



CITTÀ DI
PORTO
SAN GIORGIO

V Settore

Servizi

Ambiente – Patrimonio – Ufficio Espropri

AVVISO PUBBLICO

<p>PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALL'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE "VILLA RIVA FIORITA" PIANO PRIMO E SECONDO CON OBBLIGO DI MANUTENZIONE DEL GIARDINO ESTERNO.</p>
--

1. Finalità

Il Comune di Porto San Giorgio è impegnato in politiche di promozione del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato, capaci di attivare processi di sviluppo culturale, sociale ed economico della città. In quest'ottica si inserisce l'interesse dell'Amministrazione a riqualificare l'Immobile Villa Riva Fiorita posto viale della Vittoria al civico 195-199 (d'ora in poi solo l'Immobile), al fine di permettere di poterlo al meglio adibire a spazio polivalente in cui si svolgano attività culturali, orientamento e formazione professionale, attività didattiche in genere, al fine di accrescere, anche indirettamente, il numero di presenze e frequentazioni nel territorio comunale. Si precisa che dal 20 luglio al 31 agosto di ogni anno le sale del primo piano dovranno essere messe a disposizione del Comune per attività espositive e simili iniziative.

2. Oggetto

Con deliberazione n.190 del 13.08.2018 la Giunta comunale ha disposto che la realizzazione degli interventi necessari alla manutenzione straordinaria dell'Immobile possa propriamente essere effettuata da un soggetto che poi potrà utilizzarlo mantenendone la destinazione alle finalità cui lo stesso è stato tradizionalmente dedicato. Pertanto, la presente manifestazione di interesse (d'ora in poi solo l'Avviso) è rivolta ai soggetti interessati ad attivare un rapporto di concessione con l'Amministrazione alle condizioni previste negli articoli del presente Avviso. Tale concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi tra le parti sarà disciplinato dal relativo contratto/convenzione e dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

3. Durata

La concessione avrà durata pluriennale, comunque non potrà essere inferiore al periodo di anni necessario all'integrale scomputo, nella percentuale ammessa, da effettuarsi con la mancata corresponsione del canone abbattuto. Nello specifico, la scadenza della concessione verrà fissata al termine del procedimento di cui all'art.9 del presente Avviso in coerenza con le spese indicate nell'elaborato progettuale di massima che verrà proposto. Al termine della concessione non sarà riconosciuto alcun valore residuo per gli investimenti realizzati dal Concessionario.

4. Descrizione dell'immobile

L'Immobile oggetto del presente Avviso è quella parte che si sviluppa su 2 piani fuori terra, e ha una superficie complessiva lorda di mq 350,00 circa, oltre resede di pertinenza. Le informazioni di dettaglio sulle caratteristiche dimensionali e gli elaborati grafici (planimetria dei locali) sono visibili nelle schede allegate al presente avviso (Allegati A, B, C e D).

Per partecipare alla manifestazione di interesse è **obbligatorio prendere visione dell'Immobile**. Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal Legale Rappresentante del soggetto interessato a partecipare, o suo delegato, in presenza di un referente dell'Amministrazione.

È possibile effettuare la visita dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.30, previo appuntamento telefonico - tel. 0734.680293 (email luigi.scotece@comune.psg.org) con il Funzionario del Servizio Patrimonio arch. Luigi Scotece.

5. Soggetti ammessi alla manifestazione di interesse

Sono ammessi a partecipare alla procedura di selezione soggetti pubblici o privati costituiti ed operanti nel rispetto dell'ordinamento vigente. **I soggetti richiedenti devono svolgere** attività culturali, orientamento e formazione professionale, attività didattiche in genere. È consentita la presentazione di proposte da parte dei soggetti di cui sopra anche in forma di Associazione Temporanea di Scopo (ATS), Associazione Temporanea di Impresa (ATI) e nelle altre forme associate previste dalla legge.

