

## FONDAZIONE FORTE MARGHERA

*Bando di gara*

### SEZIONE I: ENTE AGGIUDICATORE

I.1) Denominazione, indirizzi e punti di contatto: Fondazione Forte Marghera, Indirizzo sede legale: Ca' Farsetti, San Marco, 4136 – 30123 Venezia; Telefono: +39 041 4764565 – C.F. 94088810273 - Posta elettronica: [segreteria@fondazionefortemarghera.it](mailto:segreteria@fondazionefortemarghera.it) - posta elettronica certificata: [fondazionefortemarghera@pec.it](mailto:fondazionefortemarghera@pec.it) Indirizzo internet: Indirizzo generale dell'ente aggiudicatore: <http://www.fondazionefortemarghera.it> Indirizzo del profilo del committente: <http://www.fondazionefortemarghera.it/category/bandi-e-manifestazione-di-interesse/>

I.2) Tipo di ente aggiudicatore: Fondazione - partita iva e codice fiscale: 94088810273.

I.3) Principali settori di attività: la Fondazione, creata per la gestione del Forte e lo studio e la valorizzazione del patrimonio culturale e naturale delle fortificazioni locali ed in genere del patrimonio militare dismesso, opera senza scopo di lucro, svolgendo attività di ricerca, formazione ed aggiornamento professionale, organizzazione di iniziative culturali, promozione di interventi cofinanziati anche con fondi pubblici, consulenza e progettazione in materia di manutenzione, recupero e riutilizzo del Patrimonio.

I.4) Termini di pubblicazione del bando:

### SEZIONE II: OGGETTO DELLA GARA

II.1) Descrizione: Concessione in uso del fabbricato n. 75 ( all'interno dell'ambito 1f ) 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 )

II.1.1) Denominazione conferita alla gara dall'ente aggiudicatore: procedura aperta per la concessione in uso a terzi dell'immobile n. 75 (allegata la planimetria con la localizzazione del Forte) di proprietà del Comune di Venezia appartenenti al complesso *ex* Forte Marghera e concessi in gestione alla Fondazione Forte Marghera con convenzione rep. n. 131150 del 15 maggio 2017.

II.1.2) Tipo di gara e luogo di consegna o di esecuzione: concessione di immobili appartenenti al patrimonio comunale – Territorio nazionale.

II.1.3) Breve descrizione della gara: concessione in uso dell'immobile n. 75 appartenente al complesso *ex* Forte Marghera da destinare allo svolgimento di attività lucrative, ovvero commerciali o produttive.

II.2) Quantitativo o entità totale della concessione: l'importo del canone annuo a base d'asta è pari ad € 17.000,00.

II.3) Durata della concessione: fino al mese di luglio 2025.

II.4) Proroga: non è ammesso il rinnovo automatico o tacito.

Dato atto della contestuale indizione di altre procedure per l'affidamento di immobili siti presso il complesso ex Forte Marghera, ogni concorrente potrà partecipare ad una sola di queste.

La concessione può essere rinnovata al concessionario in scadenza per una durata massima pari a quella originariamente stabilita a condizione dell'inesistenza di domande di altri soggetti interessati alla concessione ed all'esatto adempimento degli obblighi previsti dalla concessione scaduta.

### **SEZIONE III: CONDIZIONI RELATIVE ALLA CONCESSIONE**

III.1) Garanzie: è prevista la costituzione a favore della Fondazione di una fidejussione "a prima richiesta", stipulata con istituti bancari o compagnie assicurative di notoria affidabilità, per un importo pari a due annualità del canone con esclusione del beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 del Codice Civile o di qualsiasi altra eccezione.

III.2) Condizioni di partecipazione: i soggetti ai quali è rivolto il presente 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 seguenti requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

Gli enti, nella propria offerta, dovranno presentare apposita autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti di cui sopra, ai sensi e nelle forme ai sensi del *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa* di cui al D.P.R. del 28 dicembre 2000, n. 445.

Per le ulteriori indicazioni in riferimento alle condizioni di partecipazione alla gara si rinvia al Disciplinare.

### **SEZIONE IV: PROCEDURA DI GARA**

IV.1) Tipo di procedura: aperta

IV.2) Criteri di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa, secondo le modalità di dettaglio indicate nel Disciplinare di gara.

Aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.



IV.3) Modalità di presentazione delle offerte: l'affidamento in concessione avviene in applicazione dei criteri specificati nel Disciplinare.

