



CAMERA DI COMMERCIO
TOSCANA NORD-OVEST

AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA RIQUALIFICAZIONE E LA LOCAZIONE DI “PALAZZO GARZONI”

La Camera di Commercio della Toscana Nord Ovest intende concedere in locazione l'immobile sito in Lucca, Via del Giardino Botanico n. 12 denominato “Palazzo Garzoni”.

Il fabbricato risulta, principalmente, composto da due porzioni distinte in base alla loro tipologia ed epoca di edificazione: la prima, di impianto storico, costituiva originariamente la residenza storica di una nobile famiglia lucchese del XVI secolo; la seconda, di edificazione negli anni '50 del secolo scorso, costituita a sua volta da due porzioni laterali elevate a tre piani con aule e corridoi ed un fabbricato centrale di tipologia “capannone” elevata al solo piano terra.

Il fabbricato rappresentato nell'allegata documentazione catastale e planimetrica, necessita di lavori di ristrutturazione e messa a norma.

In base al Regolamento urbanistico vigente nel Comune di Lucca e al Piano operativo approvato nel 2021 l'immobile può essere destinato ad attività turistico ricettiva fino ad un massimo di mq. 3.000, ad attività direzionali senza limiti dimensionali. Parte dell'immobile fino ad un massimo di mq 1.900 può avere destinazione residenziale.

La Giunta della Camera di Commercio ha deliberato nella seduta del 31 gennaio u.s. di raccogliere e valutare progetti di valorizzazione del complesso immobiliare di proprietà camerale che prevedano la ristrutturazione e la messa a norma del fabbricato per una destinazione d'uso che abbia ricadute positive per l'economia della città e del territorio lucchese. Il valore delle opere, opportunamente validato da tecnici incaricati dall'Ente camerale, sarà detratto dai canoni dovuti fino alla prima scadenza del contratto di locazione, il quale potrà avere durata anche ultranovennale.

Resta inteso che qualora lo scomputo del valore dei lavori dai canoni dovuti si esaurisca anteriormente alla prima scadenza del contratto, dalla mensilità successiva è dovuto il canone indicato nell'offerta presentata.

Il conduttore sarà selezionato mediante procedura comparativa delle offerte pervenute, sulla base di criteri e secondo le modalità di cui al presente avviso.

1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Intero complesso immobiliare censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, con i seguenti dati identificativi:

Foglio 198 map. 248 sub. 2 e map. 249 (numeri graffiati)

Categoria B/5, Classe 3a, Consistenza 23.527 mc

Rendita € 21.871,17

Le particelle corrispondenti al Catasto Terreni sono i map. 248 e 249, per una estensione totale di 2510 mq.

Si compone di:



1) un edificio storico costituente la porzione nord del compendio in esame, elevato a tre piani fuori terra oltre ai piani seminterrato e sottotetto, posto in Comune e Città di Lucca, Via del Giardino Botanico n. 12; vi si accede direttamente da detta strada e da un ingresso secondario su Via dei Gelsetti n. 6. Vi confinano: Via del Giardino Botanico, Via dei Gelsetti, Via San Nicolao.

L'edificio risulta anche ben individuabile nella mappa catastale nella quale è rappresentato dalla particella 248.

Superficie Esterna Lorda (misure da considerarsi indicative)

	mq
Piano terra	523
Porticato piano terra	102
Locali piano primo	585
Locali piano secondo	580
Piano sottotetto	170
Piano seminterrato	225
Totale	2.185

2) edificio costituente la maggior parte della porzione sud del compendio in esame, elevato in parte a due piani ed in parte a tre piani fuori terra, posto in Comune e Città di Lucca, Via del Giardino Botanico n. 12. A detta porzione si accede direttamente da Via dei Gelsetti al n.c. 2, da Via San Nicolao al n.c. 86, nonché da altro accesso carrabile sempre su Via dei Gelsetti al n.c. 4 che conduce al cortile interno. Vi confinano: Via dei Gelsetti, Via di Piaggia, Via San Nicolao. L'edificio risulta individuabile nella mappa catastale nella quale è rappresentato da porzione della particella 249.

Superficie Esterna Lorda (misure da considerarsi indicative)

	mq
Locali Piano terra	1.028
Porticato piano terra	134
Centrale termica	27
Locali piano primo	1.098
Locali piano secondo	496
Terrazze piano secondo	530
Cortile	318
Totale	3.631

3) edificio di tipologia capannone elevato al solo piano terra, costituente la porzione centrale sud del compendio in esame, posto in Comune e Città di Lucca, Via del Giardino Botanico n. 12. A detta porzione si accede direttamente da Via di Piaggia n.c. 15. L'immobile misura una Superficie Esterna Lorda di 490 mq. La copertura è composta da un tetto a botte suddiviso in cinque sezioni ad altezza sfalzata con altezza utile interna minima di mt 4,50 e massima compresa tra mt 7,30 e mt 9,15



In relazione alla conformità catastale si rileva che la planimetria presente in atti, risalente all'anno 1985, presenta alcune differenze sulla distribuzione degli spazi interni probabilmente dovute a modifiche realizzate sul fabbricato in data successiva alla redazione della planimetria.