I soggetti interessati dovranno presentare la manifestazione di interesse, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal Legale Rappresentante, con la quale, sotto la propria responsabilità, dichiarino, ai sensi dell'art.46 del DPR n. 445 del 28/12/2000, il possesso dei seguenti requisiti:

- 1) di essere in regola sotto il profilo contributivo, fiscale e assistenziale;
- 2) di non trovarsi in condizioni di liquidazione, fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualunque altra situazione equivalente;
- 3) di non essere stati interessati da provvedimenti interdittivi ai sensi del D.Lgs. n.159/2011 (antimafia);
- 4) di non avere subito rescissioni/revoche contrattuali da parte dell'Amministrazione Comunale;
- 5) di aver maturato un'esperienza ultraquinquennale nel settore specifico dell'attività prescelta per l'uso dell'Immobile oggetto del presente Avviso. In caso di raggruppamento di soggetti, tale requisito deve essere soddisfatto da almeno uno dei raggruppati e la relativa dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto in possesso del requisito;
- 6) di essere consapevole e di accettare che i locali verranno affidati in concessione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, di avere preso visione della documentazione tecnica, nonché di ritenere l'Immobile idoneo per l'attività che intende svolgerci, previo il suo restauro;
- 7) di essere consapevole e di accettare tutte le clausole del presente Avviso, con particolare riguardo alle condizioni di cui all'art.6;
- 8) di essere consapevole e di accettare di eseguire le attività di recupero/restauro/ristrutturazione dell'Immobile, al fine di adibire lo stesso all'attività conforme a quella che sarà presentata nel progetto gestionale, e che sarà a carico e ad esclusiva responsabilità del Concessionario;
- 9) di essere consapevole e di accettare che l'Immobile è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n.42/2004 s.m.i.;
- 10) per i soli RTI costituiti o costituendi idonea dichiarazione sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti raggruppati dalla quale risulti la ripartizione percentuale della partecipazione all'interno del raggruppamento.

6. Proposta progettuale e condizioni della concessione

La domanda di partecipazione, presentata secondo le modalità e i termini di cui all'art.12 del presente Avviso, deve essere corredata di una proposta progettuale composta da un progetto gestionale e da un progetto tecnico. La proposta progettuale, così composta, deve articolarsi nel seguente contenuto minimo obbligatorio:

1) Progetto gestionale

- breve sintesi del progetto;
- descrizione del soggetto proponente con indicazione della struttura organizzativa e delle specifiche competenze presenti e descrizione dell'eventuale partenariato;
- obiettivi, finalità del progetto e bisogni che si intende soddisfare (target di riferimento);
- descrizione delle attività e iniziative che si intendono realizzare nella sede culturale e relative fasce orarie giornaliere.

Si precisa che il progetto gestionale deve sottostare alle seguenti condizioni:

- a) la messa a disposizione, senza alcun onere economico e con spese d'utenza a carico del concessionario, per ameno due giorni al mese di una sala per le riunioni che il Comune vorrà organizzare, preventivamente concordati;
- b) obbligo del concessionario di farsi carico della manutenzione ordinaria e straordinaria del giardino esistente intorno la Villa ed entro le mura di recinzione;
- c) l'uso del giardino esterno e dei locali seminterrati sono riservati al Comune per le proprie esigenze e/o affidamenti a terzi;

2) Progetto tecnico

Il progetto tecnico si compone di uno studio di fattibilità economico - finanziario concernente la sostenibilità del progetto e di un progetto di massima degli interventi di recupero, riqualificazione edilizia e messa a norma dell'Immobile.

Il progetto tecnico così composto, deve avere il seguente contenuto minimo:

- breve relazione sugli interventi di recupero edilizio-impiantistico;
- relazione tecnico-descrittiva riguardante gli interventi e i lavori di recupero dell'Immobile in relazione alle funzioni che si intendono insediare e alle attività che si intendono realizzare;
- cronoprogramma delle singole fasi realizzative e di utilizzo dell'Immobile ristrutturato (dalla redazione dei progetti per l'acquisizione delle autorizzazioni e dei permessi necessari, all'effettivo utilizzo della struttura);
- elaborati tecnici (piante, rendering ed eventuali altre rappresentazioni che si ritengano necessarie per descrivere il progetto di recupero dell'Immobile, in scala adeguata).
- breve relazione sulle principali voci di costo e ricavo di gestione, con l'esplicitazione delle ipotesi quali-quantitative formulate per dimensionare gli importi di tali voci;
- indicazione delle risorse umane che saranno impiegate per la realizzazione del progetto gestionale e dei relativi ruoli e responsabilità;
- Piano economico-finanziario previsionale;

- finanziamenti propri, provenienti da terzi o da sponsor, per la gestione del progetto e per i lavori di adeguamento dell'unità immobiliare.

