

AVVISI E BANDI DI GARA

ORGANI COSTITUZIONALI E GIURISDIZIONALI

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
Commissario Delegato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13
dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
del 12 marzo 2009 n. 3746, pubblicata nella G.U. del 20 marzo 2009 n. 66
e dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
del 30 aprile 2009 n. 3759, pubblicata sulla G.U. 102 del 5 maggio 2009
e successive modifiche ed integrazioni
Venezia c/o comune di Venezia Cà Farsetti S. Marco n. 4136
Tel. 041/2748162 - Fax 041/2748968
e-mail: commissario@palazzocinemavenezia.it

Bando di gara per la realizzazione di interventi di riqualificazione e sviluppo del compendio immobiliare dell'«ex ospedale al mare» del lido di Venezia ed aree di prossimità.

IL COMMISSARIO DELEGATO

a ciò autorizzato dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3759 del 30.4.2009 e successive modifiche ed integrazioni

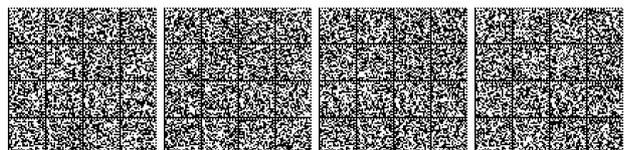
RENDE NOTO

che il giorno 22 dicembre 2010 alle ore 10,00 presso una sala del Comune di Venezia in Ca' Farsetti, S. Marco 4136 - Venezia, in seduta pubblica si svolgerà la procedura per l'affidamento della realizzazione di interventi di riqualificazione e sviluppo del compendio immobiliare dell'«Ex Ospedale al Mare» del Lido di Venezia ed aree di prossimità, come specificati nel presente bando e nei relativi allegati che ne formano parte integrante e sostanziale.

Attraverso tale procedura il Commissario intende individuare il soggetto "miglior offerente" con cui addivenire, in nome e per conto del Comune di Venezia, alla definizione degli atti occorrenti per la realizzazione dei predetti interventi, ovvero di taluni degli interventi stessi così come inseriti nei diversi LOTTI di cui al successivo punto 1.

Il Commissario si riserva la facoltà insindacabile, senza che i partecipanti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta:

- di prorogare il termine di scadenza del bando ovvero di disporre la modifica e/o la revoca in tutto o in parte in qualsiasi momento;
- di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta relativamente al LOTTO 1 di cui al successivo punto 1, ovvero, nel caso in cui non sia stata presentata nessuna offerta per tale lotto, anche in presenza di singole offerte per ciascuno dei LOTTI 2 o 3 indicati al medesimo punto 1;
- di sospendere o non concludere la presente procedura per esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento allo stesso non imputabile che impedisca il prosieguo della procedura stessa, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, fatta salva la restituzione, senza interessi, del deposito cauzionale prestato per la partecipazione alla procedura.



1. OGGETTO DELLA PROCEDURA

1.1 L'offerta avrà ad oggetto, alternativamente, un solo LOTTO tra quelli di seguito indicati, composti così come per ciascuno ivi precisato:

- a. LOTTO 1: i beni e le aree indicate al successivo punto 1.3, in uno con l'insieme dei relativi progetti preliminari;
- b. LOTTO 2: i beni e le aree indicate al successivo punto 1.4, in uno con l'insieme dei relativi progetti preliminari;
- c. LOTTO 3: i beni e le aree indicate al successivo punto 1.5, in uno con il relativo progetto preliminare.

1.2 Può essere presentata offerta solo per uno dei tre lotti indicati al punto 1.1.

1.3 Il LOTTO 1 è costituito dall'insieme di beni ed aree di seguito indicate:

A) Complesso immobiliare denominato Ex Ospedale al Mare con annesse aree, ubicato in località Venezia Lido.

La superficie lorda di pavimento edificabile non può essere superiore a 65.000 mq.

I dati occorrenti per l'individuazione del predetto complesso immobiliare, quelli relativi agli immobili anche abusivi di possibile demolizione e agli immobili oggetto di vincolo, le destinazioni d'uso ammesse, l'altezza massima degli edifici, la trasformabilità degli edifici esistenti e le categorie di intervento, gli standard urbanistici e gli ulteriori vincoli esistenti sono descritti negli allegati n. 1, n. 1a e n. 4.

Il complesso immobiliare sarà oggetto di un **contratto di vendita**.

Il complesso immobiliare verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ivi comprese le servitù se e come esistenti, apparenti e non, o comunque aventi ragione legale di esistere. La vendita viene fatta a corpo e non a misura, cosicché nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dai partecipanti alla procedura su eventuali differenze tra l'effettiva consistenza dei cespiti rispetto a quella ricavabile dalla documentazione catastale.

L'approvazione del progetto definitivo da parte della Conferenza di Servizi costituisce avveramento della condizione sospensiva cui sarà subordinata l'esecuzione del contratto preliminare di vendita.

B) Area antistante il complesso immobiliare dell'Ex Ospedale al Mare, da destinare a stabilimento balneare.