IV.4) Invio domanda di partecipazione: Fondazione Forte Marghera, Ca' Farsetti, San Marco, 4136 – 30123 Venezia.

IV.5) Termine e luogo per il ricevimento delle offerte: entro le ore 12 del giorno 31 luglio 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.

IV.6) Modalità di apertura delle offerte:

Data: 3 agosto 2017 ore 9.00 luogo: Ca' Farsetti, San Marco, 4136 – 30123 Venezia presso gli uffici della Fondazione Forte Marghera.

Persone ammesse ad assistere all'apertura delle offerte: si

Informazioni complementari sulla procedura di apertura: gara in seduta pubblica.

#### **SEZIONE V: ALTRE INFORMAZIONI**

V.1) Informazioni complementari: per quanto non riportato nel presente bando di riferimento al Disciplinare di gara e ai relativi allegati.

Eventuali ulteriori richieste di chiarimenti e/o informazioni in riferimento alla presente procedura potranno essere presentate mediante posta elettronica certificata nei 10 giorni anteriori alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande di partecipazione.

Non sarà dato riscontro a quesiti pervenuti successivamente.

Le risposte ai quesiti di ordine generale saranno pubblicate in forma anonima sul sito *web* della Fondazione.

La documentazione di gara pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente [www.fondazionefortemarghera.it](http://www.fondazionefortemarghera.it) è la seguente:

Bando di gara;

Disciplinare di gara con allegati (domanda di partecipazione e offerta).

Aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

V.2) Procedure di ricorso:

V.2.1) Organismo responsabile delle procedure di ricorso:

Denominazione ufficiale: TAR Veneto

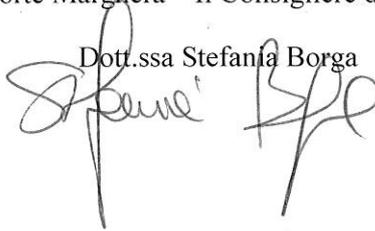
Indirizzo postale: Cannaregio, 2277/2278

Città: Venezia, Codice postale: 30121, Paese: Italia (IT)

Allegato: planimetria.

Fondazione Forte Marghera – Il Consigliere di Amministrazione

Dott.ssa Stefania Borgia

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefania Borgia', written over the printed name.





**FONDAZIONE FORTE MARGHERA**  
**DISCIPLINARE DI GARA**

**PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE IN USO A TERZI DELL'IMMOBILE  
N. 75 DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI VENEZIA APPARTENENTE AL COMPLESSO  
EX FORTE MARGHERA (PER ATTIVITA' A FINI LUCRATIVI) IN GESTIONE ALLA  
FONDAZIONE FORTE MARGHERA (002)**

**PREMESSA**

Fondazione Forte Marghera è una Fondazione dotata di personalità giuridica e priva di scopo di lucro, che è stata costituita, ai sensi degli artt. 14 e ss. del c.c., dal Comune di Venezia, al fine di gestire il complesso *ex* Forte Marghera e di valorizzare il patrimonio culturale e naturale delle fortificazioni locali ed in genere del patrimonio militare dismesso.

A tale scopo, con convenzione rep. n. 131150 del 26.5.2017, gli immobili appartenenti al suddetto complesso sono stati concessi in gestione alla Fondazione Forte Marghera.

L'utilizzo dei predetti beni da parte della Fondazione è disciplinata dall'atto costitutivo, dallo Statuto e dal Regolamento per l'utilizzo dei beni affidati in concessione.

La procedura si svolgerà secondo quanto disposto dal "*Regolamento per la concessione in uso a terzi dei beni immobili del complesso immobiliare di Forte Marghera*", dei principi posti dal d. lgs. n. 50 del 2016 e delle norme di questo che sono di seguito espressamente richiamate, nonché della disciplina vincolistica a protezione dei beni di interesse culturale.

**1. OGGETTO DELLA GARA**

Fondazione Forte Marghera, in attuazione della citata convenzione, intende attivare una procedura di gara aperta per l'affidamento in concessione dell'immobile n. 75 sito presso il complesso *ex* Forte Marghera (VE), per finalità lucrative, ovvero commerciali o produttive.

La procedura di gara sarà aggiudicata in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

La procedura si svolgerà secondo quanto disposto dal "*Regolamento per la concessione in uso a terzi dei beni immobili del complesso immobiliare di Forte Marghera*", nonché nel rispetto della disciplina vincolistica prevista a tutela dei beni di interesse culturale.