Si precisa che:

- l'esecuzione dei lavori deve avere luogo nel rispetto di tutte le prescrizioni di legge e di regolamento vigenti. A garanzia dell'esecuzione dei lavori, in analogia con gli appalti di opere pubbliche, il Concessionario dovrà garantire le adeguate coperture assicurative.
- Alla conclusione dei lavori e prima dell'avvio delle attività inerenti il progetto, il Concessionario è tenuto a rilasciare al Comune le dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.
- Sono a carico del Concessionario la richiesta e l'ottenimento di eventuali autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso e la realizzazione delle varie attività previste dal progetto presentato. In ogni caso, l'assegnazione dell'Immobile non costituisce impegno al rilascio automatico delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici. A tal fine l'assegnatario non potrà avanzare pretese di qualsiasi tipo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico, sanitario ecc. che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

Il Concessionario dovrà farsi carico delle spese di conduzione e di manutenzione ordinaria e straordinaria dei piani dati in conduzione e degli spazi esterni di pertinenza della villa, per tutta la durata del rapporto giuridico.

7. Canone concessorio

Il canone di concessione viene quantificato in Euro 1.500,00 mensili. La spesa sostenuta per i lavori di ristrutturazione verrà scomputata dal canone, come sopra quantificato, in merito al quale la Giunta Comunale, con deliberazione del 13.08.2018, n. 190, ha disposto la possibilità di un abbattimento nella misura massima del 75%. Resta inteso che tale canone abbattuto dovrà essere effettivamente corrisposto una volta effettuata la suddetta compensazione.

8. Parametri di selezione della migliore proposta

Le domande saranno valutate sulla base dei seguenti parametri:

A) Qualità della proposta progettuale relativa al progetto gestionale

1. verranno valutate le caratteristiche e la qualificazione del soggetto proponente, con particolare riguardo alla struttura organizzativa e gestionale idonea a realizzare la proposta progettuale in tutte le sue parti; qualità e ampiezza dell'eventuale partenariato;
2. la qualità, l'originalità e le caratteristiche sperimentali del progetto funzionale/gestionale in termini di rispondenza alla vocazione dell'Immobile;
3. la capacità di coinvolgimento del territorio di riferimento.

B) Qualità del progetto tecnico

1. qualità degli interventi dei lavori di ristrutturazione dell'Immobile;

2. congruenza del crono programma;
3. livello di chiarezza, accuratezza, attendibilità ed esaustività dei contenuti dello studio di fattibilità economico/finanziaria.

9. Esito della manifestazione di interesse

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di revocare, prorogare o modificare il presente avviso e di non procedere con alcun affidamento, ove così deciso, come anche di procedere all'indizione di una successiva procedura di gara, ove ciò risulti di pubblico interesse.

In ogni caso, nulla potrà comunque pretendersi, da parte degli interessati, per costi sostenuti per la presentazione della proposta.

Una volta conclusa positivamente l'acquisizione delle manifestazioni di interesse e la valutazione dei requisiti, l'Amministrazione si riserva, altresì, di avviare una procedura negoziata diretta.

Al termine del procedimento verrà stipulata una convenzione tra le parti, alla quale verranno allegati i progetti, quale parte integrante e sostanziale.

10. Condizioni di utilizzo e obblighi del concessionario

Il periodo di concessione in uso inizia a far data dalla firma del contratto/convenzione e contestuale consegna dell'Immobile. Il Concessionario sarà tenuto ad utilizzare l'Immobile per le finalità che hanno determinato la concessione e secondo le modalità indicate nel contratto/convenzione che verrà stipulato con l'Amministrazione comunale.

L'Immobile sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e il Concessionario dovrà farsi carico:

- ove dovesse occorrere, di ottenere l'approvazione del progetto preliminare definitivo/esecutivo da parte delle competenti Autorità preposte alla tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- delle attività di progettazione degli interventi di ristrutturazione e messa a norma;
- di tutte le procedure necessarie per acquisire i permessi di realizzazione degli interventi di ristrutturazione nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti in materia, previa verifica anche progettuale, da parte dei competenti uffici tecnici comunali;
- della realizzazione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile in oggetto.

Il Concessionario dovrà avviare i lavori di manutenzione dal progetto nel rispetto del cronoprogramma presentato all'interno della proposta progettuale e comunque non oltre sei mesi dalla consegna dell'Immobile.

E' vietata la cessione del contratto/convenzione e la sublocazione/concessione totale a terzi, anche gratuita, del bene, se non espressamente autorizzata dall'Amministrazione.