I dati occorrenti per l'individuazione della predetta area sono descritti nell'allegato n. 1.

Lo stabilimento balneare sarà oggetto di una **concessione demaniale marittima con finalità turistico/ricreativa**.

La concessione, tenuto conto del complessivo investimento all'interno delle presente procedura, avrà una durata di anni 20 (venti).

L'area in concessione si colloca in un spazio antistante il compendio immobiliare dell'Ex Ospedale al Mare, confinante con due stabilimenti balneari in concessione ad altri soggetti.

La superficie totale oggetto di concessione non può essere superiore a 80.000 mq.

Il concessionario assumerà l'obbligo di mantenere e tutelare il verde naturale delle successioni ambientali peculiari del luogo per una superficie non inferiore a 25.000 mq; la residua superficie di circa 55.000 mq destinata a stabilimento balneare potrà essere occupata con impianti di facile rimozione per un massimo di 2.500 mq e con impianti di difficile rimozione per un massimo di 5.000 mq.

L'uso delle aree demaniali sarà regolato dall'atto di concessione.



Considerata la presenza di dune di elevato pregio naturalistico, il concessionario assumerà l'onere di realizzare dei percorsi dedicati di accesso al mare, nel rispetto della normativa vigente.

Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla demolizione di due manufatti indicati nell'allegato n. 1a.

Il concessionario potrà, altresì, provvedere alla realizzazione di un'opera a mare "pennello", da collocarsi fronte concessione.

In ogni caso, il progetto preliminare dell'intervento da realizzarsi nell'area in concessione dovrà rispettare l'elevato pregio naturalistico - ambientale dei luoghi ed integrare in maniera armonica i fattori antropici con quelli naturali presenti.

C) Area demaniale di S. Nicolò al Lido di Venezia, da destinare a porto turistico.

I dati occorrenti per l'individuazione della predetta area sono descritti nell'allegato n. 1.

L'area demaniale di S. Nicolò al Lido di Venezia da destinare a porto turistico sarà oggetto di una **concessione demaniale di beni del demanio marittimo e di zone del mare territoriale.**

La concessione, tenuto conto del complessivo investimento all'interno della presente procedura, avrà una durata di anni 50 (cinquanta).

L'area del porto turistico occuperà lo specchio d'acqua di mare antistante la diga foranea di S. Nicolò, così come evidenziato, indicativamente, nell'allegato n. 1.

Il progetto del porto turistico dovrà svilupparsi su un'area demaniale a terra oltre che su una più vasta area di specchio d'acqua.

La superficie totale oggetto di concessione non può essere superiore a 700.000 mq; in particolare, la superficie totale dei beni del demanio marittimo a terra non può essere superiore a 200.000 mq e quella dello specchio acqueo a 500.000 mq.

La superficie occupabile da opere di facile rimozione non può essere superiore a 25.000 mq e quella con impianti di difficile rimozione a 120.000 mq.

L'uso delle aree demaniali sarà regolato dall'atto di concessione, nonché dalle normative in materia ambientale.

1.4 Il LOTTO 2 è costituito dall'insieme di beni ed aree di seguito indicate:

A) Complesso immobiliare denominato Ex Ospedale al Mare con annesse aree, ubicato in località Venezia Lido, con esclusione dell'area oggetto del LOTTO 3.

La superficie lorda di pavimento edificabile non può essere superiore a 49.000 mq.

I dati occorrenti per l'individuazione del predetto complesso immobiliare, quelli relativi agli immobili anche abusivi di possibile demolizione e agli immobili oggetto di vincolo, le destinazioni d'uso ammesse, l'altezza massima degli edifici, la trasformabilità degli edifici esistenti e le categorie di intervento, gli standard urbanistici e gli ulteriori vincoli esistenti sono descritti negli allegati n. 2, n. 2a e n. 4.

Il complesso immobiliare sarà oggetto di un **contratto di vendita.**

Il complesso immobiliare verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ivi comprese le servitù se e come esistenti, apparenti e non, o comunque aventi ragione legale di esistere. La vendita viene fatta a corpo e non a misura, cosicché nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dai partecipanti alla procedura su eventuali differenze tra l'effettiva consistenza dei cespiti rispetto a quella ricavabile dalla documentazione catastale.

L'approvazione del progetto definitivo da parte della Conferenza di Servizi costituisce avveramento della condizione sospensiva cui sarà subordinata l'esecuzione del contratto preliminare di vendita.

B) Area antistante il complesso immobiliare dell'Ex Ospedale al Mare, da destinare a stabilimento balneare.



I dati occorrenti per l'individuazione della predetta area sono descritti indicativamente nell'allegato n. 2a.

Lo stabilimento balneare sarà oggetto di una **concessione demaniale marittima con finalità turistico/ricreativa**.

La concessione, tenuto conto del complessivo investimento all'interno della presente procedura, avrà una durata di anni 20 (venti).

L'area in concessione si colloca in un spazio antistante il compendio immobiliare dell'Ex Ospedale al Mare, confinante con due stabilimenti balneari in concessione ad altri soggetti.

