CITTA' DI VENEZIA

FONDAZIONE FORTE MARGHERA

Venezia, 8 settembre 2017
Prot. n.128/2017

OGGETTO: **PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN USO A TERZI DI ALCUNI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI VENEZIA APPARTENENTI AL COMPLESSO EX FORTE MARGHERA (PER ATTIVITÀ A FINI LUCRATIVI E NON LUCRATIVI) – FABB. NN. 31,45,46,75,32 SUB A, 32 SUB. B, 32 SUB. C. E 32 SUB. D.**

Verbale di gara n. 2.

Premesso che:

- con convenzione rep. n. 131150 del 26.5.2017, gli immobili appartenenti al complesso ex Forte Marghera, di proprietà del Comune di Venezia, sono stati concessi in gestione alla Fondazione Forte Marghera, con lo scopo di gestire l'ex Forte e valorizzare il patrimonio culturale e naturale delle fortificazioni locali ed in genere del patrimonio militare dismesso;

- l'utilizzo dei beni di cui sopra da parte della Fondazione è disciplinata dall'atto costitutivo, dallo Statuto e dal Regolamento per l'utilizzo dei beni affidati in concessione;

- la procedura di gara si svolgerà secondo quanto disposto dal Regolamento per la concessione in uso a terzi dei beni immobili del complesso immobiliare di Forte Marghera, e dal rispetto della disciplina vincolistica prevista a tutela dei beni e tenendo presenti i principi posti dal d. lgs. n. 50 del 2016.

Considerato che:

- in data 10 luglio 2017, sul sito della Fondazione Forte Marghera, sono stati pubblicati i bandi di gara relativi all'assegnazione in concessione per anni otto, dei seguenti beni immobili:

- Lotto n. 1: immobile n. 31 di proprietà del Comune di Venezia appartenente al complesso ex Forte Marghera per attività di spazi destinati ad attività di produzione e promozione culturale – Ristorazione e servizi. – Importo canone annuo a base d'asta € 5.700,00
- Lotto n. 2: immobile n. 32A di proprietà del Comune di Venezia appartenente al complesso ex Forte Marghera per attività di produzione e promozione artistica o per funzioni accessorie a servizio di quelle principali (approdi, piccole attività commerciali, per la ristorazione, uffici e pubblici servizi) (art. 8 ambito 1a delle Norme Tecniche di Attuazione – Piano di recupero). - Importo canone annuo a base d'asta € 3.500,00
- Lotto n. 3: immobile n. 32 B di proprietà del Comune di Venezia appartenente al complesso ex Forte Marghera per attività di produzione e promozione artistica o per funzioni accessorie a servizio di quelle principali (approdi, piccole attività commerciali, per la ristorazione, uffici, e pubblici servizi) (art. 8 ambito 1a delle Norme Tecniche di Attuazione – Piano di recupero). - Importo canone annuo a base d'asta € 3.500,00
- Lotto n. 4: immobile n. 32 C di proprietà del Comune di Venezia appartenente al complesso ex Forte Marghera per attività di produzione e promozione artistica o per funzioni accessorie a servizio di quelle principali (approdi, piccole attività commerciali, per la ristorazione, uffici, e pubblici servizi) (art. 8 ambito 1a delle Norme Tecniche di Attuazione – Piano di recupero). - Importo canone annuo a base d'asta € 3.500,00
- Lotto n. 5: immobile n. 32 D di proprietà del Comune di Venezia appartenente al complesso ex Forte Marghera per attività di produzione e promozione artistica o per funzioni accessorie a servizio di quelle principali (approdi, piccole attività commerciali, per la ristorazione, uffici, e pubblici servizi) (art. 8 ambito 1a delle Norme Tecniche di Attuazione – Piano di recupero). - Importo canone annuo a base d'asta € 3.500,00
- Lotti n. 6: immobili n. 45 e n. 46 di proprietà del Comune di Venezia appartenente al complesso ex Forte Marghera per attività di produzione e promozione culturale, artistica e servizi legati alle attività culturali (piccole attività artigianali) (art. 8 ambito 1b delle

