

FONDAZIONE SAN DOMENICO	Avviso esplorativo avente ad oggetto la riqualificazione dell'immobile denominato "Mercato Austroungarico", in Crema	Fondazione San Domenico Prot. n. 23/18
--	--	---

AVVISO ESPLORATIVO PER LA RICERCA DI OPERATORI PRIVATI INTERESSATI ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL MERCATO AUSTROUNGARICO DI CREMA, ANCHE A VALERE QUALE SOLLECITAZIONE ALLA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 183, COMMI 15-16, D.LGS. 50/2016

Premesso che

- a. in attuazione dell'indirizzo assunto dal Consiglio Comunale di Crema, con deliberazione n. 60, del 13.9.2016, con atto stipulato il 22.5.2017, tra il Comune di Crema e la Fondazione San Domenico (di seguito più brevemente "**Fondazione**"), recante "*concessione in uso alla Fondazione denominata «S. Domenico» dell'«ex Chiesa San Domenico», della sala «Edallo» e del «Mercato Austroungarico»*", il Comune, quale proprietario, ha rinnovato, sino al 21.5.2037, la concessione in uso alla Fondazione dei detti immobili;
- b. la Fondazione è un ente senza scopo di lucro, costituito e partecipato, tra gli altri, dal Comune di Crema, ove la stessa Fondazione ha sede e svolge la propria attività;
- c. in particolare, avuto riguardo all'art. 3 del proprio statuto, gli scopi della Fondazione sono così definiti: "*La Fondazione si propone di sostenere e incrementare l'attività del Teatro San Domenico, con riferimento alla prosa, alla danza, alla musica, alla letteratura, alla cultura e alle arti in generale, e dell'Istituto Musicale L. Folcioni, nonché la direzione amministrativa e organizzativa dell'attività didattica della scuola stessa. Tale attività si articolerà secondo un progetto artistico integrato di produzione, distribuzione, aggiornamento, formazione, promozione e ospitalità, tenendo conto del patrimonio e delle espressioni culturali e artistiche della realtà cremasca e dei territori circostanti. A tali fini la Fondazione, avvalendosi della partecipazione di enti e/o privati, gestirà e garantirà la sede teatrale nonché la direzione amministrativa, artistica e organizzativa delle attività, comprensiva delle manifestazioni sperimentali nei settori di cui al primo comma. La Fondazione intende altresì promuovere il recupero e la*

valorizzazione, strutturale e culturale, delle infrastrutture teatrali cremasche, anche provvedendo a elaborare circuiti di manifestazioni a carattere sovracomunale, onde favorire, tra l'altro, una qualificata e agevole partecipazione del pubblico. La Fondazione potrà anche instaurare rapporti e collaborazioni con altri organismi, in una logica di interazione con le comunità culturali provinciali, regionali, nazionali ed estere, anche al fine di proiettare l'operatività culturale cremasca in ambito internazionale".

- d. in virtù dell'art. 4 del medesimo statuto, che individua le attività strumentali, accessorie e connesse ai predetti scopi della Fondazione, l'ente "potrà tra l'altro: a) stipulare ogni opportuno atto o contratto, anche per il finanziamento delle operazioni deliberate, tra cui, senza l'esclusione di altri, l'assunzione di prestiti e mutui, a breve o a lungo termine, l'acquisto, in proprietà o in diritto di superficie, di immobili, la stipula di convenzioni di qualsiasi genere anche trascrivibili nei pubblici registri, con enti pubblici o privati, che siano considerate opportune e utili per il raggiungimento degli scopi della Fondazione; b) amministrare e gestire i beni di cui sia proprietaria, locatrice, comodataria o comunque posseduti; c) stipulare convenzioni per l'affidamento a terzi di parte delle attività; d) partecipare ad associazioni, enti e istituzioni, pubbliche e private, la cui attività sia rivolta, direttamente o indirettamente, al perseguimento di scopi analoghi a quelli della Fondazione medesima; la Fondazione potrà, ove lo ritenga opportuno, concorrere anche alla costituzione degli organismi anzidetti; e) costituire ovvero concorrere alla costituzione, sempre in via accessoria e strumentale, diretta o indiretta, al perseguimento degli scopi istituzionali, di società di persone e/o capitali nonché partecipare a società del medesimo tipo; f) promuovere e organizzare seminari, corsi di formazione, manifestazioni, convegni, incontri, procedendo alla pubblicazione dei relativi atti o documenti, e tutte quelle iniziative idonee a favorire un organico contatto tra la Fondazione, il sistema culturale nazionale e internazionale, i relativi addetti e il pubblico; g) svolgere, in via accessoria e strumentale al perseguimento dei fini istituzionali, attività di commercializzazione, anche con riferimento al settore dell'editoria e degli audiovisivi in genere; h) svolgere ogni altra attività idonea ovvero di supporto al perseguimento delle finalità istituzionali";
- e. in ragione degli anzidetti artt. 3 e 4 dello statuto della Fondazione, a mezzo della precitata convenzione del 22.5.2017 (per brevità "**Convenzione**"), il Comune ha pertanto concesso in uso i summenzionati immobili per l'espletamento delle