Dato atto della contestuale indizione di altre procedure per l'affidamento di immobili siti presso il complesso *ex* Forte Marghera, ogni concorrente potrà partecipare ad una sola di queste.

## **2. OGGETTO, LUOGO E DURATA DELLA CONCESSIONE**

L'atto di concessione deve prevedere l'oggetto, le finalità, il corrispettivo, la durata e la cause di revoca per ragioni di pubblico interesse.

L'atto di concessione pone a carico del concessionario i seguenti obblighi:

- a) pagamento del canone;
- b) mantenimento della destinazione d'uso dei beni e preclusione di modifiche non autorizzate;
- c) attuazione del progetto di conservazione, uso e valorizzazione;
- d) pagamento delle spese per le forniture al servizio del bene, dei costi amministrativi generali, delle spese di pulizia, di custodia e di manutenzione ordinaria delle parti comuni;
- e) stipula di polizza assicurativa per danni a terzi;
- f) restituzione dei beni nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- g) prestazione di idonea garanzia di corretto adempimento;
- h) garanzia della sostenibilità del piano economico – finanziario;
- i) efficacia della concessione condizionata all'approvazione della Soprintendenza;
- j) rinvio agli altri obblighi previsti dal regolamento.

Il costo degli interventi autorizzati sui beni concessi per finalità lucrative è ad esclusivo carico del concessionario, ivi compresi gli eventuali adeguamenti catastali conseguenti ad interventi modificativi dello stato dei luoghi.

Il luogo di esecuzione della concessione è Venezia-Mestre ove sono ubicati gli immobili citati.

La durata della concessione va da un minimo di anni due ad un massimo di anni otto.

La concessione sarà efficace dalla data della stipula della relativa convenzione e cesserà di efficacia decorso il termine di otto anni, salva revoca, come previsto dall'art. 5, comma 1, del suddetto regolamento.

## **3. IMPORTO A BASE DELLA CONCESSIONE**

L'importo annuo del canone di concessione posto a base di gara, è pari ad € 17.000,00, determinato con apposita perizia di stima ai sensi del Regolamento del Comune di Venezia per la gestione dei beni demaniali, sulla base dei valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe e sul

presupposto della ubicazione, della consistenza dell'immobile e del grado di conservazione del bene.

#### **4. ENTE AGGIUDICATORE**

Fondazione Forte Marghera, Indirizzo sede legale: Ca' Farsetti, San Marco, 4136 – 30123 Venezia;  
Telefono: +39 041 4764565; C.F. 94088810273.

Posta elettronica: [segreteria@fondazionefortemarghera.it](mailto:segreteria@fondazionefortemarghera.it);

Posta elettronica certificata: [fondazionefortemarghera@pec.it](mailto:fondazionefortemarghera@pec.it);

Indirizzo internet: Indirizzo generale dell'ente aggiudicatore:  
<http://www.fondazionefortemarghera.it>;

Indirizzo del profilo del committente: <http://www.fondazionefortemarghera.it/category/bandi-e-manifestazione-di-interesse/>

#### **5. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

Il bene oggetto di concessione è descritto nella scheda tecnica (Allegato 3) e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito *web* della Fondazione.

L'edificio è localizzato a sud dell'area del ridotto centrale. È di forma semplice a piano terra con struttura in mattoni e copertura in travi in legno e coppi.

Eventuali sopralluoghi dovranno essere concordati, nei tempi e nelle modalità, con la Fondazione, previa richiesta presso l'indirizzo di posta certificata dell'amministrazione.

#### **6. PUBBLICITÀ**

La presente procedura di gara verrà resa nota mediante pubblicazione nel sito web della Fondazione Forte Marghera: [www.fondazionefortemarghera.it](http://www.fondazionefortemarghera.it), sezione "*Bandi e manifestazioni di interesse*".

#### **7. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare alla gara 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, (recante "*Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei*

*settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”)* per contrarre con la Pubblica Amministrazione, con riguardo al rappresentante legale dell’Ente ed altri soggetti muniti di potere di rappresentanza.

E’ ammessa la partecipazione sia in forma singola che in forma associata o aggregata.

Nel caso di candidature presentate da soggetti associati o aggregati, le medesime dichiarazioni devono essere prodotte o sottoscritte da ciascun soggetto che costituisce o che costituirà l’associazione o aggregazione.