La superficie totale oggetto di concessione non potrà superare gli 80.000 mq.

Il concessionario assumerà l'obbligo di mantenere e tutelare il verde naturale delle successioni ambientali peculiari del luogo per una superficie non inferiore a 25.000 mq; la residua superficie di circa 55.000 mq destinata a stabilimento balneare potrà essere occupata con impianti di facile rimozione per un massimo di 2.500 mq e con impianti di difficile rimozione per un massimo di 5.000 mq.

L'uso delle aree demaniali sarà regolato dall'atto di concessione.

Considerata la presenza di dune di elevato pregio naturalistico, il concessionario assumerà l'onere di realizzare dei percorsi dedicati di accesso al mare, nel rispetto della normativa vigente. Il concessionario dovrà provvedere a propria cura e spese alla demolizione di due manufatti indicati nell'allegato n. 2a.

Il concessionario potrà, altresì, provvedere alla realizzazione di un'opera a mare "pennello", da collocarsi fronte concessione.

In ogni caso, il progetto preliminare dell'intervento da realizzarsi nell'area in concessione dovrà rispettare l'elevato pregio naturalistico - ambientale dei luoghi ed integrare in maniera armonica i fattori antropici con quelli naturali presenti.

C) Area demaniale di S. Nicolò al Lido di Venezia, da destinare a porto turistico.

I dati occorrenti per l'individuazione della predetta area sono descritti nell'allegato n. 2.

L'area demaniale di S. Nicolò al Lido di Venezia da destinare a porto turistico sarà oggetto di una **concessione demaniale di beni del demanio marittimo e di zone del mare territoriale**.

La concessione, tenuto conto del complessivo investimento all'interno della presente procedura, avrà una durata di anni 50 (cinquanta).

L'area della porto turistico occuperà lo specchio d'acqua di mare antistante la diga foranea di S. Nicolò, così come evidenziato, indicativamente, nell'allegato n. 2.

Il progetto della porto turistico dovrà svilupparsi su di una area demaniale a terra oltre che su una più vasta area di specchio d'acqua.

La superficie totale oggetto di concessione non potrà superare i 700.000 mq; in particolare, la superficie totale dei beni del demanio marittimo a terra non potrà superare i 200.000 mq e quella dello specchio acqueo i 500.000 mq.

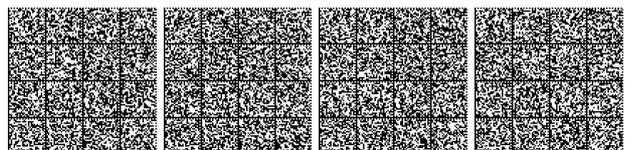
La superficie occupabile da opere di facile rimozione non potrà superare i 25.000 mq e quella con impianti di difficile rimozione i 120.000 mq.

L'uso delle aree demaniali sarà regolato dall'atto di concessione, nonché dalle normative in materia ambientale.

1.5 Il LOTTO 3 è costituito dall'**area denominata "La Favorita"**, situata all'interno del complesso immobiliare di cui al punto 1.3 lettera A).

La superficie lorda di pavimento edificabile non può essere superiore a 16.000 mq.

I dati occorrenti per l'individuazione del predetto complesso immobiliare, quelli relativi agli immobili anche abusivi di possibile demolizione e agli immobili oggetto di vincolo, le destinazioni d'uso ammesse, l'altezza massima degli edifici, la trasformabilità degli edifici esistenti e le categorie di intervento, gli standard urbanistici e gli ulteriori vincoli esistenti sono descritti negli allegati n. 3 e n. 4.



Il complesso immobiliare sarà oggetto di un **contratto di vendita**.

Il complesso immobiliare verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ivi comprese le servitù se e come esistenti, apparenti e non, o comunque aventi ragione legale di esistere. La vendita viene fatta a corpo e non a misura, cosicché nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dai partecipanti alla procedura su eventuali differenze tra l'effettiva consistenza dei cespiti rispetto a quella ricavabile dalla documentazione catastale.

L'approvazione del progetto definitivo da parte della Conferenza di Servizi costituisce avveramento della condizione sospensiva cui sarà subordinata l'esecuzione del contratto preliminare di vendita.

1.6 E' in facoltà di chi presenti un'offerta per il LOTTO 1 o per il LOTTO 2 proporsi quale finanziatore, per l'importo di € 9.000.000,00 (novemilioni/00), di un piano di potenziamento del sistema sanitario nell'isola del Lido che preveda anche la demolizione del Padiglione Rossi (Monoblocco) di cui all'allegato n. 5, previa approvazione del piano stesso da parte delle Autorità competenti.

La demolizione potrà intervenire solo successivamente all'avvenuta realizzazione del predetto piano.