attività di seguito specificate:

- attività funzionali agli scopi definiti dagli artt. 3 e 4 dello statuto della Fondazione;
 - manifestazioni teatrali;
 - attività della Scuola Musicale “L. Folcioni”;
 - attività commerciali, di tipo mercatale, in misura non prevalente, per quanto concerne il solo Mercato Austroungarico;
- f. con particolare riguardo al Mercato Austroungarico, in forza delle premesse e degli artt. 9 e 10 della Convenzione, la Fondazione è autorizzata alla realizzazione di opere di riqualificazione del medesimo immobile come prospettate nello Studio di Fattibilità richiamato dalla stessa Convenzione (il testo convenzionale rinvia ai contenuti dello Studio di Fattibilità del 29.10.2015 prot. Gen. Crif.pec/45401 e della nota della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Mantova e Cremona del 30.12.2015 prot. n. 0021175, quali necessari riferimenti ai fini dell’autorizzazione del Comune alla progettazione ed esecuzione dei predetti interventi di riqualificazione);
- g. ai sensi dell’art. 10 della Convenzione, *“la realizzazione delle opere di riqualificazione dovrà avvenire previa: (a) redazione, da parte di un soggetto selezionato nel rispetto della legge pro tempore applicabile, di un Progetto Preliminare delle Opere di Riqualificazione, che dovrà essere conforme alle soluzioni prospettate nello Studio di Fattibilità; (b) approvazione del Progetto Preliminare di cui al punto (a) da parte dell’Ufficio Tecnico del Comune e da parte degli altri Enti a ciò preposti per legge (tra i quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Mantova e Cremona); (c) selezione del soggetto esecutore delle Opere di Riqualificazione mediante procedura prevista dalla normativa applicabile pro tempore vigente (per il cui esperimento il Comune conferisce ora per allora mandato alla Fondazione)”*;
- h. il predetto art. 10 della Convenzione, precisa, al secondo capoverso, che *“il progetto delle Opere di Riqualificazione potrà prevedere che, una volta che le stesse siano state ultimate, la gestione – in tutto o in parte – del Mercato Austroungarico, venga affidata dalla Fondazione (per una periodo non superiore alla durata della presente concessione) ad un soggetto terzo (anche coincidente con il soggetto esecutore delle Opere*

di Riqualficazione) in regime di sub concessione, previa autorizzazione da parte del Comune, purché essa sia finalizzata all'esercizio di attività coerenti con la natura e la destinazione del mercato medesimo ed in conformità allo Studio di Fattibilità”;