I requisiti predetti dovranno essere, in ogni caso ed a pena di inammissibilità, posseduti da parte di ciascun concorrente raggruppato o raggruppando.

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

## **8. TERMINI E MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

I soggetti interessati a partecipare alla gara dovranno presentare un’offerta secondo le modalità di seguito specificate e utilizzando il modello allegato al presente disciplinare.

La documentazione per la partecipazione alla gara dovrà pervenire in un plico chiuso all’indirizzo di cui al punto 4, entro le ore 12 del giorno 31 luglio 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.

Farà fede l’apposizione sulla busta del numero di protocollo con la data e l’ora di ricevimento.

Unicamente in caso di consegna a mano verrà rilasciata apposita ricevuta.

L’invio della documentazione è a completo ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Fondazione o del Comune di Venezia ove, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse pervenire all’indirizzo di destinazione entro il termine sopra indicato.

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente.

Sulla busta, sigillata sui lembi di chiusura, dovrà essere apposta la seguente dicitura:

**“NON APRIRE – OFFERTA PER AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D’USO  
DELL’IMMOBILE xxxxxxxxxxxx DA PARTE DELLA FONDAZIONE FORTE  
MARGHERA”**

Sulla busta sarà indicata la denominazione del soggetto candidato mittente, la sede legale ed i recapiti di telefono, *fax*, posta elettronica e PEC.

## 9. CONTENUTO DEL PLICO

Il plico dovrà 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":

L'offerta dev'essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente, allegando copia del documento di identità.

Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, generale o speciale, dovrà essere prodotta copia della relativa procura.

### a) Contenuto della busta "A - Documentazione amministrativa"

I concorrenti dovranno presentare, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

**a.1 domanda di partecipazione alla procedura**, redatta in carta semplice ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, conforme all'allegato 2, che si richiama per le prescrizioni in esso contenute, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, da documentazione idonea equivalente secondo lo Stato di appartenenza.

L'istanza di partecipazione potrà essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante e, in tal caso, dovrà essere allegata, a pena di esclusione, la relativa procura in originale o copia conforme all'originale.

Nel caso di partecipazione in forma associata, è necessario specificare detta forma di partecipazione e l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto mandatario.

**a.2 dichiarazione relativa all'assenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di evidenza pubblica** ai sensi dell'art. 80, del D.Lgs. redatta, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, in carta semplice conforme all'allegato n. 1 – domanda di partecipazione e sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da suo procuratore, con allegati la relativa procura e la fotocopia del documento di identità del dichiarante in corso di validità.

**a.3 dimostrazione dei requisiti di idoneità professionale** da effettuarsi mediante presentazione attestante di aver maturato precedenti esperienze nel settore specifico dell'attività prescelta per l'uso dell'immobile, comprovata da un elenco delle principali attività di gestione utilmente svolte dal concorrente;

**a.4 dimostrazione della capacità economico – finanziaria** (referenze bancarie attestanti la solidità economica e finanziaria del soggetto offerente; dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante il possesso di un patrimonio netto non inferiore ad € 20.000,00);

**a.5 dichiarazione con la quale il concorrente:**

- si impegna ad accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le disposizioni contenute nel Regolamento per la gestione dei beni, nel Bando di gara, nel presente Disciplinare;
- dichiara di essere disponibile, in caso di aggiudicazione, a sottoscrivere apposita convenzione entro sette giorni dall'aggiudicazione della procedura di gara;
- garanzia relativa agli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, da presentarsi ai fini della stipula della convenzione nella misura del 10% del valore dell'atto di concessione e pari a tutta la sua durata, per mezzo di polizza bancaria o assicurativa.

**b) Contenuto dell'offerta**

- b.1 programma di gestione, conservazione e valorizzazione;
- b.2 cronoprogramma e Piano economico-finanziario;
- b.3 misura del canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere.

**10. ESAME DELLE CANDIDATURE/VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

La Commissione giudicatrice appositamente nominata verificherà, sulla base della documentazione ricevuta, la sussistenza dei prescritti requisiti in capo ai soggetti che hanno presentato offerta.

Essa terminerà i lavori entro 30 giorni dal decreto di nomina, salva proroga motivata.

