

Allegato B

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO AI FINI DELLA VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE EX FERROVIE DELLO STATO UBICATO PRESSO LO SCALO MERCI DEL COMUNE DI RAGUSA.

Il Comune di Ragusa intende avviare un processo virtuoso di miglioramento diffuso del territorio per rivitalizzare gli spazi pubblici e trasformarli in luoghi di incontro mediante perseguimento di obiettivi di interesse collettivo capaci di coinvolgere e valorizzare interessi privati.

In particolare, l'Amministrazione Comunale intende fornire slancio alle attività imprenditoriali a prioritario servizio della popolazione residente, da tempo afflitte da una grave e persistente crisi economica, accresciuta a causa pandemia da Covid19 e dai recenti conflitti bellici, procedendo ad affidare i beni immobili a titolo di comodato e/o locazione, in relazione ai contenuti progettuali di attività imprenditoriali;

Ricade in tale ambito l'area del cd. Scalo Merci, all'interno dei quali, insiste, tra gli altri, un immobile originariamente realizzato da Ferrovie dello Stato, destinato ad uffici ed a deposito merci, secondo la scheda individuale del bene elaborata dall'UTC.

Il Comune di Ragusa, con la presente manifestazione di interesse, intende avviare un'indagine di mercato esplorativa volta unicamente ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale riguardo la fattibilità e modalità di una successiva gara ad evidenza pubblica, avente ad oggetto la concessione dell'immobile.

Si specifica che la manifestazione di interesse dovrà contenere una presentazione del soggetto proponente, una descrizione dell'attività svolta e delle eventuali esperienze di gestione di immobili analoghi a quelli di cui al presente atto, una sintetica ipotesi di ristrutturazione e gestione del bene ai fini della sua valorizzazione, il tutto in forma libera, come il livello di dettaglio della proposta e la quantità di documentazione allegata, ivi incluso PEF.

Con l'acquisizione delle manifestazioni di interesse il Comune di Ragusa intende verificare la presenza di soggetti potenzialmente interessati a partecipare ad una eventuale successiva procedura di gara per la concessione in uso dell'immobile e raccogliere proposte per la destinazione funzionale dell'immobile.

L'Avviso, la cui finalità è un'indagine di mercato, non costituisce promessa di contrattazione, né diritto di opzione né invito ad offrire, né offerta al pubblico, né promessa al pubblico e, pertanto, le manifestazioni di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione comunale che rimane libera, a proprio insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviare altra procedura, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo.

I soggetti che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.

L'esito dell'indagine di mercato servirà unicamente ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale riguardo la fattibilità e modalità di una successiva gara avente ad oggetto la concessione dell'immobile.

L'invio della manifestazione di interesse non vincolerà in alcun modo i partecipanti alla partecipazione all'eventuale successiva gara.

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO

L'immobile oggetto di manifestazione di interesse ha una superficie utile complessiva pari a circa 288 mq.

E' costituito da un edificio al piano terra costituito da 146 mq originariamente destinato ad uffici, e da un altro edificio al piano terra costituito da 142 mq originariamente destinato a deposito merci, oltre spazi esterni con verande.

Rilevato lo stato di degrado dell'immobile, l'Amministrazione comunale intende acquisire manifestazioni di interesse da parte di soggetti che si impegnino a valorizzarlo attraverso idoneo intervento di ristrutturazione che, oltre a migliorarne le prestazioni edilizie, strutturali ed impiantistiche, ne riqualifichi e rivaluti gli usi, nel rispetto dello strumento urbanistico vigente, individuando nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

Tale obiettivo potrebbe essere raggiunto mediante l'individuazione a mezzo di gara ad evidenza pubblica di un soggetto, in possesso dei requisiti di cui al punto 3, che, previa ristrutturazione e valorizzazione, lo gestisca promuovendo nello stesso tempo la rivitalizzazione e riqualificazione dell'area.

Il Comune di Ragusa potrà valutare la compensazione parziale o totale del canone al fine di incentivare l'investimento del concessionario.

L'immobile verrà concesso nello stato di fatto in cui si trova, privo di certificazioni impiantistiche.

2. INFORMAZIONI SU CONDIZIONI CONTRATTUALI

Al fine di consentire agli eventuali interessati di avere cognizione, fin dal momento della manifestazione di interesse, del possibile contenuto di un successivo atto di concessione e relativa gara, si forniscono alcune minime indicazioni che potranno comunque essere successivamente integrate o modificate.