- i. in accordo con il Comune, la Fondazione ritiene superate le opere ipotizzate dal richiamato Studio di Fattibilità (che in ogni caso non risulta conforme al sopravvenuto D.Lgs. 50/2016), posto che, invece, si ravvisa la perdurante attualità dei vincoli individuati dalla parimenti richiamata nota 30.12.2015, prot. n. 0021175, della competente Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, e vale a dire: *“mantenere e garantire la fluidità dei percorsi e la permeabilità esistente, anche percettiva, dell'ampio colonnato”, attraverso “una adeguata e approfondita fase di studio e progettuale che coinvolga non solo l'importante manufatto neoclassico ma anche il particolare contesto che lo ospita definito dalla Piazza Trento e Trieste – oggi adibita a parcheggio – comprendente il monumento ai caduti e le cortine di importanti palazzi cremaschi, l'ex chiesa oggi teatro e l'ex convento di San Domenico, la ex chiesa di Santo Spirito e Santa Maddalena in via Palestro e via Verdelli con l'accesso a San Domenico”;*
- j. pertanto, in attuazione degli indirizzi assunti con la precitata deliberazione 60/2016 del Consiglio Comunale di Crema e delle previsioni della successivamente stipulata Convenzione, nel rispetto dei vincoli discendenti dalla succitata nota 30.12.2015, prot. n. 0021175, della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Cremona e Mantova, avuto riguardo ai propri scopi statutari ed al quadro normativo odiernamente vigente, la Fondazione intende perseguire e promuovere la riqualificazione del Mercato Austroungarico attraverso il coinvolgimento di operatori ed investitori privati, previa pubblica sollecitazione del mercato, al fine di acquisire manifestazioni d'interesse che:
 - i) delineino i possibili obiettivi e tratti fondamentali degli interventi di riqualificazione da effettuarsi nell'ambito di una concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3bis, D.L. 351/2011, convertito in legge 410/2011 e dell'art. 58, D.L. 112/2008, convertito in legge 133/2008 (ovvero altro strumento, ammesso dall'ordinamento, che consenta l'assegnazione in godimento dell'immobile accompagnato dall'impegno di esecuzione di interventi di riqualificazione);

- ii) in alternativa, assumano la formale veste di proposte di concessione di lavori pubblici od altra tipologia di contratto di partenariato pubblico privato regolata dal D.Lgs. 50/2016, ai sensi dell'art. 183, commi 15-16, dello stesso codice dei contratti pubblici;

tutto ciò premesso, si adotta il presente Avviso

Art. 1 - Ente procedente

1.1 L'ente procedente è la Fondazione San Domenico, con sede legale in Crema, via Verdelli 6, c.f. 91020130190, p. iva 01225880192, la quale agisce in forza dell'autorizzazione assentita dal Comune di Crema, come da artt. 9 e 10 della convenzione stipulata il 22.5.2017, avente ad oggetto la concessione in uso dell'ex Chiesa San Domenico, della Sala Edallo e del Mercato Austroungarico.

1.2 Date le previsioni della Convenzione in essere con l'Amministrazione Comunale di Crema, proprietaria degli immobili concessi in uso, la Fondazione si riserva di rimettere ai competenti organi comunali la presa d'atto degli esiti del presente Avviso e l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

Art. 2 - Oggetto

2.1 La Fondazione intende promuovere la riqualificazione del Mercato Austroungarico, altrimenti definito come area coperta sita in Crema, Piazza Trento Trieste, angolo via Palestro/via Verdelli, iscritta al catasto fabbricati al foglio 32 di Crema, mappa 62, denominata usualmente "*Mercato dei Grani e dei Lini*", ovvero "*Mercato Austroungarico*".

A tal fine, con il presente Avviso si sollecita la presentazione di manifestazioni d'interesse di operatori privati, anche in formazione collettiva, concernenti la riqualificazione del Mercato Austroungarico, nonché, qualora proposto e comunque in stretta connessione ed accessorietà, la realizzazione di un collegamento diretto tra il Mercato Austroungarico ed il corpo di fabbrica dell'ex convento dell'ex chiesa di San Domenico, con eventuale riqualificazione e rivisitazione delle funzioni del piano terra dell'ala ovest del porticato di quest'ultimo immobile, sino all'odierno foyer.

2.2 La manifestazione d'interesse potrà consistere:

- i) nella dichiarazione della mera disponibilità dell'operatore economico a prendere

parte ad una successiva procedura ad evidenza pubblica, che abbia ad oggetto la concessione di valorizzazione del Mercato Austroungarico (ovvero altro strumento, ammesso dall'ordinamento, che consenta l'assegnazione in godimento dell'immobile accompagnato dall'impegno di esecuzione di interventi di riqualificazione), attraverso la progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione del medesimo immobile (ed eventualmente di parte dell'adiacente immobile dell'ex convento di San Domenico), con attribuzione al concessionario del diritto di godimento e sfruttamento economico del Mercato Austroungarico;

- ii) nella presentazione di una proposta di concessione di lavori od altro contratto di partenariato pubblico-privato, avente i contenuti e requisiti previsti dall'art. 183, commi 15-16, D.Lgs. 50/2016.