2. IMPORTO A BASE D'ASTA

2.1 L'importo a base d'asta per il LOTTO 1 è complessivamente quantificato in € 113.500.000,00 (centotredicimilionicinquecentomila/00)

Tale importo è comprensivo della somma di € 1.500.000,00 (unmilionequinquecentomila/00), quale valore attualizzato del canone annuo di concessione demaniale determinato sulla base della normativa vigente in relazione all'area di cui al punto 1.3 B) e di € 31.000.000,00 (trentunomilioni/00), quale valore attualizzato del canone annuo di concessione demaniale determinato sulla base della normativa vigente in relazione all'area di cui al punto 1.3 C).

2.2 L'importo a base d'asta per il LOTTO 2 è complessivamente quantificato in € 93.500.000,00 (novantatremilionicinquecentomila/00)

Tale importo è comprensivo della somma di € 1.500.000,00 (unmilionequinquecentomila/00), quale valore attualizzato del canone annuo di concessione demaniale determinato sulla base della normativa vigente in relazione all'area di cui al punto 1.4 B) e di € 31.000.000,00 (trentunomilioni/00), quale valore attualizzato del canone annuo di concessione demaniale determinato sulla base della normativa vigente in relazione all'area di cui al punto 1.4 C).

2.3 L'importo a base d'asta per il LOTTO 3 è quantificato in € 20.000.000,00 (ventimilioni/00).

Si precisa che **l'attualizzazione dei valori relativi ai canoni di concessione demaniale è unicamente finalizzata a determinare sulla base di valori tra loro omogenei la base d'asta**, fermo restando che la corresponsione dei canoni stessi avrà luogo annualmente nel rispetto della vigente normativa in favore delle amministrazioni competenti.

L'importo offerto per il LOTTO 1, calcolato al netto della somma dei valori attualizzati dei canoni di concessione demaniale complessivamente dovuti, dovrà essere versato in tre rate di cui:

- entro il 30.12.2010: la prima rata quale primo acconto, pari al 55% dell'importo offerto calcolato come sopra descritto, con bonifico su apposito sottoconto vincolato del conto aperto a nome del Comune di Venezia presso il suo tesoriere Cassa di Risparmio di Venezia, il cui utilizzo sarà regolato da uno specifico mandato, redatto secondo lo schema allegato n. 6 al presente Bando, che renda indisponibili le somme per il Comune di Venezia fino all'avverarsi della condizione sospensiva di cui al punto 1.3 A);



- la seconda rata quale secondo acconto, pari al 35% dell'importo offerto calcolato come sopra descritto, con bonifico sul conto aperto a nome del Comune di Venezia presso il suo tesoriere Cassa di Risparmio di Venezia entro 30 giorni dall'approvazione del progetto definitivo;
- entro il 31.12.2011: la terza rata quale saldo finale dell'importo offerto calcolato come sopra descritto, all'atto del rogito, con bonifico sul conto aperto a nome del Comune di Venezia presso il suo tesoriere Cassa di Risparmio di Venezia.

L'importo offerto per il LOTTO 2, al netto della somma dei valori attualizzati dei canoni di concessione demaniale complessivamente dovuti, dovrà essere versato in tre rate di cui:

- entro il 30.12.2010: la prima rata quale primo acconto, pari al 55% dell'importo offerto calcolato come sopra descritto, con bonifico su apposito sottoconto vincolato del conto aperto a nome del Comune di Venezia presso il suo tesoriere Cassa di Risparmio di Venezia, il cui utilizzo sarà regolato da uno specifico mandato, redatto secondo lo schema allegato n. 6 al presente Bando, che renda indisponibili le somme per il Comune di Venezia fino all'avverarsi della condizione sospensiva di cui al punto 1.4 A);
- la seconda rata quale secondo acconto, pari al 35% dell'importo offerto calcolato come sopra descritto, con bonifico sul conto aperto a nome del Comune di Venezia presso il suo tesoriere Cassa di Risparmio di Venezia entro 30 giorni dall'approvazione del progetto definitivo;
- entro il 31.12.2011: la terza rata quale saldo finale dell'importo offerto calcolato come sopra descritto, all'atto del rogito, con bonifico sul conto aperto a nome del Comune di Venezia presso il suo tesoriere Cassa di Risparmio di Venezia.

L'importo offerto per il LOTTO 3 dovrà essere versato in tre rate di cui:

- entro il 30.12.2010: la prima rata quale primo acconto, pari al 55% dell'importo offerto, con bonifico su apposito sottoconto vincolato del conto aperto a nome del Comune di Venezia presso il suo tesoriere Cassa di Risparmio di Venezia, il cui utilizzo sarà regolato da uno specifico mandato, redatto secondo lo schema allegato n. 6 al presente Bando, che renda indisponibili le somme per il Comune di Venezia fino all'avverarsi della condizione sospensiva di cui al punto 1.5;
- la seconda rata quale secondo acconto, pari al 35% dell'importo offerto, con bonifico sul conto aperto a nome del Comune di Venezia presso il suo tesoriere Cassa di Risparmio di Venezia entro 30 giorni dall'approvazione del progetto definitivo;
- entro il 31.12.2011: la terza rata quale saldo finale, all'atto del rogito con bonifico sul conto aperto a nome del Comune di Venezia presso il suo tesoriere Cassa di Risparmio di Venezia.

