corredata da opportune garanzie finanziarie.

Si procederà pertanto all’invito di almeno 5 (cinque) operatori economici, ove esistenti, che abbiano formulato manifestazione di interesse. In difetto, qualora pervengano manifestazioni di interesse in numero inferiore a 5 (cinque), si procederà ad invitare tutti coloro che abbiano prodotto regolarmente la stessa. Di detta fattispecie sarà fatta menzione nell’avviso di aggiudicazione a procedura conclusa. Si dichiara fin d’ora che è facoltà del Concedente procedere comunque all’espletamento della procedura negoziata, qualora siano pervenute manifestazioni di interesse in numero inferiore a 5 (cinque), ed in particolare anche in caso di numero minimo delle manifestazioni di interesse sia pari a 1 (uno). In caso di nessuna manifestazione la fondazione si riserva di affidare direttamente la concessione previa indagine informale di mercato.

La Fondazione Masieri valuterà l’eventuale seguito, sospensione, modifica o annullamento del procedimento.

PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Il presente avviso ha natura di pura indagine conoscitiva, tesa a favorire la partecipazione e consultazione degli operatori economici, in modo non vincolante per l’Ente. Non ha natura di documento relativo a una procedura di gara né di affidamento concorsuale e pertanto non prevede l’attribuzione di punteggi né la

formazione di graduatoria di merito. La presentazione di manifestazione di interesse non comporta, in relazione alla concessione in oggetto, né impegni né vincoli di qualsivoglia natura, sia per la Fondazione, sia per i soggetti che presentano le manifestazioni di interesse. In particolare, la manifestazione di interesse non fa sorgere alcun diritto in capo al proponente e non vincola in alcun modo la Fondazione che sarà libera, a propria discrezione, dopo il vaglio delle proposte pervenute, di individuare gli operatori economici da invitare alla procedura negoziata sotto soglia, da svolgersi tramite il Sistema in modalità ASP (Application Service Provider) sulla piattaforma acquisti.inretepa.it e anche di sospendere, modificare, annullare, in tutto o in parte il procedimento avviato, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa. L'eventuale affidamento della concessione è in ogni caso espressamente subordinato all'esperimento di una successiva idonea procedura di selezione.

IMPEGNI DEL FUTURO UTILIZZATORE

Qualora, a seguito del vaglio delle manifestazioni di interesse e di eventuali ulteriori fasi di approfondimento, si stabilisca di procedere con una successiva idonea procedura di selezione, si indicano di seguito gli impegni generali e particolari dell'aggiudicatario che saranno inseriti nella lettera di invito.

La gestione del complesso implicherà l'impegno dell'aggiudicatario a:

- attuare in maniera completa e puntuale il progetto di gestione del minuto mantenimento e manutenzione ordinaria presentato in sede di gara, provvedendo in particolare alla organizzazione e gestione di ogni attività prevista nel progetto, curandone tutti gli aspetti organizzativi ed economici e in generale tutti i dettagli e assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- fare un utilizzo corretto e responsabile degli immobili per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso e nel rispetto della natura e qualità dei medesimi, nonché assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione dei beni concessi in uso, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42/2004;
- osservare, nell'uso degli immobili, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria degli immobili e pertinenti aree esterne e dei manufatti compresi nel rapporto di concessione;
- attivare e intestarsi i contratti di fornitura per le utenze degli immobili oggetto di concessione (corrente elettrica, acqua, gas, telefono) e farsi carico dei relativi costi, riferiti sia ai consumi delle suddette utenze che alla gestione degli impianti;
- pagare l'eventuale canone il cui importo base potrà essere definito in sede di formale procedura di selezione.

L'aggiudicatario dovrà redigere a propria cura e spese i progetti edilizi / impiantistici degli spazi previsti nel progetto di gestione presentato in sede di gara, recependo eventuali indicazioni impartite dalla Fondazione nella fase preliminare alla formalizzazione del contratto.

Pertanto, anche tutti gli oneri derivanti da eventuali interventi diversi dalla manutenzione ordinaria che dovranno essere condivisi con il Concedente e saranno finanziati da quest'ultimo.

Il responsabile unico del procedimento è prof. Sergio Copiello.

Eventuali richieste di chiarimento potranno essere inviate a: fondazionemasieri@pec.it entro le ore 18:00 del giorno 19/08/2021.

SOPRALLUOGO

I soggetti interessati dovranno richiedere di effettuare un sopralluogo finalizzato a verificare lo stato dei luoghi. La richiesta dovrà essere inoltrata tramite mail all'indirizzo: fondazionemasieri@pec.it

I sopralluoghi potranno essere effettuati nel periodo dal 16/08/2021 al 20/08/2021. Per quanto attiene la presa visione dei luoghi, al fine del rilascio dell'attestazione, il sopralluogo dovrà essere effettuato dai soggetti di cui sopra, con l'assistenza di un addetto della Fondazione, previo appuntamento, da concordare inviando la richiesta via PEC a fondazionemasieri@pec.it.

AVVERTENZE

Resta inteso che la partecipazione alla presente procedura di individuazione dei soggetti interessati non costituisce prova di possesso dei requisiti generali o speciali richiesti per l'affidamento del servizio in oggetto che dovranno essere successivamente dimostrati dal concorrente e verificati dalla Stazione Appaltante in occasione della procedura negoziata.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati dati raccolti saranno trattati ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 679/2016 esclusivamente per la partecipazione alla presente procedura e non verranno né comunicati né diffusi.

Con l'invio della manifestazione d'interesse i partecipanti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento dei dati.