



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Territoriale Toscana e Umbria

Prot. n. 2022/1662/RI

Firenze, 04/08/2022

AVVISO

per l'individuazione degli operatori economici da invitare a presentare offerta in relazione alla procedura negoziata per l'affidamento in concessione di valorizzazione ex art. 3-bis co. 4 del D.Lgs. 351/2001 dell'immobile di proprietà dello Stato denominato "Teatro Rossi" sito a Pisa, Via Collegio Ricci, 1 - PID0020.

1. Ente concedente

Agenzia del Demanio, Direzione Territoriale Toscana e Umbria

2. Oggetto

L'Agenzia del Demanio ha la necessità di espletare un'indagine di mercato al fine di selezionare gli operatori economici da invitare alla procedura negoziata per l'affidamento **in concessione di valorizzazione ex art. 3-bis co. 4 del D.Lgs. 351/2001 dell'immobile di proprietà dello Stato denominato "Teatro Rossi" sito nel comune di Pisa, Via Collegio Ricci, 1**, di cui *all'Allegato Information Memorandum (Allegato 1)*.

Trattasi di immobile storico edificato nel 1770, situato in zona centrale in prossimità dei Lungarni, facente parte di più ampio complesso, articolato in un unico corpo di fabbrica su più piani fuori terra e presenta tutte le caratteristiche tipiche di un teatro tradizionale «all'italiana». Al piano terra sono presenti il settore di rappresentanza (che comprende gli ambienti d'ingresso, le scale, i ridotti, la biglietteria e il guardaroba) ed il settore della sala (costituito dalla platea, il sotto palco, ect.); al piano primo si trova il settore del palcoscenico (comprendente i camerini, gli spogliatoi, le sale di prove, i depositi, i laboratori) oltre ai palchi; al piano secondo e terzo sono presenti i palchi ed i locali accessori annessi; al piano quarto è presente la galleria con relativi accessori.

Il Teatro, tra platea, palchi e galleria, offre complessivamente circa 580 posti a sedere e rappresenta senza dubbio un esempio di luogo di spettacolo storicizzato difficilmente ritrovabile nel panorama nazionale.

L'edificio ha una superficie fondiaria di mq. 1.287 mq. e una superficie lorda di mq. 3.326 mq.

Il complesso immobiliare, dichiarato di interesse culturale a norma della L. 01/06/1939 in forza di decreto del 25/9/1974, è assoggettato alle disposizioni di tutela dal codice dei beni culturali di cui al D.Lgs 42/2004 e, pertanto, l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza.

DATI CATASTALI

C.F del Comune di Pisa: Foglio 124 p.IIa 32 sub. 1 graffata con la p.IIa 33 sub. 7

Il Teatro Rossi è stato un glorioso e rinomato palcoscenico, sia per la prosa che per la lirica e il ballo, avendo ospitato importanti compagnie teatrali. La sua valorizzazione permetterà di restituire vita ad un immobile di forte valenza culturale, dotato di elevate potenzialità.

4. Canone della concessione

Il canone è libero, non è prevista una base d'asta; tuttavia il canone proposto per la concessione non dovrà essere inferiore al canone minimo ricognitorio pari ad € 216,78 ai sensi del D.L.546/1981, DM 258/1998, art. 10 c. 2 della L. 537/1993.

5. Durata

La durata della concessione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta) - limite temporale fissato a norma dell'art. 3-bis co. 4 del D.Lgs. 351/2001- secondo quanto proposto dal concessionario.

6. Criterio di aggiudicazione

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base di elementi di valutazione individuati dall'Ente concedente.

7. Requisiti di partecipazione

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

8. Responsabile del procedimento: Il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Tiziana Toniutti, raggiungibile all'indirizzo di posta elettronica tiziana.toniutti@agenziademanio.it.