Al fine di consentire la sostenibilità economica del progetto potrà essere consentita la fruizione a titolo oneroso di porzioni di Immobile da parte di terzi per iniziative coerenti con l'idea progettuale e potranno essere previste forme di contribuzione parziali da parte degli utilizzatori e/o sostegni di terzi a copertura dei costi di gestione.

Prima della stipula del contratto, a garanzia degli oneri derivanti dallo stesso, è tenuto a prestare una cauzione, anche tramite fideiussione bancaria o assicurativa, in misura pari al 10% della somma

risultante dall'ammontare degli investimenti previsti per i lavori di realizzazione degli interventi sull'Immobile e del canone annuo dovuto moltiplicato il numero degli anni di durata della concessione. La garanzia dovrà avere durata pari a quella del contratto e sarà restituita alla scadenza della concessione, previa riconsegna dell'Immobile.

La garanzia sarà escutibile anche parzialmente, salvo il risarcimento del maggior danno, nel caso in cui l'aggiudicatario della concessione, nonostante la preventiva diffida ad adempiere da parte del Comune, si renda inadempiente anche solo ad uno degli obblighi del contratto. In caso di escussione parziale, il Concessionario sarà tenuto a reintegrare la corrispondente garanzia per pari importo, pena la decadenza della concessione.

Scaduto il termine finale della concessione, il Comune di Porto San Giorgio diverrà proprietario delle opere eseguite dal Concessionario e/o dai suoi aventi causa, senza che il Comune sia tenuto a versare alla controparte indennizzo alcuno. Alla scadenza della concessione o in caso di revoca della stessa, l'Immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Porto San Giorgio in stato di perfetta efficienza, libero da cose e persone.

11. Penalità e sanzioni

Il mancato rispetto degli obblighi da parte del Concessionario comporterà penalità, sanzioni e, in casi riguardanti la mancata o parziale attuazione del progetto, la revoca della concessione.

L'esatta quantificazione delle penali e delle sanzioni sarà puntualmente contenuta nel contratto fra le parti.

12. Modalità e termini per la presentazione della domanda

Gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Porto San Giorgio - Ufficio Protocollo, Viale della Vittoria n.162 – 63822 Porto San Giorgio - perentoriamente entro le ore 13,00 del giorno 12.10.2018 - un plico sigillato sul quale dovrà apporsi la denominazione del mittente e la seguente dicitura: "Non aprire: manifestazione d'interesse per la concessione dell'Immobile comunale "Villa Riva Fiorita". La mancata sigillatura del suddetto plico comporterà l'esclusione dalla selezione.

Il plico dovrà contenere la manifestazioni di interesse all'assegnazione in concessione dell'immobile corredata della proposta progettuale di cui all'art. 6.

Per facilitare la presentazione dell'offerta, è stato predisposto un apposito modello con le dichiarazioni connesse (**Modello A**), a cui allegare:

- a) copia del documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i;
- b) copia dello Statuto sociale e dell'Atto costitutivo;
- c) per i soli RTI costituiti o costituendi idonea dichiarazione sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti raggruppati dalla quale risulti la ripartizione percentuale della partecipazione all'interno del raggruppamento;
- d) dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto che soddisfa il requisito di cui al punto 5) dell'art.5 dell'Avviso e l'elenco delle principali attività formative e/o culturali svolte nel quinquennio di riferimento;
- e) Dichiarazione su condizioni contrattuali;
- f) attestato di sopralluogo.

L'Amministrazione comunale non risponde di eventuali disservizi postali.

13. Informazioni

Per informazioni in merito al presente Avviso, potete contattare:

- il Funzionario tecnico Arch. Luigi Scotece, Servizio Patrimonio, tel. 0734 680293 – e.mail luigi.scotece@comune.psg.org;

14. Informativa ai sensi dell'art.13 del D.lgs. 196/2003

Ai sensi dell'art.13 del decreto legislativo 30.06.2003 n.196 "Codice in materia di protezione di dati personali" si informa che i dati raccolti sono trattati per le finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della selezione pubblica oggetto del presente bando. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione della procedura di selezione.

I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni e autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art.71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria.

Il titolare del trattamento è il Comune di Porto San Giorgio.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di selezione ai sensi delle disposizioni legislative vigenti.

Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.

Porto San Giorgio 7 settembre 2018

Il Dirigente
Arch. Sauro Censi

Allegati:

- Modello A "Manifestazione di interesse"
- Planimetria generale Tav. A
- Planimetria dei locali Tavole B, C e D
- Stima canone
- Dichiarazione su condizioni contrattuali;
- Attestato di sopralluogo.