Risulta, inoltre, mancante la rappresentazione del piano sottotetto.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO ED URBANISTICO

L'amministrazione del Comune di Lucca è dotata di Regolamento Urbanistico vigente dall'anno 2004 e Variato in ordine alla Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 17.01.2011.

Successivamente con delibera n. 19 del 15.03.2012 è stata approvata la Variante Straordinaria di Salvaguardia al Piano Strutturale.

Infine, il Consiglio Comunale di Lucca, nella seduta del 26.10.2021, ha adottato il Piano Operativo ai sensi dell'articolo 19 della LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio".

N.B.: L'intero compendio si trova in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico ex D.Lgs n. 42/2004.

2) MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

Si rappresenta che i locali oggetto del presente avviso necessitano di lavori di ristrutturazione per la messa a norma.

I locali saranno locati nello stato di fatto in cui si trovano e tutti i lavori dovranno essere realizzati a cura del conduttore, che ne assumerà la piena responsabilità in qualità di Committente dei lavori.

Stante la necessità di eseguire lavori di messa a norma, il canone di locazione sarà dovuto decorsi 6 mesi dalla data di registrazione del contratto di locazione, o dal mese successivo alla data di fine lavori se antecedente.

Per la parte relativa alla ristrutturazione e messa a norma dei locali l'ammontare dei lavori eseguiti dal conduttore sarà scomputato dai canoni di locazione dovuti, nel limite massimo indicato nell'offerta, mentre eventuali lavori strettamente funzionali all'esercizio d'impresa saranno ad esclusivo carico del conduttore (ad esempio realizzazione di impianti specifici come cucine, o laboratori).

Il progetto dei lavori di ristrutturazione è parte integrante dell'offerta e sarà oggetto di apposita valutazione; nell'offerta dovrà essere indicato l'ammontare massimo dei lavori di manutenzione straordinaria per la messa a norma dei locali posti a carico della proprietà da scomputare dai canoni di locazione.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e dell'attività saranno ad esclusivo carico del conduttore.

L'unità immobiliare sarà assegnata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pertanto, non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi, nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.



Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del Locatore, senza che la parte conduttrice o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

Per la stipula del contratto di locazione l'offerente dovrà produrre idonea fideiussione bancaria o assicurativa irrevocabile ed escutibile a prima richiesta pari all'importo dei lavori approvati con scadenza pari a quella di fine scomputo dai canoni di locazione dei lavori eseguiti.

Alla scadenza di detta fideiussione, dovrà essere costituito un deposito cauzionale (o fideiussione bancaria) pari a 3 mensilità come definite nel contratto.

Ai fini della stipula del contratto dovrà essere prodotta anche idonea Polizza Rischio locativo incendio ed atti vandalici per l'attività svolta nell'immobile di proprietà della Camera di Commercio, esonerando con la stipula della stessa il proprietario da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi derivante dalla conduzione dei locali medesimi.

3) REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELLE CANDIDATURE

Possono presentare offerta le persone fisiche e giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

E' possibile effettuare sopralluogo presso l'immobile in questione, prima della scadenza dell'avviso, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30, previo appuntamento da richiedersi alla Ufficio Provveditorato della sede di Lucca, provveditorato.lu@tno.camcom.it.

4) MODALITA' E CONDIZIONI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Gli interessati dovranno presentare la propria candidatura avendo cura di:

- fornire una descrizione del soggetto/soggetti proponenti evidenziando e se possibile documentando gli elementi di affidabilità tecnica economica e finanziaria che li contraddistinguono.
- illustrare il progetto di riqualificazione documentando le ricadute positive sulla città derivanti dalla sua eventuale realizzazione;
- indicare il canone di locazione annua offerto e la durata dell'impegno contrattuale che intendono assumere;
- presentare il progetto tecnico di ristrutturazione e messa a norma del fabbricato con indicazione dell'importo dei lavori a carico della proprietà.



5) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte pervenute saranno escluse se, ad insindacabile seppur motivato giudizio della Giunta, la realizzazione e gestione dell'attività imprenditoriale proposta:

- presenti problematiche di ordine pubblico
- non sia consona al decoro, al prestigio e all'immagine dell'Ente

Le offerte ammissibili saranno sottoposte ad un duplice livello di valutazione:

- a. da una commissione tecnica, presieduta dal Segretario generale, per quanto riguarda il profilo tecnico, economico e finanziario;
- b. dalla Giunta camerale per la valutazione dell'impatto economico sulla città e sul territorio lucchese.

