

A tutti gli interessati

Napoli, 25 febbraio 2014

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 sviluppatisi 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 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 sviluppatisi 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 le seguenti prescrizioni:

1. *Sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo;*
2. *Devono essere sottoposti successivamente 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 definitivi di restauro e risanamento conservativo di detti immobili nonché concedere in locazione per uso diverso ed al medesimo soggetto, i predetti cespiti.

Che la Fondazione Teatro San Carlo intende quindi valutare solo proposte cumulative che abbiano ad oggetto l'intervento di restauro e risanamento conservativo degli immobili.

Si precisa, inoltre, che la proposta di locazione potrà essere superiore a quella legale.

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 approvato dalla Fondazione medesima e successivamente 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.

Gli eventuali soggetti interessati dovranno presentare alla Fondazione Teatro San Carlo ed a proprio esclusivo carico ed onere, un progetto complessivo di restauro e risanamento conservativo di entrambi gli immobili innanzi descritti, che salvaguardi la destinazione d'uso storico artistica di questi ultimi.

La progettazione dovrà essere eventualmente corredata di tutti gli elaborati grafici e descrittivi degli interventi proposti ed il costo di tale progettazione sarà ad esclusivo carico del proponente.

Il progetto verrà sottoposto al parere 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 c.tammaro@teatrosancarlo.it indicando i propri recapiti.

Modalità e termine di presentazione della manifestazione d'interesse

I soggetti interessati dovranno far pervenire, **entro e non oltre le ore 12:00 del 26 maggio 2014**, mediante raccomandata postale con ricevuta di ritorno ovvero tramite agenzie di recapito autorizzate 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 successivo parere da parte della competente Soprintendenza.

Documentazione da allegare

- 1) progetto definitivo degli interventi che si intendono eseguire, corredato di tutta la documentazione necessaria, ivi compresi gli elaborati grafici e descrittivi;
- 2) piano economico - finanziario dell'investimento;
- 3) tempi stimati di ultimazione dei lavori;
- 4) canone proposto;
- 5) proposta relativa alla durata del rapporto;
- 6) dichiarazione impegnativa a fornire ogni ulteriore documentazione tecnica che dovesse essere ritenuta necessaria per l'affidamento degli immobili;
- 7) dichiarazione impegnativa, in caso di avvenuta approvazione della progettazione, ad eseguire a propria cura, onere e responsabilità la progettazione esecutiva, da sottoporre all'esame preventivo della Fondazione e della competente Soprintendenza, corredata della seguente documentazione:

- A) relazione generale;
 - B) elaborati grafici;
 - C) computo metrico estimativo dei lavori da eseguire.
 - D) dichiarazione di impegno a redigere e fornire qualsiasi ulteriore documentazione specifica e di dettaglio che dovesse essere successivamente richiesta dalla fondazione e/o dalla competente soprintendenza per l'esame completo della progettazione esecutiva.
- 8) indicazione dell'attività che si propone di svolgere nell'immobile compatibilmente con i vincoli storico – artistici dello stesso.

In caso di scelta, l'impresa si obbliga ad integrare la documentazione consegnando alla Fondazione e/o alla competente Soprintendenza gli elaborati e la documentazione tecnica prevista dalla normativa vigente nonché ogni altra documentazione amministrativa che dovesse essere richiesta.

L'integrazione della documentazione che la Fondazione si riserva di valutare - **costituisce una condizione essenziale ed imprescindibile; l'omissione e/o la consegna parziale della documentazione di cui sopra sarà considerata causa di decadenza dell'impresa dall'intera proposta presentata.**

Dichiarazioni da allegare

Il plico, sottoscritto dal richiedente o dal titolare e/o legale rappresentante nell'ipotesi di società, dovrà oltre a tutti i documenti indicati al punto precedente contenere, **a pena di esclusione dalla valutazione**, le seguenti dichiarazioni e documentazione:

- 1) dichiarazione del progettista attestante la possibilità realizzativa dell'intervento proposto ed il rispetto di tutte le normative in materia di sicurezza e di conformità degli impianti a servizio degli immobili;

2) dichiarazione, successivamente verificabile, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante dell'impresa alla quale deve essere allegato, a pena di esclusione, copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante:

- a) denominazione, sede legale e sede operativa;
- b) natura giuridica dell'impresa;
- c) oggetto attività;
- d) dati anagrafici del titolare in caso di ditte individuali e dati anagrafici dei legali rappresentanti in caso di società;
- e) di non trovarsi nelle condizioni di esclusione previste nell'articolo 38 comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), m/ter ed m/quater) del D.Lvo 163/2006 così come modificati dalla legge 106/2011;
- f) di possedere, se Impresa Cooperativa, l'iscrizione al registro prefettizio;
- g) 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;
- h) 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;

Si precisa infine, che il presente avviso non è assolutamente vincolante per la Fondazione Teatro San Carlo, ma costituisce solo una indagine di mercato. 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.

Il Sovrintendente