9. Sopralluogo

Al fine di valutare l'opportunità di inoltrare la propria candidatura per la procedura oggetto del presente avviso, l'operatore economico interessato potrà eseguire un sopralluogo, previo appuntamento, da richiedere via e-mail ai seguenti referenti territoriali:

- Alessandro Pasqualetti: alessandro.pasqualetti@agenziademanio.it;
- Roberta Pandolfo: roberta.pandolfo@agenziademanio.it.

Ai fini del sopralluogo ciascun soggetto interessato potrà indicare nella prenotazione fino ad un massimo di 4 (quattro persone).

Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentante del soggetto interessato a partecipare alla procedura in oggetto ovvero da un incaricato munito di apposita delega.

Il personale dell'Agenzia del Demanio incaricato al sopralluogo, provvederà a rilasciare un

attestato di visita di luoghi che dovrà essere allegato alla richiesta di invito come di seguito specificato. Una copia dello stesso, debitamente sottoscritta dal soggetto che ha effettuato il sopralluogo, sarà conservata presso l'Agenzia del demanio.

In alternativa potrà essere presentata una dichiarazione – da rendere in conformità all'**Allegato 2** - attestante la conoscenza dello stato del bene.

10. Modalità di partecipazione

Ciascun operatore potrà inviare la propria candidatura, predisposta secondo il modello di cui all'**Allegato 3**, all'Agenzia del Demanio - Direzione Territoriale Toscana e Umbria, via Laura, 64 – 50121 Firenze, entro e non oltre le **ore 12.00 del 16/09/2022**.

La manifestazione di interesse dovrà essere corredata dall'attestato di sopralluogo di cui al punto 9), ovvero dalla dichiarazione attestante la conoscenza dello stato del bene e da una copia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Il plico sigillato, contenente la documentazione di partecipazione, dovrà essere trasmesso con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnata a mano.

Il plico dovrà riportare all'esterno, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura: **“Indagine di mercato per l'affidamento della concessione di valorizzazione ex art. 3-bis co. 4 del D.Lgs. 351/2001 dell'immobile denominato “Teatro Rossi” sito in Pisa, Via Collegio Ricci, 1 – PID0020”**.

Non saranno prese in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute oltre il predetto termine di scadenza ovvero che riportino una documentazione incompleta.

11. Modalità di selezione dei candidati

Decorso il termine per la manifestazione di interesse di cui al precedente articolo l'Ente Concedente procederà, previa verifica della conformità della documentazione prodotta, ad invitare alla procedura negoziata tutti gli operatori interessati che hanno prodotto documentazione conforme alle prescrizioni del presente avviso.

Resta inteso che i requisiti richiesti ai fini della partecipazione alla procedura di cui al presente avviso saranno oggetto di dichiarazione e verifica nell'ambito dell'avviata procedura negoziata.

12. Trattamento dati personali

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 in materia di protezione dei dati l'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente Avviso, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della selezione e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali, e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

13. Procedure di ricorso

Eventuali ricorsi potranno essere presentati entro il termine di 45 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale Toscana, sito in Via Ricasoli, 40 - 50122 Firenze.

14. Pubblicità ed ulteriori informazioni: Il presente Avviso sarà pubblicato integralmente sul sito istituzionale dell'Agenzia www.agenziademanio.it per 30 giorni consecutivi.

Tutte le informazioni in merito al presente Avviso e qualsiasi altra notizia saranno rese note sul predetto sito.

L'acquisizione della candidatura non comporta l'assunzione di alcun obbligo da parte dell'Agenzia, né l'attribuzione di alcun diritto del candidato, in ordine all'eventuale conferimento della concessione.

I candidati invitati alla successiva procedura negoziata dovranno trasmettere la documentazione che verrà loro richiesta tramite lettera d'invito, che verrà inoltrata all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nella candidatura.

Il Direttore Territoriale
Dario Di Girolamo

Allegati:

- 1) *Information Memorandum*
- 2) Dichiarazione attestante la conoscenza dello stato del bene
- 3) Modello richiesta di invito