TEATRO DI SAN CARLO
1737

ARTBONUS

INVITO A MANIFESTARE INTERESSE PER IL RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO, MANTENENDO L'ATTUALE DESTINAZIONE D'USO STORICO-ARTISTICA E CONCESSIONE IN LOCAZIONE PLURIENNALE DI N. 2 IMMOBILI, SITI IN NAPOLI, ALLA VIA TOLEDO N. 348 – PALAZZO CAVALCANTI.

PREMESSO CHE

La FONDAZIONE TEATRO DI SAN CARLO è proprietaria di n. 2 unità immobiliari nel fabbricato di interesse storico-artistico, ex D.lgs n. 42/2004, denominato "Palazzo Cavalcanti" sito in Napoli, alla via Toledo, 348 e precisamente:

- Appartamento posto al secondo piano, avente accesso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n. 9 (nove) vani e accessori nonché di altri n. 4 (quattro) vani sviluppantisi ad un piano ammezzato esistente tra il secondo ed il terzo piano dell'edificio, ammezzato a cui si accede a mezzo di una scala interna all'appartamento.

- L'immobile in questione è riportato è riportato nel NCEU di Napoli alla P.57637, in ditta Signoriello Giuseppe fu Mattia con i seguenti dati: Sez. MON., F. 4, p.lla 241, sub 18, via Roma 348, erroneamente per "piano quinto", z.c. 12, cat. A/1, cl. 4, vani 15,5, r.c. Euro 3.762,39;

- Appartamento posto allo stesso secondo piano, avente accesso dalla porta a sinistra per chi giunge dal pianerottolo salendo le scale, composto da n. 7 (sette) vani e accessori nonché di altri n. 4 (quattro) vani sviluppantisi ad un piano ammezzato esistente tra il secondo e terzo livello dell'edificio, ammezzato a cui si accede a mezzo di una scala interna all'appartamento.

L'immobile in questione è riportato nel NCEU di Napoli alle sopra citate partita e ditta, con i seguenti dati: Sez. MON. F. 4, p.lla 241, sub 19, via Roma, 348, erroneamente per " piano terzo", z.c. 12, cat. A/1, cl. 4, vani 9, r.c. Euro 2.184,61.
Entrambi gli immobili innanzi descritti sono pervenuti in proprietà alla Fondazione Teatro San Carlo in virtù di: *"Atto di liberalità non donativa"*, per Notar Paolo Aponte del primo agosto 2006 – Rep. 9196 mediante il quale il Comune di Napoli ha ceduto la piena ed esclusiva proprietà di descritti cespiti immobiliari alla Fondazione Teatro San Carlo.

Si precisa inoltre che gli immobili sono stati dichiarati di interesse storico-artistico con D.P.R. n. 120 del 18.07.2008 ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 42/2004; che ex artt. 56 e segg. del richiamato Decreto Legislativo n. 42/2004 e, giusta Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania n. 121 del 19 luglio 2006, al fine di assicurare la conservazione, l'integrità dei beni

nonché di garantire la compatibilità della destinazione d'uso con il loro carattere storico ed artistico, sono state trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. le seguenti prescrizioni:

> *" 1. Sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo;*
> *2. ogni diversa destinazione d'uso dovrà essere compatibile con il carattere storico e artistico degli immobili;*
> *3. devono essere sottoposti a parere preventivo della competente Soprintendenza i progetti di qualsiasi intervento, anche manutentivo, degli immobili"* innanzi descritti.

Gli immobili sono attualmente liberi da persone e cose e, come sopra riportato, la Fondazione Teatro San Carlo ha interesse:

A valutare eventuali progetti preliminari , da sottoporre al parere preventivo della competente Soprintendenza, di restauro e risanamento conservativo di detti immobili, nei termini ed alle condizioni di cui al Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania n. 121 del 19.07.2006, nonché concedere in locazione per uso diverso ed al medesimo soggetto, i predetti cespiti.

La competente Sovrintendenza ex Decr. Dir. Reg. Beni Culturali e Paesaggistici n. 1221 del 19.07.2006 dovrà valutare anche la compatibilità della destinazione d'uso proposta con il carattere storico e artistico degli immobili.
La Fondazione Teatro San Carlo intende quindi valutare solo proposte cumulative che quindi abbiano ad oggetto sia l'intervento di restauro e risanamento conservativo degli immobili e sia la locazione per uso diverso e secondo le prescrizioni sopra indicate.

