

A tutti gli interessati

Napoli, 1 agosto 2013

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 sviluppati 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 sviluppati 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 definitivi, 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.

Che anche l'eventuale contratto di locazione sarà soggetto al parere preventivo della competente Soprintendenza ex Decr. Dir. Reg. Beni Culturali e Paesaggistici n. 1221 del 19.07.2006 che dovrà valutare anche la compatibilità della destinazione d'uso stabilita nel contratto di locazione con il carattere storico e artistico degli immobili.

Che 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 inoltre che la proposta di locazione potrà essere superiore a quella legale, ma non essere superiore ai nove anni con possibilità di rinnovo alla prima scadenza secondo l'attuale normativa relativa alle locazioni per uso diverso.

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 e che anch'esse verranno sottoposte all'approvazione preventiva della Competente Soprintendenza.

Gli eventuali soggetti interessati dovranno presentare alla Fondazione Teatro San Carlo ed a proprio esclusivo carico ed onere, un progetto complessivo, definitivo 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 redatta in versione definitiva e corredata di tutti gli elaborati grafici e descrittivi degli interventi proposti ed il costo di tale progettazione sarà ad esclusivo carico del proponente e non se ne terrà conto nella determinazione del canone di locazione.

In uno al progetto che precede il proponente dovrà anche presentare la proposta di contratto di locazione per uso diverso, compatibile con quanto precede.

Il progetto 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 dalla Fondazione Teatro San Carlo medesima, verranno sottoposte al parere preventivo da parte 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

I soggetti interessati dovranno far pervenire, **entro e non oltre le ore 12:00 del 30 novembre 2013**, 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.

Si rende noto che il Teatro resterà chiuso dal 10 al 26 agosto, periodo in cui non sarà possibile effettuare il sopralluogo né ricevere i plichi eventualmente spediti.

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.

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 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;

- 7) dichiarazione impegnativa, in caso di avvenuta approvazione della progettazione definitiva, ad eseguire a propria cura, onere e responsabilità la progettazione esecutiva, sempre da sottoporre all'esame preventivo della Fondazione e della competente Soprintendenza e corredata della seguente documentazione:
- A) relazione generale;
 - B) relazioni specialistiche;
 - C) elaborati grafici, anche relativi alle strutture e degli impianti;
 - D) calcoli esecutivi strutture e degli impianti;
 - E) piani di manutenzione;
 - F) piani di sicurezza e coordinamento;
 - G) cronoprogramma dei lavori;
 - H) computo metrico estimativo.
 - I) dichiarazione di impegno a redigere e fornire qualsiasi ulteriore documentazione specifica e di dettaglio che dovesse essere 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.

Dichiarazioni da allegare e requisiti da possedere

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 di piena disponibilità alla realizzazione degli interventi;
- 2) dichiarazione d'impegno a mantenere valida la proposta per almeno 180 giorni;
- 3) dichiarazione del progettista attestante la verifica dell'effettiva possibilità realizzativa dell'intervento proposto;

4) dichiarazione d'impegno del progettista a garantire il rispetto di tutte le normative in materia di certificazione elettrica e di ogni altro impianto necessario agli interventi proposti;

5) almeno due idonee referenze bancarie attestanti la correttezza bancaria dell'impresa proponente ed il possesso delle capacità economiche e finanziarie;

6) 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);

7) 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/quarter) 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) l'imponibile ai fini IVA del fatturato globale relativo agli ultimi tre esercizi, con specificazione delle singole annualità;
- i) l'indicazione di un elenco di interventi analoghi prestati nell'ultimo triennio dei relativi committenti;
- j) 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;

8) 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;

9) 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;

10) certificato di iscrizione alla Camera Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura con attività esercitata della stessa tipologia di quella oggetto della presente.

Si precisa 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.

Il Sovrintendente