Norme Tecniche di Attuazione – Piano di recupero). Importo canone annuo a base d'asta € 3.500,00

- Lotto n. 7: immobile n. 75 di proprietà del Comune di Venezia appartenente al complesso ex Forte Marghera per attività di spazi destinati a servizi per connessioni urbane e territoriali (darsene e approdi attrezzati) (art. 8 ambito 1f delle Norme Tecniche di Attuazione – Piano di recupero). Importo canone annuo a base d'asta € 17.000,00

- il termine ultimo per la presentazione delle offerte da parte degli operatori interessati era stato fissato per il 31.7.2017

- in data 20 luglio 2017, a riscontro di alcune richieste di chiarimenti, anche se non ritualmente pervenute, si sono precisati alcuni punti del bando di gara e si è stabilito di prorogare il termine di consegna delle domande alle ore 12 del giorno 10 agosto 2017.

Preso atto:

- che i soggetti ai quali è rivolto il bando sono persone fisiche o giuridiche, associazioni anche non riconosciute e fondazioni, società di persone o di capitali o altre forme organizzative, anche prive di personalità giuridica e non perseguenti fini di lucro, che siano, a pena di inammissibilità, in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, in quanto compatibili per contrarre con la Pubblica Amministrazione, con riguardo al rappresentante legale dell'Ente ed altri soggetti muniti di potere di rappresentanza.

- che i soggetti partecipanti alla gara dovevano far pervenire in un plico chiuso le offerte presentando le stesse entro le ore 12 del giorno 10 agosto 2017 a mezzo di Posta elettronica certificata (PEC), raccomandata del servizio postale o mediante agenzia di recapito autorizzata od altro mezzo idoneo ovvero consegnate a mano dalle ore 8 alle ore 12 dal giorno 10 luglio 2017 al giorno 31 luglio 2017, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Venezia.

- che sulla busta, sigillata sui lembi di chiusura, doveva essere apposta la dicitura "NON APRIRE – OFFERTA PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D'USO DELL'IMMOBILE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DA PARTE DELLA FONDAZIONE FORTE MARGHERA"

- che il plico doveva contenere al suo interno due buste sigillate sui lembi di chiusura recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, "A – Documentazione amministrativa" e "B – Offerta".

Vista la determina del 7.7.2017 della Fondazione Forte Marghera in merito alla nomina dei componenti effettivi della Commissione aggiudicatrice deputata alla verifica e alla valutazione delle offerte pervenute sulla base dei disciplinari di gara;

Vista la determina 179/17 della Fondazione Forte Marghera;

Vista la convocazione della Commissione di gara per la valutazione delle offerte per il giorno 30 agosto 2017, alle ore 9.00;

Visto il Regolamento per la concessione in uso a terzi dei beni immobili del complesso immobiliare di Forte Marghera;

Visto il verbale di gara della Commissione pubblicato sul sito della Fondazione Forte Marghera in data 6 settembre 2017;

Visto l'avviso di seconda convocazione della seduta pubblica per il giorno 8 settembre 2017 alle ore 9.00;

Tutto ciò premesso,

in data 8 settembre 2017, alle ore 9.00, si è riunita, presso la Sala Rossa (2° piano) della Città Metropolitana di via Forte Marghera n. 191, la Commissione di gara composta dall'avv. Giuseppe Roberto Chiaia, in qualità di Presidente, dal dott. Massimo Pizzato, in qualità di componente, dal dott. Michele Casarin, in qualità di componente e dalla dott.ssa Veronica Rade in qualità di segretario verbalizzante.

Il Presidente della Commissione, riunitasi in seduta pubblica, ricordato l'oggetto della gara, dichiara aperta l'asta alle h 9.05.