- DURATA:

Il contratto di concessione avrà presumibilmente durata minima di anni SEI dalla data di sottoscrizione.

Tale condizione sarà precisata al momento di avvio di una eventuale gara.

Nel caso della concessione rimane fermo il carattere precario della stessa (revocabile dal concedente per motivi di pubblico interesse, con preavviso scritto di mesi sei).

Il concessionario potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi sei.

- CONDIZIONI DELL'IMMOBILE - MANUTENZIONE:

L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il concessionario eseguirà, a proprie totali cura e spese, i lavori di ristrutturazione, adeguamento e adattamento (ordinari e straordinari) connessi e necessari al tipo di attività che intende svolgere nell'immobile, previa autorizzazione e verifica da parte dei competenti Uffici comunali.

Saranno a carico dello stesso gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile per l'intera durata del rapporto.

Saranno a carico del Comune proprietario gli interventi di manutenzione straordinaria successivi.

- CANONE ANNUO:

Il canone annuo applicato sarà quello risultante a seguito dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica che potrà essere eventualmente in seguito avviata, soggetto ad adeguamento ISTAT nella misura annua del 75%; detto canone sarà dovuto anche nel periodo di durata degli eventuali interventi necessari ad adibire il bene a specifica attività.

Al fine di agevolare la fase di avviamento dell'attività e la realizzazione dei lavori, si ipotizza che il canone di concessione possa essere ridotto per un certo numero di anni.

- CONSUMI E SPESE:

Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze ed ai servizi comuni, con obbligo di provvedere alla voltura delle stesse a proprio nome.

- DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI:

E' vietata la cessione del contratto. È fatto divieto di destinare l'immobile ad uso diverso da quello stabilito dal contratto. La violazione dei divieti posto in capo al concessionario implica la facoltà dell'Amministrazione Comunale di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza.

- RESPONSABILITÀ:

Il concessionario assume la qualità di custode dell'immobile ai sensi dell'art. 2051 c.c. ed assume ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo. Il concedente è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Nessun diritto a compensi e indennizzi spetterà al concessionario per gli eventuali danni e disagi che gli potessero derivare in conseguenza di lavori che venissero eseguiti nelle vie e/o piazze adiacenti alla cosa concessa in uso.

- ASSICURAZIONE:

Il Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore, per tutta la durata della concessione e fino alla riconsegna dell'immobile, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Ragusa) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla concessione siglata con il Comune di Ragusa, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura (RCT) dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati;- committenza di lavori e servizi;- danni a cose in consegna e/o custodia se esistenti;
- danni a cose di terzi da incendio, anche se provocate da incendio di cose, esplosione o scoppio del concessionario o da esso detenuti;
- interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.

Assicurazione contro incendio del locale. I locali, strutture, mobili e altri beni affidati dal Comune di Ragusa sono assicurati a cura del Concedente medesimo contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori, e l'Ente si impegna a mantenere efficace per tutta la durata della concessione la predetta copertura assicurativa, ove è specificatamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 c.c.) nei confronti del Concessionario per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa.

Il Concessionario a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Concedente per danni a beni di proprietà del Concessionario stesso, da esso tenuti in uso, consegna o comunque nelle proprie disponibilità, e si impegna nell'ambito delle polizze da esso eventualmente stipulate per la tutela dei beni di sua proprietà ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti dell'Ente per quanto risarcito ai sensi delle polizze stesse. L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze, non esonerano il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative. I massimali di garanzia saranno meglio precisati nel contratto di concessione.

- ONERI ACCESSORI

Il concessionario assumerà a proprio carico per tutta la durata del rapporto gli oneri accessori (allacciamenti e consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, ecc.) ed ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente il rapporto nonché gli oneri assicurativi.

- RICONSEGNA:

Alla scadenza del rapporto e in ogni caso di sua cessazione anticipata il concessionario assumerà l'obbligo di riconsegnare l'immobile libero e vuoto da persone e cose, in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia.

Verranno inoltre valutate positivamente progettualità da attivare anche in sinergia con il Comune che valorizzino e animino l'intera area dello scalo merci, anche con il coinvolgimento delle associazioni e del tessuto commerciale.