2.3 In entrambi i casi, le manifestazioni d'interesse dovranno essere conformi ai seguenti vincolanti criteri direttivi:

- rispetto dei vincoli individuati dalla richiamata nota 30.12.2015, prot. n. 0021175, della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Cremona e Mantova, e quindi *“mantenere e garantire la fluidità dei percorsi e la permeabilità esistente, anche percettiva, dell'ampio colonnato”,* attraverso *“una adeguata e approfondita fase di studio e progettuale che coinvolga non solo l'importante manufatto neoclassico ma anche il particolare contesto che lo ospita definito dalla Piazza Trento e Trieste – oggi adibita a parcheggio – comprendente il monumento ai caduti e le cortine di importanti palazzi cremaschi, l'ex chiesa oggi teatro e l'ex convento di San Domenico, la ex chiesa di Santo Spirito e Santa Maddalena in via Palestro e via Verdelli con l'accesso a San Domenico”;*
- rispetto dei vincoli discendenti dall'art. 10 della Convenzione in essere tra Comune e Fondazione e quindi *“esercizio di attività coerenti con la natura e la destinazione del mercato medesimo”;*
- restituzione del Mercato Austroungarico alla fruizione della cittadinanza, con la previsione di servizi e funzioni almeno in parte strumentali o complementari rispetto all'attività del Teatro San Domenico e delle altre attività culturali svolte nel relativo complesso immobiliare, in un contesto armonico ed integrato;

- rischio operativo, come definito dall'art. 1, lett. zz), D.Lgs. 50/2016, sopportato dall'operatore privato ed in ogni caso assenza di oneri economici a carico della Fondazione e del Comune diversi ed ulteriori dall'espletamento delle procedure selettive (salvo l'eventuale contributo richiesto all'aggiudicatario) e dal compimento degli atti di spettanza della Fondazione e del Comune;
- durata della concessione, od altra ipotizzata forma contrattuale, non superiore a 15 anni dall'immissione nella disponibilità dell'immobile al fine di dare avvio agli interventi di riqualificazione;
- assoggettamento degli interventi agli atti di autorizzazione, approvazione, consenso, nullaosta, permesso e vigilanza previsti in materia di tutela di beni culturali, nonché dall'applicabile normativa in materia di edilizia, urbanistica, contratti e beni pubblici, così come dalla Convenzione in essere tra Comune e Fondazione.

Art. 3 - Soggetti ammessi

3.1 Possono presentare manifestazione d'interesse gli operatori economici, come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. p), e dall'art. 45 del D.Lgs. 50/2016, nonché, allorquando associati, consorziati od aggregati, gli ulteriori soggetti individuati dagli artt. 46 e 183, comma 17, D.Lgs. 50/2016.

3.2 Ai fini della presentazione delle proposte ai sensi dell'art. 183, commi 15-16, D.Lgs. 50/2016, i soggetti proponenti dovranno essere in possesso dei requisiti previsti e/o richiamati dal successivo comma 17, fermo restando che, in virtù della disposizione transitoria di cui all'art. 216, comma 14, D.Lgs. 50/2016, nelle more dell'attuazione dell'art. 83, comma 2, D.Lgs. 50/2016, al fine di ottenere l'affidamento della concessione, il proponente dovrà possedere, anche associando, consorziando altri soggetti, i requisiti previsti dall'art. 95, DPR 207/2010.

3.3 E' ammessa la partecipazione in forma singola o collettiva, ferma in ogni caso l'insussistenza delle cause d'esclusione di cui all'art. 80, D.Lgs. 50/2016, con riferimento a ciascuno soggetto, singolo od associato, consorziato od aggregato.