SEDUTA PUBBLICA

Il Presidente dichiara che la Commissione vorrebbe chiudere la gara in giornata: spiega che la seduta di gara sarà così composta: una parte pubblica riservata all'apertura delle buste "B", poi un'altra parte in seduta riservata in cui la Commissione vaglierà i progetti e poi un'altra seduta pubblica per la lettura delle offerte economiche.
La seduta ridiverrà pubblica alle ore 10.30.

Vengono individuati i presenti alla gara:
- Marciano – legale rappresentante;
- Pandora – legale rappresentante Andrea Sala
- Pandora – Osservatore Chiara Zandarin
- Sorci Verdi – Presidente Giordani Federico
- The Secret Gate – Alvise Scarpa
- Consigliera Fondazione Forte Marghera – avv. Stefania Borga
- Assonautica direttrice Elena Marro
- Assonaurica – Nicoletta Echer
- Musica Serenissima - Damato Piercarlo
- Rosso Veneziano – Presidente Zanon Rosanna
- Vivilaguna – legale rappresentante Stefano Bradella
- Vivilaguna – Presidente Claudio Grigia
- Rosso Veneziano - Canata

Il Presidente precisa che per gli immobili che hanno ricevuto più proposte, al fine di fornire la massima garanzia e trasparenza anche formale delle operazioni, si procederà all'apertura delle buste "B - Offerta" a cura del Segretario Verbalizzante alla presenza del pubblico e della Commissione stessa, il quale distinguerà i documenti tecnici dalle offerte economiche che verranno, quest'ultime, inserite in una busta, sigillata e siglata dal Segretario Verbalizzante e poi dalla Commissione.
Dopodiché la Commissione valuterà in seduta segreta le proposte progettuali e nuovamente in seduta pubblica verranno aperte le offerte economiche.

Il Segretario Verbalizzante procede all'apertura delle buste B – Offerta", prelevando le offerte economiche e inserendole in altra busta bianca nell'ordine:
1. Vivilaguna, busta integra, debitamente sigillata, si procede alla sottrazione dell'offerta economica e suo inserimento in altra busta bianca;
2. Pandora, busta integra, debitamente sigillata si procede alla sottrazione dell'offerta economica e suo inserimento in altra busta bianca
3. The Secret Gate, busta integra, debitamente sigillata si procede alla sottrazione dell'offerta economica e suo inserimento in altra busta bianca
4. Marciano, busta integra, debitamente sigillata si procede alla sottrazione dell'offerta economica e suo inserimento in altra busta bianca

Poi il Segretario Verbalizzante sigilla e sigla le buste, e i componenti della Commissione siglano sul sigillo.

La Commissione procede poi all'apertura delle buste "B- Offerta" degli offerenti per la verifica formale della documentazione prevista dal bando di gara:

1) Assonautica: offerta, programma di gestione, crono programma e piano economico-finanziario e offerta economica;
2) Il Posto: offerta economica, programma di gestione e piano economico;
3) Live Art Culture: offerta economica, programma di gestione, crono programma, lettera intenti;
4) Rosso Veneziano: offerta, progetto di gestione, attività, vari programmi di gestione, piano economico finanziario;
5) Lab 43 for print: offerta economica, programma di gestione, referenze, programma operativo, crono programma, programma economico finanziario;
6) Marciano: progetto di gestione, piano finanziario, crono programma;
7) The Secret Gate: piano economico finanziario, proposta operativa;
8) Pandora: programma di gestione, crono programma, carta identità;
9) Vivilaguna: cronoprogramma, programma economico finanziario, gestione e conservazione statuto;

Il pubblico esce dalla stanza e la Commissione provvede a verificare i documenti tecnici.