In caso di mancato rispetto di tali termini, l'aggiudicatario decadrà dalla aggiudicazione perdendo il deposito cauzionale senza bisogno di diffida o di qualunque altro atto legale, oltre alla rifusione dei danni, rimanendo in facoltà del Commissario di procedere alla aggiudicazione del bene immobiliare medesimo attingendo alla graduatoria dei partecipanti alla procedura ovvero utilizzando ogni altro rimedio previsto dalla normativa vigente per l'ipotesi di una procedura di gara risultata priva di offerte valide.

Le presenti operazioni di vendita sono escluse dal campo di applicazione dell'I.V.A. e sono soggette all'imposta di Registro come da normativa specifica.

3. TEMPI E TERMINI PER APPROVAZIONE PROGETTI E PERFEZIONAMENTO ATTI CONSEGUENTI

3.1 Nel caso in cui l'aggiudicazione abbia ad oggetto i LOTTI 1 o 2:

- a1 l'insieme dei progetti preliminari presentati sarà sottoposto all'approvazione della Conferenza di Servizi entro il termine del 29 dicembre 2010;



- **a2** i progetti definitivi relativi saranno sottoposti all'approvazione della Conferenza di Servizi entro il termine del 31 marzo 2011;
- **a3** le concessioni demaniali di cui ai punti 1.3 B) e 1.4.B) saranno rilasciate dalle Autorità competenti entro il termine del 30 aprile 2011;
- **a4** le concessioni demaniali di cui ai punti 1.3.C) e 1.4.C) saranno rilasciate dalle Autorità competenti entro il termine del 31 maggio 2011;
- **a5** il rogito notarile per la vendita dei beni e delle aree libere da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri avrà luogo entro il 31 dicembre 2011. Nel caso in cui si rendesse necessario procedere ad interventi di bonifica delle aree, il relativo collaudo ai sensi della normativa vigente dovrà intervenire prima della stipula del rogito notarile.
- **a6** nel caso in cui il l'aggiudicatario si sia proposto come finanziatore del piano di potenziamento del sistema sanitario nell'isola del Lido, il predetto piano sarà proposto dalla competente Azienda Sanitaria all'approvazione della Conferenza di Servizi entro il termine del 31 marzo 2011. In tal caso i relativi progetti preliminari e definitivi concernenti l'acquisizione di opere, beni e servizi saranno orientativamente sottoposti all'approvazione della Conferenza di Servizi entro i termini, rispettivamente, del 30 giugno e del 31 dicembre 2011; entro tale ultimo termine sarà orientativamente rilasciato il permesso di costruzione da parte del Commissario Delegato. La realizzazione del predetto piano sarà orientativamente completata entro il 31 dicembre 2013 ed entro i tre mesi successivi potrà essere demolito l'edificio del "Padiglione Rossi".

3.2 Nel caso in cui l'aggiudicazione abbia ad oggetto il LOTTO 3:

- **b1** il progetto preliminare sarà sottoposto all'approvazione della Conferenza di Servizi entro il termine del 29 dicembre 2010;
- **b2** il progetto definitivo sarà sottoposto all'approvazione della Conferenza di Servizi entro il termine del 31 marzo 2011;
- **b3** il rogito notarile per la vendita dei beni e delle aree libere da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri avrà luogo entro il 31 dicembre 2011. Nel caso in cui si rendesse necessario procedere ad interventi di bonifica delle aree, il relativo collaudo ai sensi della normativa vigente dovrà intervenire prima della stipula del rogito notarile.

4. MODALITA' E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio del Commissario Delegato, per mezzo del servizio postale di Stato, o tramite corriere certificato, o a mano, **entro le ore 9,00 del giorno 22 dicembre 2010**, un plico i cui lembi di chiusura dovranno essere tutti sigillati e controfirmati indirizzato a: **COMMISSARIO DELEGATO PER IL NUOVO PALAZZO DEL CINEMA E DEI CONGRESSI DI VENEZIA** - Ca' Farsetti, S. Marco 4136, terzo piano - Venezia, e recante all'esterno il mittente e, alternativamente, le seguenti diciture:

- **Nel caso di offerta relativa al LOTTO 1 "OFFERTA OSPEDALE AL MARE – LOTTO 1 - RISERVATO NON APRIRE";**
- **Nel caso di offerta relativa al LOTTO 2 "OFFERTA OSPEDALE AL MARE – LOTTO 2 - RISERVATO NON APRIRE";**
- **Nel caso di offerta relativa al LOTTO 3 OFFERTA OSPEDALE AL MARE – LOTTO 3 - RISERVATO NON APRIRE".**

Il rispetto del termine di presentazione delle offerte è accertato dal personale addetto dell'Ufficio del Commissario Delegato, che apporrà sul plico l'indicazione del giorno e dell'ora di ricevimento. Saranno escluse le offerte che perverranno in forma diversa da quella prescritta e quelle che per qualsiasi motivo, sia pure di forza maggiore, giungeranno in ritardo anche se sostitutive o aggiuntive di offerte pervenute regolarmente e nei termini. Si declina ogni responsabilità in ordine a disguidi postali o di altra natura che impediscano il recapito del plico entro il termine predetto.