Art. 4 - Termini, modalità di presentazione e contenuti delle manifestazioni

d'interesse

4.1 Le proposte dovranno pervenire entro il termine perentorio delle ore 12.00, del giorno 21.9.2018, in plico chiuso, sigillato e firmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno l'indicazione del mittente e la seguente dicitura "NON APRIRE - Avviso esplorativo avente ad oggetto la riqualificazione dell'immobile denominato «Mercato Austroungarico», in Crema", indirizzato a Fondazione San Domenico, via Verdelli 6, 26013 Crema (CR). La trasmissione dovrà avvenire mediante raccomandata A.R., corriere espresso, ovvero mediante consegna a mano (dalle ore 10:00 alle ore 12:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, nei giorni feriali, con esclusione del sabato) all'ufficio amministrativo della Fondazione, che iscriverà nel protocollo in entrata la data e ora di ricezione, rilasciando ricevuta nel caso di recapito a mano o secondo le modalità altrimenti previste nel caso di spedizione con raccomandata a/r o corriere espresso.

Il tempestivo ed effettivo recapito rimane ad esclusivo rischio del mittente, allorquando, per qualsivoglia ragione (ivi comprese le modalità di consegna adottate dal servizio postale), il plico non giunga materialmente presso l'ufficio amministrativo della Fondazione entro il termine perentorio di cui sopra.

4.2 All'interno del plico dovranno essere inserite:

- la busta A), recante la documentazione amministrativa, debitamente intestata, chiusa e sigillata;
- la busta B), debitamente intestata, chiusa e sigillata, recante la documentazione tecnica specificamente richiesta, a seconda che la manifestazione d'interesse riguardi la successiva gara per l'assegnazione della concessione di valorizzazione oppure tenga luogo della proposta ai sensi dell'art. 183, commi 15-16, D.Lgs. 50/2016.

4.3 Contenuti della BUSTA A)

La busta A) dovrà contenere:

- (avvalendosi del modello allegato all'Avviso) domanda di partecipazione e presentazione di manifestazione d'interesse, con indicazione dell'oggetto della manifestazione entro le due opzioni previste dal presente Avviso, recante la dichiarazione sostitutiva, ai sensi del DPR 445/2000, in merito alla qualità di operatore economico o di altro soggetto individuato all'art. 183, comma 17, D.Lgs. 50/2016, nonché di possesso dei requisiti ivi previsti o richiamati, nell'ipotesi di presentazione di proposta di cui commi 15 e 16 del

- medesimo art. 183 cit.;
- dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/00 sull'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80, D.Lgs. n. 50/2016;
 - attestazione di avvenuto sopralluogo;
 - (nel caso di presentazione di proposta ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16, D.Lgs. 50/2016) cauzione di cui all'art. 93, D.Lgs. 50/2016;
 - (nel caso di presentazione di proposta ai sensi dell'art. 183, commi 15 e 16, D.Lgs. 50/2016) impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui all'art. 183, comma 9, terzo periodo, D.Lgs. 50/2016, nel caso di indizione di gara (nella misura massima del 2,5% del valore dell'investimento come desumibile dal progetto di fattibilità a base di gara, con riferimento alle spese sostenute per la predisposizione del progetto medesimo, incluso l'importo delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte, nonché comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 c.c.)

4.4 Contenuti della busta B), nel caso di manifestazione d'interesse riguardante la concessione di valorizzazione

Qualora la manifestazione d'interesse abbia ad oggetto la concessione di valorizzazione, la busta B) dovrà contenere:

- a) relazione illustrativa sulle possibili modalità di valorizzazione dell'immobile, con l'indicazione dei servizi e delle funzioni che si ipotizzerebbe di insediare, nonché l'esposizione degli elementi utili a dimostrare la fattibilità tecnica ed economica dell'intervento (anche alla luce di eventuali condizioni e presupposti economici, giuridici e tecnici, pure di tipo edilizio-urbanistico, cui subordinare la presentazione di un'offerta in caso di successiva procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione della concessione di valorizzazione ovvero altro strumento, ammesso dall'ordinamento, che consenta l'assegnazione in godimento dell'immobile accompagnato dall'impegno di esecuzione di interventi di riqualificazione);
- b) elaborati grafici a corredo delle ipotizzate modalità di valorizzazione, mediante l'utilizzo di piante, schemi, sezioni in scala adeguata, nonché di fotografie ed altri supporti idonei a rappresentare e descrivere gli

interventi, simulandone l'impatto sull'odierno edificio e sull'esistente contesto ove è collocato il Mercato Austroungarico.