- **GARANZIA DEFINITIVA:** infruttifera e corrispondente a 3 mensilità del canone annuale di concessione.

- **DECADENZA:**

L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione anche nelle seguenti ipotesi: a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concessionario emersa successivamente alla stipulazione del contratto; b) situazioni di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario; c) violazione dei divieti posti a carico del concessionario; d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori; e) uso dell'immobile non conforme alla destinazione contrattuale. f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione.

- **SPESE CONTRATTUALI:** Le spese contrattuali, l'imposta di bollo e di registro sono a totale carico del concessionario.

3. REQUISITI PER LA CONCESSIONE IN USO DEL MANUFATTO.

Si rappresentano fin d'ora i requisiti minimi di cui l'eventuale concessionario dovrà essere in possesso:

- 1) inesistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. o di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- 2) assenza di situazioni di morosità nei confronti dell'Amministrazione comunale e assenza di situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;
- 3) assenza di procedure di sfratto/sgombero per morosità o per occupazione senza titolo nei confronti dell'Amministrazione comunale.

4. CONTENUTO E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione di interesse dovrà contenere una presentazione del soggetto proponente, una descrizione dell'attività svolta e delle eventuali esperienze di gestione di immobili analoghi a quelli di cui al presente avviso, una sintetica ipotesi di ristrutturazione e gestione del bene ai fini della sua valorizzazione, includendo anche un PEF.

La forma del suddetto documento è libera così come il livello di dettaglio della proposta e la quantità di documentazione allegata.

La manifestazione di interesse dovrà pervenire entro il giorno **03 agosto 2024** a mezzo posta certificata all'indirizzo: protocollo@pec.comune.ragusa.it

L'invio della manifestazione di interesse è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione comunale qualora per disguidi di qualsiasi natura la stessa non pervenga entro il termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.

5. ESITO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Come già evidenziato, con il presente avviso si intende verificare la presenza di interessati a partecipare ad una eventuale successiva procedura di gara per la concessione in uso dell'immobile in oggetto ad un soggetto che, previa ristrutturazione e valorizzazione, gestisca l'intero complesso e nello stesso tempo promuova la rivitalizzazione e riqualificazione dell'area.

Le manifestazioni di interesse pervenute non avranno alcun carattere di vincolatività né per l'Amministrazione comunale, né per coloro che avranno manifestato interesse, e non precostituiranno alcun titolo o condizione rispetto alle successive decisioni che dovranno essere assunte dall'Amministrazione comunale.

Non costituirà titolo di prelazione l'aver partecipato alla consultazione del presente avviso.

Il presente avviso non prevede la formulazione di graduatorie di merito né attribuzione di punteggi.

L'Amministrazione comunale prenderà visione delle proposte e potrà formulare eventuali indirizzi agli uffici comunali per le successive procedure di affidamento.

A tal fine il Comune di Ragusa si riserva la completa autonomia decisionale rispetto all'oggetto e ad ogni altro aspetto o contenuto di un'eventuale successiva gara ad evidenza pubblica, che potrà anche essere in alcuni contenuti parzialmente diversa dal presente avviso.

Trattamento dei dati personali

Gli interessati prestano il proprio consenso al trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti del D.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice Privacy") e del Regolamento Europeo n. 679/2016, e del D.Lgs. 101 del 10/08/2018. I dati richiesti sono utilizzati esclusivamente a fini concorsuali e contrattuali. Si informa, inoltre, che l'interessato gode dei diritti di cui ai c.1,3, e 4 dell'art. 7 del D.Lgs. 196/2003, tra i quali figura il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano; l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione dei dati, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima dei dati trattati in violazione di Legge, nonché il diritto di opporsi per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta e di opporsi al trattamento di dati personali a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta, ecc.. L'informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n.679/2016 è consultabile sul sito internet del Comune di Ragusa al seguente indirizzo: <https://www.comune.ragusa.it/it/privacy>

I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei tuoi dati personali.

- **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

L'ufficio di riferimento per il presente avviso è il Settore VI - Sviluppo Economico.

Responsabile del procedimento è il dott. Vincenzo Occhipinti, Funzionario del Settore Sviluppo Economico.

Telefono 0932 676466; indirizzo email: v.occhipinti@comune.ragusa.it

Allegati:

All. B1 - Scheda immobile