Si precisa che la proposta di locazione potrà essere superiore a quella legale, ma non superiore a nove anni.

La durata della locazione non può essere inferiore ai sei anni, per le attività previste dall'art.27 della Legge 392 del 1978.
La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile urbano, e' adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali.
Inoltre, la Fondazione Teatro San Carlo si riserva di valutare la possibilità di riconoscere una riduzione del canone di locazione in funzione delle opere, come sopra riportato, che l'eventuale conduttore si impegnerà ad eseguire negli immobili e secondo il progetto definitivo che in ogni caso dovrà essere preventivamente approvato dalla Fondazione medesima e dalla competente Soprintendenza.
Si precisa altresì che nella offerta relativa alla locazione degli immobili dovranno essere specificamente indicate la destinazione d'uso e l'attività, o le attività, che il potenziale conduttore intenderà svolgere nei beni condotti in locazione. Attività che dovranno necessariamente essere compatibili con il carattere storico e artistico del beni.
Gli eventuali soggetti interessati dovranno presentare alla Fondazione Teatro San Carlo ed a proprio esclusivo carico ed onere, un progetto preliminare di restauro e risanamento conservativo di entrambi gli immobili innanzi descritti o, comunque una relazione tecnica descrittiva degli interventi.
Il progetto preliminare e la proposta di contratto di locazione non saranno assolutamente vincolanti per la Fondazione Teatro San Carlo che si riserva di esaminarle e valutarle entrambe e solo successivamente, se approvate, verranno sottoposte al parere preventivo della competente Soprintendenza.

Sopralluogo
I soggetti interessati potranno effettuare un sopralluogo dell'immobile previo appuntamento con un incaricato dell'Ufficio Tecnico della Fondazione da concordarsi inoltrando la richiesta al seguente indirizzo di posta elettronica m.gentile@teatrosancarlo.it indicando i propri recapiti.

Modalità e termine di presentazione della manifestazione d'interesse

Documentazione da produrre.
Il plico, sottoscritto dal richiedente o dal titolare e/o legale rappresentante nell'ipotesi di società, dovrà oltre a tutti i documenti indicati ai punti precedenti contenere, **a pena di esclusione dalla valutazione,** le seguenti dichiarazioni e documentazione:
- **L'indicazione completa dei dati personali, recapiti telefonici, PEC/e-mail per le comunicazioni;**
- **Dichiarazione di inesistenza delle cause di esclusione previste dalle vigenti disposizioni, con particolare riguardo all'art.80 del d.lgs n.50 del 2016;**
- **Autorizzazione al trattamento dei dati personali forniti ai sensi del d.lgs 196 del 2003;**
- **Copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante.**

Sono escluse le manifestazioni di interesse incomplete dei dati di individuazione del soggetto proponente , ovvero prestate da soggetti per i quali ricorre una causa di esclusione di cui all'art.80 del d.lgs 50 del 2016.
- dichiarazione di piena disponibilità alla realizzazione degli interventi in caso di assegnazione ;
- dichiarazione d'impegno a mantenere valida la proposta per almeno 180 giorni;
- almeno due idonee referenze bancarie attestanti la correntezza bancaria dell'impresa proponente ed il possesso delle capacità economiche e finanziarie;
- se l'Impresa è costituita in Società commerciale, ovvero Cooperativa, dovrà, oltre ai sopraccitati documenti, presentare:
- copia autentica dello statuto e dell'atto costitutivo (in caso di società di persone lo statuto è facoltativo);
- le Società Cooperative dovranno inoltre presentare un Certificato comprovante l'iscrizione negli appositi Albi istituiti presso ogni prefettura (in alternativa, è possibile procedere con dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 445/2000);
- denominazione, sede legale e sede operativa;
- natura giuridica dell'impresa;
- oggetto attività;
- che l'impresa ha tenuto in debita considerazione, nel redigere la proposta, dei costi derivanti dall'osservanza degli obblighi connessi alle disposizioni in materia di sicurezza, igiene e salute dei lavoratori di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. nonché alle condizioni di lavoro e alla assicurazione che al personale sia garantito il pieno rispetto delle norme di legge e di contratto collettivo di settore.
- di non essere in stato di fallimento, liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana e di non avere procedure in corso per le medesime situazioni;
- dichiarazione, sottoscritta dal titolare rappresentante dell'impresa, alla quale deve essere allegato, del pari a pena di esclusione, copia fotostatica di un valido documento d'identità del sottoscrittore, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, con la quale l'impresa attesti:
- di aver preso esatta conoscenza dello status degli immobili e degli interventi da eseguire, di disporre del personale necessario e professionalmente adeguato alla realizzazione degli interventi;
- Regolarità contributiva (DURC) specificando: il tipo di C.C.N.L. applicato, la dimensione aziendale (numero dipendenti), nonché: 1) per INAIL il codice ditta e le relative P.A.T.; 2) per INPS la matricola azienda e la sede competente;
- certificato di iscrizione alla Camera Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura con attività esercitata della stessa tipologia di quella oggetto della presente.