4.5 Contenuti della busta B) nel caso di manifestazione d'interesse recante proposta ai sensi dell'art. 183, commi 15-16, D.Lgs. 50/2016

Qualora la manifestazione d'interesse abbia ad oggetto la presentazione di una proposta ai sensi dell'art. 183, commi 15-16, D.Lgs. 50/2016, la busta B) dovrà contenere:

- a) progetto di fattibilità, predisposto avuto riguardo all'art. 23, commi 5 e 6, D.Lgs. 50/2016, ed agli artt. 17-23, DPR 207/2010 (in forza della norma transitoria di cui all'art. 216, comma 4, D.Lgs. 50/2016), nonché tenuto conto del DM Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo 22.8.2017, n. 154 (recante "Regolamento sugli appalti pubblici di lavori riguardanti i beni culturali tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016"), allorquando applicabile in ragione della tipologia di interventi previsti;
- b) bozza di convenzione, ferme la durata massima ammessa ai sensi dell'art. 2 del presente Avviso e l'assenza di contributi o comunque oneri a carico della Fondazione e del Comune di Crema (fatti salvi i meccanismi di ripristino dell'equilibrio economico-finanziario consentiti dalla legge, nonché i casi di recesso o revoca per motivi di pubblico interesse dell'ente concedente);
- c) piano economico finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui all'art. 183 comma 9, primo periodo, D.Lgs. n. 50/2016, con l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo delle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 c.c.;
- d) specificazione delle caratteristiche delle attività che verrebbe svolte all'interno del Mercato Austroungarico e delle modalità di gestione dell'immobile.

Art. 5 - Informazioni e chiarimenti

5.1 Ai fini della presentazione delle manifestazioni d'interesse, per tutto il periodo di pubblicazione dell'Avviso, in apposita sezione del sito internet della Fondazione (www.teatrosandomenico.com) saranno resi accessibili:

- la Convenzione in essere tra Comune e Fondazione, del 22.5.2017, con i relativi allegati;
- la nota 30.12.2015, prot. n. 0021175, della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le

Province di Brescia, Cremona e Mantova;

- la deliberazione di Consiglio Comunale di Crema, n. 60, del 13.9.2016.

5.2 Entro il termine perentorio del giorno 3.9.2018 potranno essere formulati quesiti aventi ad oggetto informazioni e chiarimenti sulla procedura e sugli aspetti tecnici.

Tali quesiti andranno trasmessi esclusivamente via e-mail, all'indirizzo comunicazione@teatrosandomenico.com.

5.3 Le risposte saranno pubblicate in formato anonimo sul sito internet della Fondazione www.teatrosandomenico.com, nonché spedite individualmente ai singoli richiedenti **entro il giorno 11.9.2018**.

Entro quest'ultima data la Fondazione si riserva di fornire precisazioni, informazioni e chiarimenti utili alla partecipazione alla procedura.

Art. 6 - Sopralluogo obbligatorio

6.1 Al fine di permettere una corretta formulazione delle manifestazioni d'interesse, è fatto obbligo ai presentatori di prendere visione dei luoghi ove dovranno essere effettuati i lavori, nei giorni dal lunedì al venerdì, con appuntamento da richiedere via email all'indirizzo email comunicazione@teatrosandomenico.com oppure da concordare telefonicamente al numero telefonico 0373/85418 (cui dovrà far seguito conferma mediante messaggio email dal predetto indirizzo).

6.2 Il sopralluogo obbligatorio dovrà essere effettuato **entro il termine perentorio del 31.7.2018**.

All'atto del sopralluogo, un incaricato della Fondazione rilascerà l'attestazione di presa visione, che dovrà essere inserita nella busta A), recante la documentazione amministrativa.

Il sopralluogo potrà essere effettuato dal legale rappresentante dell'operatore privato, ovvero da soggetto munito di procura speciale o da qualsiasi altro soggetto delegato dal legale rappresentante dell'operatore.