I soggetti partecipanti saranno esclusi dalla gara anche qualora il plico pervenisse lacerato, o risultasse privo di sigillo e delle firme apposte nel modo sopra indicato. Per sigillo si intende la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo o ceralacca, che aderendo su tutti i lembi di chiusura del plico contenente i documenti e della busta contenente l'offerta economica, garantisca l'impossibilità di manomissione degli stessi sino al momento della gara.

Alle sedute pubbliche possono partecipare esclusivamente i soggetti che hanno presentato offerte, ovvero loro procuratori speciali.

Non saranno ammesse offerte presentate via fax, o per telegramma o con mezzi e modalità diverse da quelle del presente bando.

Non sarà dato corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine perentorio di cui sopra o sul quale non sia apposto il nominativo del mittente e la scritta relativa alla specificazione dell'oggetto della gara e del lotto per il quale si concorre od i cui lembi di chiusura non siano stati controfirmati.

Il mancato recapito del plico in tempo utile è ad esclusivo rischio del mittente. L'Amministrazione non assume alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento.

La mancata ed incompleta presentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara. Si darà luogo altresì ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con postilla firmata dallo stesso sottoscrittore dell'offerta. Saranno considerate altresì nulle le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato.

Le false dichiarazioni saranno segnalate d'ufficio alla Procura della Repubblica.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione, n. 3 (tre) buste, contenenti la stessa dicitura del plico esterno e il nominativo del concorrente, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, contraddistinte rispettivamente dalle seguenti diciture:

BUSTA n. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;

BUSTA n. 2 - OFFERTA ECONOMICA;

BUSTA n. 3 - PROGETTO.

nella Busta n. 1 (DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA) devono essere contenuti i seguenti documenti, a pena d'esclusione:

1) domanda di partecipazione sottoscritta con firma autenticata dell'offerente o del suo legale rappresentante o di un suo procuratore a cura di pubblico ufficiale, ovvero autenticata da allegata fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore, completa di firma.

Nel caso in cui la domanda di partecipazione sia sottoscritta da un procuratore dell'offerente, va allegata, a pena di esclusione, copia conforme all'originale della relativa procura.

2) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, sottoscritta con firma autenticata dell'offerente o del suo legale rappresentante a cura di pubblico ufficiale, ovvero autenticata da allegata fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore, completa di firma, nella quale il soggetto dichiarante, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, enuncia i dati del soggetto proponente le acquisizioni e/o le concessioni nonché i dati e la qualifica del sottoscrittore ed effettua le seguenti dichiarazioni, successivamente verificabili:

a) di aver preso piena ed integrale conoscenza di tutte le clausole del presente bando, nonché delle condizioni e delle caratteristiche di fatto e di diritto dei beni e delle aree oggetto della presente procedura e di accettarle tutte integralmente ed incondizionatamente, senza alcuna limitazione o riserva;

b) di avere sede legale in Italia o in altro Stato appartenente all'Unione Europea;

c) di non avere procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui alla legge 27 dicembre 1956 n. 1423 e che non è stata disposta nei propri confronti una di tali misure;



- d) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna, o decreto penale di condanna o sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 c.p.p. ovvero procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, o per reati che incidono sulla moralità professionale;
- e) che a proprio carico non è stata applicata la sanzione di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), del D. Lgs. 8 giugno 2001 n. 231, o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- f) di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse e che al riguardo non esistono a proprio carico violazioni definitivamente accertate;
- g) di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia e ai tentativi di infiltrazione mafiosa;
- h) di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo, e che non esistono a proprio carico procedure in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- i) (per le sole persone fisiche) di essere nel pieno e libero godimento dei diritti civili e quindi pienamente capace a contrarre con la Pubblica Amministrazione ed in particolare di non avere a proprio carico condanne penali o altre misure che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità e di non essere stato interdetto, inabilitato o dichiarato fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- l) (per le sole persone giuridiche) che la ditta è iscritta alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, con l'indicazione dei soggetti che ne hanno la rappresentanza legale, e che non si trova in stato di liquidazione, fallimento, concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, anche relativamente all'ultimo quinquennio, e che non è in atto alcun procedimento per l'accertamento e la dichiarazione di una di tali situazioni.

3) ricevuta relativa al deposito cauzionale infruttifero che i concorrenti dovranno costituire per l'ammissione alla procedura di gara mediante versamento per contanti o in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato, al corso del giorno del deposito, da effettuarsi esclusivamente presso la Banca d'Italia, Tesoreria Provinciale dello Stato di Venezia, ovvero mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata anche da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze; la fideiussione dovrà essere "a prima richiesta" con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Il deposito cauzionale è determinato in una somma pari al 5% dell'importo dell'offerta economica presentata, al netto dei valori attualizzati dei canoni di concessione demaniale. Il deposito dovrà avere validità non inferiore a 120 giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'offerta, termine entro il quale lo stesso sarà restituito o svincolato dopo le definitive determinazioni in merito all'individuazione dell'aggiudicatario.