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base degli elementi di seguito indicati:

<b>ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>RIFERIMENTO</b>	<b>FATTORI PONDERALI</b>
1) qualità del progetto edilizio di adeguamento normativo, di conservazione ed importo dell'investimento	b.1 programma di gestione, conservazione e valorizzazione	15
2) qualità del progetto di uso,	b.1 programma di gestione,	

di pubblica fruizione e di valorizzazione del bene	conservazione e valorizzazione	25
3) ammontare del canone di concessione offerto in aumento	b.3 misura del canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere	10
4) durata del piano economico-finanziario della gestione	b.2 cronoprogramma e PEF	15
5) precedente svolgimento di attività analoghe	b.1 programma di gestione, conservazione e valorizzazione	20
6) rilevanza della struttura organizzativa del richiedente	b.1 programma di gestione, conservazione e valorizzazione	15

### **Descrizione dei criteri**

#### **1) Qualità del progetto di conservazione: massimo punti 15**

Il concorrente dovrà presentare una proposta di gestione dell'immobile, volta alla realizzazione di iniziative di natura culturale o sociale, che comprenda interventi volti alla manutenzione ed alla conservazione del bene; l'offerta dovrà descrivere in dettaglio le modalità di azione prescelte per la manutenzione e la conservazione degli immobili affidati in concessione, nel rispetto della tutela dei caratteri storici - culturali, morfologici, strutturali, prospettici dei beni, nonché della salvaguardia del paesaggio e del contesto ambientale in cui è inserito il complesso.

#### **2) Qualità del progetto di uso, di pubblica fruizione e di valorizzazione del bene: massimo punti 25**

L'offerente dovrà specificare le forme di valorizzazione dell'immobile affidato in concessione, al fine di promuoverne la pubblica fruibilità e di favorire la conoscenza del patrimonio culturale locale.

Il concorrente dovrà altresì specificare le modalità organizzative che propone di adottare allo scopo di assicurare le migliori condizioni di accessibilità, utilizzazione e fruizione del bene e delle aree esterne di pertinenza al pubblico.

#### **3) Ammontare del canone di concessione offerto: massimo punti 10**

Nell'offerta dovrà essere indicata la misura del canone annuo in aumento che il concorrente si impegna a corrispondere.

**4) Durata del piano economico-finanziario della gestione: massimo punti 15**

Dovrà essere riportata una pianificazione delle attività proposte nel progetto, con indicazione delle relative scadenze temporali e degli investimenti programmati.

La Commissione valuterà la qualità progettuale in relazione all'entità dell'investimento proposto ed alla sua distribuzione nel tempo.

**5) Precedente svolgimento di attività analoghe: massimo punti 20**

L'offerente dovrà riportare l'indicazione delle attività analoghe precedentemente svolte, che saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione.

**6) Rilevanza della struttura organizzativa del richiedente: massimo punti 15**

E' preferita l'adozione di forme organizzative aggregative od associative tra più soggetti, in ragione delle finalità del presente affidamento in concessione e del contesto culturale in cui si inserisce il complesso immobiliare *ex Forte Marghera*.

**11. SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, la Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A "*documentazione amministrativa*".

La Commissione potrà richiedere ai concorrenti chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.

La Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B "*Offerta*" in relazione a ciascun immobile e, in seduta riservata, attribuirà i punteggi secondo quanto indicato nella tabella di cui al punto 9, verificando, in primo luogo, la coerenza con la finalità di valorizzazione culturale del complesso e dei singoli edifici che lo compongono.

La Commissione si riserva di richiedere chiarimenti/integrazioni ai fini della valutazione dell'offerta tecnica e di verificare, in contraddittorio con il concorrente, profili di manifesta incongruità di questa.

## **12. STIPULA DELLA CONCESSIONE**

La concessione sarà costituita con la sottoscrizione di apposita convenzione.

Tutte le spese inerenti e conseguenti l'atto, quali quelle di registrazione e bollo, sono interamente a carico del concessionario.

## **13. CONDIZIONE SOSPENSIVA.**

L'efficacia della concessione è sospensivamente condizionata all'approvazione da parte del Ministero per i beni e le attività culturali del trasferimento del godimento del bene oggetto della concessione stessa.

## **14. CAUZIONE**

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la concessione, il concessionario dovrà costituire a favore della Fondazione una fideiussione "a prima richiesta", stipulata con istituti bancari o compagnie assicurative di notoria affidabilità, per un importo pari a due annualità del canone con esclusione del beneficio della preventiva escussione *ex art. 1944 del Codice Civile* o di qualsiasi altra eccezione.

La garanzia dovrà essere mantenuta valida ed efficace sino a sei mesi successivi alla scadenza della concessione stessa.