I criteri di valutazione dei progetti, con i pesi relativi, sono i seguenti:

- **Convenienza economica della proposta per l'Ente: 34%**

- a. Canone di locazione annuo offerto (al lordo delle opere a carico dell'Ente)
- b. Durata dell'impegno contrattuale
- c. Differenza tra valore complessivo della locazione (canone annuo x durata) e valore complessivo delle opere da realizzare a carico dell'Ente

- **Solvibilità del contraente: 33%**

- **Ricadute economiche sul territorio: 33%**

6) MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Gli interessati dovranno far pervenire, tramite Raccomandata A/R, con corriere, con consegna a mano, il plico contenente tutta la documentazione richiesta, a pena di esclusione, entro le **ore 12.00** del **giorno 30.06.2023** al seguente indirizzo:

Camera di commercio della Toscana Nord Ovest – sede di Lucca – Ufficio Protocollo – Corte Campana, 10 – 55100 Lucca

Si precisa che faranno fede la data, il protocollo e l'ora di ricezione da parte dell'Amministrazione e non quella di spedizione.

Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente restando esclusa qualsiasi responsabilità dell'Ente qualora il plico non giunga a destinazione nel termine stabilito.

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.



Il plico, non trasparente e sigillato sui lembi, con firma, timbri e altre modalità che confermino l'autenticità della chiusura originaria, deve riportare all'esterno a pena di esclusione:

- l'indicazione del mittente

- la seguente dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PALAZZO GARZONI – NON APRIRE"

Il plico deve contenere l'istanza di partecipazione e i relativi allegati previsti nel modello A allegato al presente avviso.

7) APERTURA OFFERTE

Le offerte saranno aperte in seduta pubblica il giorno **LUNEDI' 10.07.2023 alle ore 11,00** presso i locali della Camera di Commercio della Toscana Nord Ovest sede di Lucca. L'Amministrazione si riserva, comunque, di dare avviso di eventuali variazioni rispetto a tale data, dandone notizia almeno 24 ore prima, mediante pubblicazione sul proprio sito web.

L'apertura delle buste sarà effettuata dalla Commissione tecnica di cui al punto 5) in seduta pubblica. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale.

8) SCELTA DEL CONTRAENTE

Le proposte pervenute, ritenute ammissibili dalla commissione tecnica e valutate sulla base dei criteri indicati al punto 5) saranno sottoposte all'esame della Giunta Camerale nella prima riunione utile.

Il progetto ritenuto migliore sarà sottoposto all'esame di esperti incaricati dalla Camera di Commercio per la valutazione della congruità delle spese indicate poste a scomputo dei canoni di locazione.

Sulla base delle valutazioni di congruità di cui sopra con il proponente potrà instaurarsi un'attività negoziale tesa a definire le condizioni economiche del contratto di locazione che non potranno, comunque, essere per la Camera peggiorative rispetto a quanto offerto in sede di manifestazione di interesse.

In caso di impossibilità di contrarre da parte del soggetto primo classificato, o di mancata validazione del progetto tecnico presentato, l'Amministrazione procederà a verificare il secondo classificato e via a seguire.

L'amministrazione si riserva di procedere all'esame di nuove candidature qualora il contratto non venga stipulato nei 120 giorni successivi alla delibera di approvazione dell'offerta da parte dell'Ente per ingiustificati ritardi del proponente (ad esempio mancata presentazione delle garanzie richieste).

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla stipula del contratto anche in presenza di una sola offerta valida o di non procedere qualora tutte le offerte pervenute siano ritenute insoddisfacenti ad insindacabile giudizio dell'Ente.



9) INFORMAZIONI GENERALI, NORME DI RINVIO E CONTROVERSIE

Del presente Avviso e relativi allegati sarà data conoscenza tramite pubblicazione sul sito internet della Camera di Commercio della Toscana Nord Ovest all'indirizzo <http://www.tno.camcom.it> SEZIONE "Amministrazione trasparente" - "Bandi di gara e contratti".

Tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto di locazione è in pubblica visione e a disposizione presso l'Ufficio Provveditorato Camera di Commercio della Toscana Nord Ovest sede di Lucca – Corte Campana n. 10 - email: provveditorato.lu@tno.camcom.it orario: dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30 a cui possono essere richieste anche eventuali informazioni.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia alla normativa vigente.

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Lucca.

L'AMMINISTRAZIONE SI RISERVA LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

10) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali conferiti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento di affidamento e della eventuale e successiva stipula e gestione del contratto secondo le modalità e le finalità di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e s.m. e.i. e potranno essere comunicati al personale interno della Camera di Commercio e ai soggetti incaricati delle valutazioni.

Allegati:

- a) Istanza di partecipazione
- b) Documentazione Catastale
- c) Documentazione planimetrica
- d) Documentazione fotografica

IL DIRIGENTE

(Dott.ssa Marzia Guardati)