In caso di raggruppamento temporaneo, di aggregazione di imprese di rete o di consorzio ordinario di concorrenti, costituiti o costituendi, in relazione al regime di solidarietà di cui all'art. 48, comma 5, del D. Lgs. n. 50/2016, il sopralluogo potrà essere effettuato anche da uno qualsiasi dei soggetti costituenti il raggruppamento, contratto di rete o consorzio, purché munito di delega da parte di tutti gli operatori economici

raggruppati.

In caso di consorzio di cooperative, consorzio di imprese artigiane o consorzio stabile, il sopralluogo dovrà essere effettuato a cura del consorzio oppure dell'operatore economico consorziato indicato come esecutore del servizio.

Art. 7 - Apertura ed esame delle manifestazioni d'interesse

7.1 L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica, alle ore 10, del giorno 24.9.2018, salvo posticipazione comunicata sul sito internet della Fondazione.

7.2 Spirato il termine per la presentazione delle manifestazioni d'interesse, il Consiglio di Amministrazione della Fondazione nominerà una commissione di valutazione, formata da tre esperti, tra cui il presidente che, nella prima seduta pubblica, coadiuvato dal responsabile del procedimento, procederà alla verifica dell'integrità ed apertura dei plichi, nonché all'esame e riscontro della completezza della documentazione amministrativa, di cui alla busta A).

7.3 Nel caso di carenza documentale, il Presidente della commissione di valutazione potrà disporre, in analogia a quanto previsto dall'art. 83, comma 9, D.Lgs. 50/2016, l'integrazione dei documenti, assegnando al proponente un termine perentorio non superiore a giorni 5, al fine di garantire la celerità del procedimento. In caso di mancata consegna di quanto richiesto, senza giustificazione oggettiva, la proposta non potrà essere valutata. terminate tali operazioni il Presidente disporrà in seduta pubblica l'apertura ed esame estrinseco dei contenuti della busta B).

7.4 In mancanza della documentazione richiesta all'art. 4.2 o, in alternativa, all'art. 4.3 dell'Avviso, la manifestazione d'interesse non potrà essere valutata.

7.5 In seduta riservata, la commissione di valutazione procederà all'esame degli allegati di cui all'art. 4.4 (nel caso di manifestazione d'interesse avente ad oggetto la concessione di valorizzazione) od all'art. 4.5 (nel caso di manifestazione d'interesse recante proposta ai sensi dell'art. 183, commi 15-16, D.Lgs. 50/2016).

Con riferimento alle manifestazioni d'interesse aventi ad oggetto la concessione di valorizzazione (ovvero altro strumento, ammesso dall'ordinamento, che consenta l'assegnazione in godimento dell'immobile accompagnato dall'impegno di esecuzione di interventi di riqualificazione), la commissione di valutazione elaborerà un rapporto di sintesi per ciascuna manifestazione, recante il parere in ordine alla soluzione

proposta, ferma la verifica dell'imprescindibile sussistenza dei requisiti minimi di cui al precedente art. 2.3 del presente Avviso.

7.6 Qualora vengano presentate manifestazioni d'interesse recanti proposte ai sensi dell'art. 183, commi 15-16, D.Lgs. 50/2016, la commissione di valutazione - ferma la verifica dell'imprescindibile sussistenza dei requisiti minimi di cui al precedente art. 2.3 del presente Avviso - procederà alla valutazione, secondo i seguenti criteri, elencati in ordine decrescente d'importanza:

- a) qualità architettonica e funzionale degli interventi di riqualificazione, con particolare riguardo alla valorizzazione degli elementi storici e di pregio del Mercato Austroungarico;
- b) tipologia delle attività e delle funzioni previste nel Mercato Austroungarico, con particolare riguardo alla complementarietà e strumentalità alle attività culturali della Fondazione (ad esempio *foyer* del teatro) ed alla più ampia fruizione da parte della cittadinanza;
- c) proposte di interventi che interessino il collegamento fisico con l'ala ovest del porticato dell'ex convento San Domenico e la riqualificazione dell'odierno spazio destinato a *foyer* del teatro;
- d) migliore inserimento degli interventi nella piazza e vie circostanti;
- e) minori tempi di realizzazione degli interventi proposti;
- f) durata del periodo di concessione/gestione del Mercato Austroungarico;
- g) previsione di soluzioni di efficienza energetica e loro ridotto impatto estetico;
- h) migliore piano economico finanziario con particolare all'entità dell'investimento privato ed ai benefici economici per la Fondazione ed il Comune;
- i) migliori clausole della proposta di convenzione, con riguardo alle prerogative di indirizzo, controllo e vigilanza della Fondazione ed alle forme di tutela del pubblico interesse.