## **15. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile del procedimento è l'ing. Diego Semenzato.

## **16. ALTRE INFORMAZIONI**

### **Richiesta di chiarimenti**

Eventuali ulteriori informazioni sulla presente procedura di gara potranno essere richieste alla Fondazione Forte Marghera mediante posta elettronica certificata nei 10 giorni antecedenti alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande di partecipazione. Non sarà dato riscontro a quesiti pervenuti successivamente.

Le risposte a quesiti di ordini generali saranno pubblicate in forma anonima sul sito web della Fondazione.

**Informativa ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003.**

I dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati esclusivamente per gli adempimenti ad essa connessi.

## **17. ALLEGATI**

Elenco allegati:

- 1) Modello domanda di partecipazione;
- 2) Modello offerta;
- 3) Scheda tecnica: piante e prospetti.

CB

**DOMANDA DI PARTECIPAZIONE**

**A FONDAZIONE FORTE  
MARGHERA  
Ufficio Protocollo del Comune di  
Venezia  
Ca' Farsetti – San Marco 4136**

**Oggetto: procedura aperta per la concessione in uso a terzi dell'immobile n. 75 di proprietà del Comune di Venezia appartenenti al complesso ex Forte Marghera**

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

*Se del caso, in qualità di:*

- Legale rappresentante
- Procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

Di \_\_\_\_\_ ( *indicare la denominazione sociale* \_\_\_\_\_  
(*indicare la forma giuridica*) \_\_\_\_\_ (*indicare la sede legale*) \_\_\_\_\_ (*indicare C.F. e P.I.*) \_\_\_\_\_

**CHIEDE**

di partecipare alla procedura di gara in oggetto come:

- concorrente singolo;
- mandatario di un raggruppamento di soggetti previsti dall'art. 6 del Regolamento per la concessione in uso a terzi dei beni immobili del complesso immobiliare di Forte Marghera (*per le persone fisiche indicare: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza; per le persone giuridiche indicare: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, C.F. e P.I.*);

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_

A tal fine ai sensi degli artt. 46, 47 e 77-*bis* del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e successive modifiche, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del medesimo D.P.R. n. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

### **DICHIARA QUANTO SEGUE**

1. di aver preso esatta e piena conoscenza della documentazione di gara costituita dal Bando di gara e dal Disciplinare di gara e di accettarli in ogni loro parte.
2. Di non incorrere in uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 1, del D.Lgs. n. 50/2016 e, precisamente, di non aver subito alcuna condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per aver commesso uno dei seguenti reati:
  - a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-*bis* del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-*bis* ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-*quater* del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;
  - b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-*ter*, 319-*quater*, 320, 321, 322, 322-*bis*, 346-*bis*, 353, 353-*bis*, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
  - b-*bis*) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
  - c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
  - d) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;

e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 e successive modificazioni;

f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;

g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

3. Di non incorrere in uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016 e, precisamente, che non sussistono a proprio carico cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto.

4. Di non incorrere in un motivo di esclusione di cui all'art. 80, comma 4, del D.Lgs. n. 50/2016 e, precisamente, di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti sulla base di quanto dettagliato nella norma citata.

5. Di non incorrere in una delle situazioni costituenti motivo di esclusione di cui all'art. 80, comma 5°, del D. Lgs. n. 50/2016 di seguito elencate e precisamente:

I) non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi di cui all'articolo 30, comma 3 del codice dei contratti;

II) non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, fermo restando quanto previsto dall'articolo 110;

III) non essersi reso colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità;

IV) che non sussiste una situazione di conflitto di interesse ai sensi dell'articolo 42, comma 2°;

V) che non sussiste una distorsione della concorrenza derivante dal proprio precedente coinvolgimento nella preparazione della presente procedura di gara, ai sensi dell'articolo 67;

VI) non essere stato soggetto alla sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2°, lettera c) del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 o ad altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;

VII) non essere iscritto nel casellario informatico tenuto dall'Osservatorio dell'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione;

VIII) non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria di cui all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;

IX) aver presentato la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, ovvero aver autocertificato la sussistenza del medesimo requisito;

X) non aver denunciato all'autorità giudiziaria i fatti di reato di cui agli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, pur essendone stato vittima.

XI) non trovarsi rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

I motivi di esclusione elencati riguardano il rappresentante legale dell'Ente nonché gli altri soggetti muniti di potere di rappresentanza.