Si informa che:
- **La Fondazione Teatro di San Carlo non è in alcun modo vincolata a procedere all'affidamento;**
- **Con il presente avviso non è posta in essere alcuna gara di appalto o procedura negoziata;**
- **L'acquisizione della manifestazione di interesse ha il solo scopo di rendere pubblica la disponibilità all'assunzione dell'affidamento, le condizioni richieste e la conoscibilità dei soggetti.**

Ai sensi del d.lgs 196 del 2003 i dati richiesti risultano essenziali ai fini della presente procedura e che il relativo trattamento informatico verrà effettuato dalla Fondazione, nel rispetto della normativa vigente.
Per quanto non previsto dal presente avviso si fa rinvio, nei limiti della compatibilità, alle norme di cui al d.lgs 50 del 2016.

Documentazione tecnica da allegare
1) manifestazione di interesse sottoscritta dal rappresentante legale con indicazione della destinazione d'uso proposta;

2) progetto preliminare degli interventi che si intendono eseguire, corredato della necessaria descrizione, o in alternativa relazione tecnica descrittiva degli interventi;
3) piano economico - finanziario dell'investimento;
4) tempi stimati di ultimazione dei lavori;
5) canone proposto;
6) proposta relativa alla durata del rapporto;
7) dichiarazione impegnativa a fornire ogni ulteriore documentazione tecnica che dovesse essere ritenuta necessaria per la valutazione degli interventi anche da parte della competente soprintendenza, o che da quest'ultima dovesse essere richiesta per l'esame integrale della progettazione definitiva;
8) dichiarazione impegnativa, in caso di avvenuta approvazione della progettazione definitiva e di assegnazione , ad eseguire a propria cura, onere e responsabilità la progettazione esecutiva, sempre da sottoporre all'esame preventivo della Fondazione e della competente Soprintendenza.

I soggetti interessati dovranno far pervenire, **entro e il 30 novembre 2017** mediante pec all'indirizzo: areaamministrativa@pec.teatrosancarlo.it o mediante consegna diretta alla sede del Teatro di San Carlo – Direzione Amministrativa, un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante la scritta <<manifestazione d'interesse - Palazzo Cavalcanti>>, da indirizzarsi a: Fondazione del Teatro di San Carlo, via San Carlo 98/F, 80132 Napoli.
I plichi che, per qualsiasi ragione, non esclusa la forza maggiore o il fatto di terzi, dovessero pervenire a destinazione oltre il termine perentorio sopra indicato, non saranno presi in considerazione. Il recapito del plico rimane ad esclusiva cura del mittente e non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, esso non pervenga entro il termine perentorio fissato.
Non si darà luogo all'apertura dei plichi pervenuti dopo il termine indicato, ancorché spediti precedentemente, oppure che non siano regolarmente chiusi.
La Fondazione si riserva, sin da ora, di non instaurare alcun rapporto contrattuale ovvero di individuare un soggetto anche nel caso in cui sia pervenuta una sola proposta purché valida e ritenuta congrua e vantaggiosa dalla Fondazione.

Valutazione
Ogni valutazione delle proposte, che sarà effettuata discrezionalmente dalla Fondazione, è in ogni caso subordinata al parere preventivo da parte della competente Soprintendenza.

Si ribadisce infine, che il presente avviso non è assolutamente vincolante per la Fondazione Teatro San Carlo, ma costituisce solo una indagine di mercato e l'eventuale presentazione di proposte non comporta l'instaurazione di alcun rapporto contrattuale e la Fondazione medesima si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di revocare il presente avviso.

Napoli, 26 luglio 2017

Il Sovrintendente
Rosanna Purchia