7.7 Terminate le operazioni riservate verrà convocata una seduta pubblica nella quale verranno comunicati gli esiti della valutazione, individuando la eventuale proposta di pubblico interesse che sarà sottoposta all'approvazione del Consiglio di Amministrazione della Fondazione ed al Comune di Crema, secondo quanto rispettivamente di competenza.

7.8 La Fondazione potrà invitare il proponente come sopra individuato ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente non apporterà le modifiche richieste la proposta non potrà essere approvata dalla Fondazione e dal Comune.

7.9 Sia nello scenario di ricorso alla concessione di valorizzazione (ovvero altro strumento, ammesso dall'ordinamento, che consenta l'assegnazione in godimento dell'immobile accompagnato dall'impegno di esecuzione di interventi di riqualificazione), sia nel caso di approvazione di proposta ai sensi dell'art. 183, commi 15-16, D.Lgs. 50/2016, l'adozione degli atti amministrativi e contrattuali conseguenti sarà subordinata ai necessari atti di assenso, autorizzazione, consenso, nullaosta, permesso, vigilanza del Comune di Crema, della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Cremona e Mantova, nonché di ogni altro ente competente in forza della normativa per tempo vigente.

Art. 8 - Disposizioni finali - responsabile del procedimento - trattamento dei dati - foro esclusivo

8.1 La Fondazione si riserva, in qualsiasi momento e per motivate ragioni di pubblico interesse, di sospendere o revocare la presente procedura, ovvero di non dare corso o di non procedere agli atti per la declaratoria di pubblico interesse.

Sia nell'ipotesi di presentazione di proposte di mera valorizzazione, sia a fronte della presentazione di proposte ai sensi dell'art. 183, commi 15-16, D.Lgs. 50/2016, la Fondazione si riserva la facoltà di ricorrere al modello della concessione di valorizzazione, ai sensi del combinato disposto dell'art. 3bis della legge 410/2001 e dell'art. 58 della legge 133/2008 (ovvero altro strumento, ammesso dall'ordinamento, che consenta l'assegnazione in godimento dell'immobile accompagnato dall'impegno di esecuzione di interventi di riqualificazione), senza che i presentatori delle proposte possano vantare alcuna pretesa di sorta.

La partecipazione alla procedura con formulazione di relativa proposta ai sensi dell'art. 183, commi 15-16, D.Lgs. 50/2016, non determina alcun diritto al compenso per le prestazioni compiute (quali, a titolo di mero esempio, gli studi effettuati e i progetti presentati). Proprio per la natura del presente procedimento le proposte presentate non vincoleranno in alcun modo la Fondazione, né il Comune di Crema.

La presente procedura non costituisce offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte vincolanti per la Fondazione; non ha altresì valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale.

I soggetti proponenti che non verranno individuati quali promotori ad esito dell'approvazione della loro proposta con dichiarazione di pubblico interesse non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso di qualsiasi natura in relazione alle spese sostenute per la redazione della loro proposta

8.2 Il responsabile del procedimento è la sig.ra Roberta Ruffoni, email comunicazione@teatrosandomenico.com, telefono 0373/85418.

8.3 Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 679/2016, si informa che le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di cui trattasi. Titolare del trattamento è la Fondazione San Domenico.

8.4 Ove non attribuite alla giurisdizione del giudice amministrativo, le eventuali controversie in ordine all'interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia del presente Avviso saranno rimesse al foro esclusivo del Tribunale di Cremona.

* * *

Crema, 29/05/ 2018

per la Fondazione San Domenico
il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Giuseppe Strada