6. Di essere in possesso dei requisiti di capacità economico – finanziaria e professionale richiesti dal punto 9 del Disciplinare di gara:

- a) referenze bancarie attestanti la solidità economica e finanziaria del soggetto offerente;
- b) possesso patrimonio netto non inferiore ad € 20.000;
- c) precedente svolgimento di attività affini a quelle prescelte per l'uso dell'immobile affidato in concessione.

7. Di essere informato, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa ed autorizza il Concedente all'utilizzo dei predetti dati a tale scopo.

Ai sensi degli artt. 38 e 47, comma 1, del D.P.R. n. 445/2000, il sottoscritto allega fotocopia di un proprio documento di identità in corso di validità.

Luogo e data

Firma

**OFFERTA**

**A FONDAZIONE FORTE  
MARGHERA  
Ufficio Protocollo del Comune di  
Venezia  
Ca' Farsetti – San Marco 4136**

**Oggetto: procedura aperta per la concessione in uso a terzi dell'immobile n. 75 di proprietà del Comune di Venezia appartenenti al complesso ex Forte Marghera**

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

*Se del caso, in qualità di:*

- Legale rappresentante
- Procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

Di \_\_\_\_\_ ( *indicare la denominazione sociale* \_\_\_\_\_  
(*indicare la forma giuridica*) \_\_\_\_\_ (*indicare la sede legale*) \_\_\_\_\_ (*indicare C.F. e P.I.*)

in relazione alla gara per l'affidamento in concessione in oggetto

**OFFRE**

**1. Programma di gestione, conservazione e valorizzazione**

Allegato n. 1 (max 5 pagine).

**2. Cronoprogramma e Piano economico – finanziario**

Allegato n. 2 (max 5 pagine).

### 3. Misura del canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere

ANNO		
1°	Euro annui	
2°	Euro annui	
3°	Euro annui	
4°	Euro annui	
5°	Euro annui	
6°	Euro annui	
7°	Euro annui	
8°	Euro annui	

Nella redazione dell'offerta il concorrente deve seguire lo schema proposto nel presente allegato.

L'offerta sarà complessivamente composta da tre parti e nella sua interezza non dovrà superare le 12 pagine, oltre alla presente.

#### **E DICHIARA INOLTRE**

- che quanto risulta dal Bando, dal Disciplinare e dagli altri documenti di gara definisce in modo adeguato e completo l'oggetto delle attività e consente di acquisire tutti gli elementi per l'esatta valutazione delle stesse;
- di possedere l'organizzazione e le risorse necessarie per gestire l'immobile oggetto di affidamento;
- di mantenere ferma l'offerta presentata per un periodo di centoventi giorni dalla data di scadenza del termine ultimo di presentazione della stessa;
- di non partecipare alla gara in più di un'associazione o aggregazione di concorrenti, e neppure in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara in associazione o aggregazione.

Luogo e data

Firma

Allegato 3

ELEMENTI DI ANALISI DELL'EDIFICIO

<p><b>Destinazione di P.R.G.:</b> Zone per attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico territoriale - VUA - Verde urbano attrezzato di progetto disciplinato dall'art. 47 delle N.T.S.A.</p> <p><b>Localizzazione:</b> L'edificio è localizzato nell'area esterna al Forte, sulla penisola a Sud della contigua IX.</p> <p><b>Datazione:</b> diverse fasi di costruzione dal 1920 fino agli anni '50</p> <p><b>Vincoli:</b> Vincolo Beni Culturali: art. 10, comma 1 D.Lgs. 42/2004. Vincolo Beni Paesaggistici: art. 157 D.Lgs. 42/2004 (Noiuvole interesse pubblico). VIN (Sito di Interesse Nazionale di Porto Marghera), ex art.1 L. 426/98. Vincolo sismico O.P.C.M.N. 3274/2003.</p> <p><b>Dimensioni:</b> Altezza interna 1 Altezza interna 2 Superficie coperta 1 mq Superficie coperta 2 mq Superficie lorda di pavimento mq Numero piani 1</p> <p><b>Destinazione d'uso originaria:</b> Osteria</p> <p><b>Destinazione d'uso attuale:</b> nessuna</p>	<p><b>Elementi tipologici:</b></p> <p><b>Elementi costruttivi:</b> Struttura portante: muratura in laterizio e parti con telaio in ferro e lamiera Temporanei: - Solaio: non vi è presenza di solaio interpiano. Pavimentazione interne: ghiaiano. Inissi: - Copertura: volta a vela in laterizio oggi per lo più faccia a vista ma con porzioni di inorciato Opere accessorie: -</p> <p><b>Stato di conservazione:</b> L'edificio presenta nel suo complesso un mediocre stato conservativo.</p> <p><b>Qualità architettonica:</b></p>
--	---