Il deposito versato dall'aggiudicatario verrà trattenuto a titolo di caparra ed incamerato qualora il medesimo non addivenga, nei tempi e con le modalità stabilite dal Commissario, alla stipulazione degli atti di vendita, ove previsti, fatti salvi i maggiori danni.

4) la dichiarazione di avvenuto sopralluogo. Il sopralluogo si svolgerà entro tre giorni dalla richiesta all'Ufficio del Commissario Delegato (anche telefono: Ing. Salvatore Provenzano 338 9724796).

5) nel caso di offerte relative ai LOTTI 1 e 2, ove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di cui al precedente punto 1.6, dichiarazione d'impegno, resa nei modi di cui al punto 1), a finanziare per l'importo di € 9.000.000,00 il piano di cui al medesimo punto 1.6.

nella Busta n. 2 (OFFERTA ECONOMICA) deve essere contenuta l'offerta redatta in bollo da € 14,62, datata, contenente l'indicazione in cifre e in lettere della percentuale di aumento offerta rispetto al prezzo a base d'asta, e la sottoscrizione dell'offerente.



Il prezzo a base d'asta, come indicato al punto 2, è pari a € 113.500.000,00 per il LOTTO 1, a € 93.500.000,00 per il LOTTO 2 e a € 20.000.000,00 per il LOTTO 3. Per ciascun lotto l'offerta dovrà essere riferita **unicamente** al predetto rispettivo prezzo a base d'asta.

Nel caso di discordanza fra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido il prezzo più alto.

Il prezzo offerto, a pena di invalidità della proposta, dovrà essere pari o superiore al valore a base di gara e la percentuale d'aumento offerta non dovrà comunque contenere cifre decimali.

L'offerta dovrà essere inserita in una busta chiusa, recante all'esterno la dicitura "**2 - Offerta Economica**", sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura in modo da non consentire in alcun modo la conoscenza del contenuto.

Nella busta n. 3 (PROGETTO) deve essere contenuto a pena di esclusione il progetto preliminare o i progetti preliminari relativi al lotto per il quale si concorre, redatti sulla base delle rispettive normative in vigore.

Ciascuno dei predetti progetti dovrà essere prodotto in un esemplare cartaceo e in venti copie su supporto digitale informatico.

La domanda e le dichiarazioni contenute nella BUSTA n. 1 e l'offerta economica contenuta nella BUSTA n. 2 dovranno essere sottoscritte dalla stessa persona che potrà essere:

- una persona fisica che intende diventare essa stessa proprietaria del bene o che agisce in nome e per conto di terzi con procura speciale;
- il titolare di una impresa individuale che intende diventare essa stessa proprietaria del bene o che agisce in nome e per conto di terzi con procura speciale;
- il legale rappresentante di società o enti i quali intendono divenire essi stessi proprietari del bene o che agiscono in nome e per conto di terzi con procura speciale.

Il progetto contenuto nella BUSTA n. 3 dovrà essere sottoscritto da soggetto a ciò abilitato.

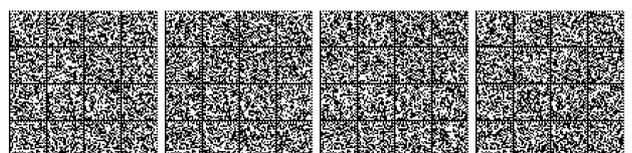
Sono ammesse offerte:

- per **procura speciale**, purché sia stata conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata: in questo caso le offerte, l'aggiudicazione ed il contratto si intendono riferiti in nome e per conto della persona mandante, rappresentata dal mandatario. Non sono validi i mandati di procura generale;
- **cumulative** da parte di più soggetti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi. In tal caso ciascuno dei predetti soggetti dovrà presentare le apposite dichiarazioni e sottoscrivere l'offerta, lasciando inteso che in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa nei confronti di tutti gli offerenti.

Non sono ammesse offerte per persona o società o ente da nominare.

5. MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

Apposita Commissione, nominata dal Commissario Delegato alla scadenza del termine di ricezione delle offerte, provvederà ad esaminare le stesse ed a stilare la relativa graduatoria.



Resta salva la facoltà per il Commissario di disporre anche indagini sulla potenzialità e capacità finanziaria, economica e tecnica dell'aggiudicatario oltre che accertamenti d'ufficio di fatti, stati e qualità autocertificati ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000.