SEDUTA SEGRETA

La Commissione apre le buste "B – Offerta" e attribuisce i punteggi, relativi al:

Fabbricato n. 45-46

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale
		1	2	4	5	6	
1	Vivilaguna	8	14	15	16	5	58
2	Pandora	10	15	15	16	15	71

Fabbricato n. 31

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale
		1	2	4	5	6	
1	Marciano	12	12	10	17	10	61
2	The Secret Gate	13	18	14	11	10	66

Fabbricato n. 32/B

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale
		1	2	4	5	6	
1	Lab 43 for print	10	20	10	12	10	62

Fabbricato n. 32/C

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale
		1	2	4	5	6	
1	Rosso Veneziano	8	15	10	12	15	60

Fabbricato n. 32/D

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale
		1	2	4	5	6	
1	Live Art Cultures	13	20	10	20	14	77

Fabbricato n. 32/A

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale
		1	2	4	5	6	
1	Il Posto	10	15	10	12	10	57

Fabbricato n. 75

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale
		1	2	4	5	6	
1	Assonautica	7	12	10	10	13	52

SEDUTA PUBBLICA

La Commissione legge i punteggi assegnati a ciascun offerente per quanto riguarda gli elementi di valutazione 1, 2, 4, 5, 6.

Dopodiché la Commissione procede ad aprire le buste bianche sigillate e sottoscritte dai membri della Commissione di gara e dal Segretario Verbalizzante, che riportano l'offerta economica dei seguenti offerenti:

1. Marciano: offre € 6.200,00 per i primi tre anni ed € 12.000,00 per i restanti;
2. The Secret Gate: offre € 5.700,00 per ogni anno;
3. Vivilaguna: offre € 3.500,00 per ogni anno;
4. Pandora: offre € 4.140,00 per ogni anno.

Poi vengono lette le offerte economiche degli offerenti concernenti gli altri fabbricati, per i quali sono pervenute singole offerte.

Il Presidente dichiara conclusi i lavori aperti al pubblico e che tutte le offerte sono state ritenute valide e in linea con le prescrizioni del bando.

SEDUTA SEGRETA

Infine, la Commissione attribuisce il punteggio agli elementi di valutazione n. 3) del bando di gara; per le offerte concernenti lo stesso fabbricato, la Commissione attribuisce 10 punti al punteggio economicamente superiore e un punteggio proporzionalmente inferiore alle altre offerte, secondo la formula:

punteggio migliore : 10 = punteggio altro : X

La Commissione attribuisce i punteggi, relativi al:

Fabbricato n. 45-46

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale	Elemento di valutazione	**Punteggio definitivo**
		1	2	4	5	6		3	
1	Vivilaguna	8	14	15	16	5	58	8	**66**
2	Pandora	10	15	15	16	15	71	10	**81**

Fabbricato n. 31

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale	Elemento di valutazione	**Punteggio definitivo**
		1	2	4	5	6		3	
1	Marciano	12	12	10	17	10	61	10	**71**
2	The Secret Gate	13	18	14	11	10	66	6	**72**

Fabbricato n. 32/B

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale	Elemento di valutazione	**Punteggio definitivo**
		1	2	4	5	6			
1	Lab 43 for print	10	20	10	12	10	62	10	**72**

Fabbricato n. 32/C

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale	Elemento di valutazione	**Punteggio definitivo**
		1	2	4	5	6			
1	Rosso Veneziano	8	15	10	12	15	60	10	**70**

Fabbricato n. 32/D

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale	Elemento di valutazione	**Punteggio definitivo**
		1	2	4	5	6			
1	Live Art Cultures	13	20	10	20	14	77	10	**87**

Fabbricato n. 32/A

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale	Elemento di valutazione	**Punteggio definitivo**
		1	2	4	5	6			
1	Il Posto	10	15	10	12	10	57	10	**67**

Fabbricato n. 75

N.	Offerente	Elementi di valutazione					Punteggio parziale	Elemento di valutazione	**Punteggio definitivo**
		1	2	4	5	6			
1	Assonautica	7	12	10	10	13	52	10	**62**

La gara viene dichiarata chiusa alle ore 11.58.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente della Commissione
avv. Giuseppe Roberto Chiaia _____firmato_____

I componenti della Commissione:

dott. Massimo Pizzato _____firmato_____

dott. Michele Casarin _____firmato_____

il Segretario verbalizzante:
dott.ssa Veronica Rade _____firmato_____