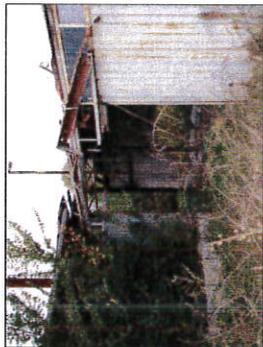
Fronte Nord



Fronte Sud-Est



Part. zona griglia



Fronte Est



Part. interno



Part. interno

VALUTAZIONE DEL GRADO DI TRASFORMABILITÀ DELL'EDIFICIO

1- EPOCA COSTRUZIONE (a)	FM (d) = x1	VP (b)	VT (c)
1. Periodo tardo Cinquecentesco		1,1	
2. 1806-1836		1,2	
3. 1880-1900		1,3	
4. 1901-1940		1,4	
5. dal 1941 in poi		1,5	1,5

2- RUOLO ASSUNTO NEL COMPENDIO DEL FORTE (e)	FM (d) = x2	VP (b)	VT (c)
1. Struttura preesistente alla fortificazione		1,1	
2. Edificio di difesa e di potenziamento Ottocento		1,2	
3. Edificio di difesa Novecento		1,3	
4. Edificio di loggia Novecento		1,4	
5. Edificio postumi ad uso civile		1,5	3,0

3- OMOGENEITÀ/ETEROGENEITÀ COSTRUTTIVA (e)	FM (d) = x3	VP (b)	VT (c)
1. Edificio costruttivamente omogeneo s/c con presenza di corpi aggiunti		1,1	3,3
2. Edificio risultato di fusione di fasi costruttive non più distinguibili e/o che hanno originato un organismo unitario		1,2	
3. Edificio eterogeneo (2 o più fasi)		1,3	

4- CARATTERI COSTRUTTIVI E QUALITÀ ARCHITETTONICA (e) FM (d) = x2	VP (b)	VT (c)
1. Significativa presenza di elementi costruttivi connotanti	1,1	
2. Presenza di elementi costruttivi connotanti	1,2	2,4
3. Sostanziale assenza di elementi costruttivi connotanti	1,3	

5- STATO DI CONSERVAZIONE (e)	FM (e) x2 o x3	VP (b)	VT (c)
1. Completa integrità delle componenti e degli elementi costruttivi		1,1	3,6
2. Sostanziale integrità delle componenti ed elementi costruttivi in presenza fenomeni di dissesto/degrado		1,2	
3. Parziale integrità delle componenti e degli elementi costruttivi in presenza di elementi di grave pregiudizio alla conservazione		1,3	
4. Sostanziale perdita o assenza di componenti o elementi costruttivi tali da compromettere l'integrità architettonica		1,4	

6- GRADO DI TRASFORMABILITÀ	IT (f)
	13,8

7- CATEGORIE DI INTERVENTO	CI (g)
	4

**Legenda**

a) Tema di analisi  
b) VP - Valore base parametro  
c) VT - Valore definitivo dei Temi  
d) FM - Fattore Moltiplicatore  
e) FM - Fattore Moltiplicatore:  
x2 nel caso di edifici realizzati prima del 1900  
x3 nel caso di edifici realizzati dopo il 1901  
f) IT - Indice di Trasformabilità, corrispondente alla sommatoria dei valori definitivi dei temi di analisi. IT = Σ VT  
g) CI - Categorie di intervento: 1 IT da 11,2 a 11,9  
2 IT da 12 a 13,6  
3 IT pari a 13,7  
4 IT da 13,8 a 13,9  
5 IT da 14,0 in poi.

**CATEGORIA DI INTERVENTO**

5 Rimozione del manufatto, con o senza previsione di ricostruzione.

**NOTE:**

CITTÀ DI VENEZIA

Direzione sviluppo del Territorio ed Edilizia  
Ufficio Urbanistica di Mestre

Piano di Recupero Compendio "Forte Marghera"

STATO DI FATTO E GRADO DI TRASFORMABILITÀ DEGLI EDIFICI

SCHEDA 1

Manufatto esterno al Forte Osteria dal 1920 al 1950

Scheda edificio n. 75

INDIVIDUAZIONE EDIFICIO