La Commissione si riunirà in seduta pubblica presso la sede commissariale di Ca' Farsetti, S. Marco 4136 - Venezia, il giorno 22 dicembre 2010 alle ore 10.00 per provvedere, nell'ordine di seguito indicato, alle seguenti operazioni:

- verificare l'integrità e la regolare chiusura e sigillatura dei plichi relativi all'offerta per il LOTTO 1 e, se del caso, pronunciare le relative esclusioni;
- aprire i predetti plichi;
- verificare la correttezza delle buste presenti all'interno di ciascun plico e, se del caso, pronunciare le relative esclusioni;
- aprire la BUSTA n. 1 - Documentazione Amministrativa - per ciascun concorrente, individuandone il contenuto, procedere alla verifica della documentazione presentata e, se del caso, pronunciare le conseguenti esclusioni;
- aprire la BUSTA n. 2 - Offerta economica - per ciascun concorrente, verificando la completezza e regolarità del contenuto;
- aprire la BUSTA n. 3 - Progetto - per ciascun concorrente, verificando la completezza e regolarità del contenuto;
- formare la graduatoria per l'individuazione della migliore offerta economica.

In caso di irregolarità formali, non compromettenti la "par condicio" fra i concorrenti né l'interesse dell'amministrazione aggiudicatrice, la Commissione potrà richiedere ai concorrenti precisazioni e/o chiarimenti in merito all'offerta presentata.

Tali richieste potranno essere comunicate ai concorrenti a mezzo fax, posta elettronica e telegramma e se ne darà menzione nei successivi verbali.

Risulterà primo in graduatoria il concorrente che avrà offerto il prezzo più alto.

In caso di offerte di identico importo, si procede mediante sorteggio.

Nel caso in cui non siano state presentate offerte relative al LOTTO 1, ovvero nel caso in cui nessuna delle offerte presentate per il medesimo lotto sia valida, la Commissione provvede, nei medesimi termini di cui sopra, a compiere le medesime operazioni ivi descritte in ordine alle eventuali offerte pervenute relative al LOTTO 2 e quindi a quelle pervenute relative al LOTTO 3.

Le risultanze della procedura non daranno luogo ad un'aggiudicazione neanche provvisoria ma a un diritto di prelazione che sarà perfezionato e reso efficace in via definitiva dal Commissario.

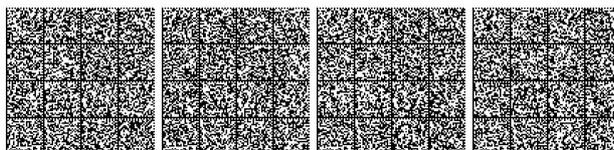
La riconsiderazione motivata dell'offerta del concorrente che precede nella classifica comporterà, ad insindacabile giudizio del Commissario, il sorgere dello stesso diritto nel concorrente che segue in graduatoria.

Dopo la verifica, con esito positivo, del possesso di tutti i requisiti morali, economico-finanziari e tecnici dichiarati in sede di offerta dal concorrente, nonché di quelli richiesti dalle vigenti disposizioni normative per la stipulazione dei contratti con le Pubbliche Amministrazioni, si potrà procedere al perfezionamento degli atti finali derivanti dall'aggiudicazione.

Il Commissario si riserva il diritto di non procedere nell'aggiudicazione qualora sussistano o intervengano motivi di interesse pubblico. Nulla sarà dovuto, in ogni caso, ai concorrenti al verificarsi di tale evenienza.

6. ADEMPIMENTI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

Le risultanze della procedura selettiva saranno rese note all'istante ai partecipanti alla seduta pubblica mentre l'individuazione del contraente sarà comunicata entro i successivi tre giorni al contraente aggiudicatario individuato dal Commissario ed a tutti i partecipanti alla procedura. Il vincolo giuridico, per l'aggiudicatario individuato, sorgerà dalla data di ricevimento della comunicazione di avvenuto



perfezionamento in suo favore della procedura; il Commissario non sarà però vincolato sino al perfezionamento degli atti finali derivanti dall'aggiudicazione.
L'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti gli oneri e spese relative all'aggiudicazione e al perfezionamento degli atti derivanti dalla stessa, individuate e quantificate dal Commissario fino ad un massimo pari all'1% dell'offerta economica.

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo n. 196/2003 in materia di tutela della privacy si comunica che i dati personali relativi ai partecipanti alla gara saranno oggetto di trattamento con o senza ausilio di mezzi elettronici e che il trattamento dei dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti, limitatamente al fine e per il tempo necessario alla loro partecipazione alla procedura.
Si fa rinvio agli articoli 7 e 10 del predetto decreto legislativo per ciò che attiene ai diritti degli interessati alla riservatezza dei dati. Restano salve le disposizioni sull'accesso di cui alla legge n. 241/1990.

Per chiarimenti è possibile inoltrare formale richiesta al seguente indirizzo:

Responsabile Unico del Procedimento
Ing. Salvatore Provenzano
Ufficio del Commissario Delegato
c/o Comune di Venezia
CA' FARSETTI S. MARCO, 4136
30124 VENEZIA
Tel 041.27.48.162 - 041.27.48.209
Fax 041.27.48.968

DA PUBBLICARE INTEGRALMENTE SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA E SUL SITO DEL PALAZZO DEL CINEMA www.palazzocinemavenezia.it E DA RENDERE DISPONIBILE IN CARTACEO PRESSO GLI UFFICI DEL COMMISSARIO DELEGATO

Il commissario delegato:
Vincenzo Spaziantè

TC10BFA25354 (A pagamento).

