



CITTA' DI CORDENONS

Medaglia di Bronzo al V.M.
Area Servizi al Territorio
Servizio Patrimonio

Provincia di Pordenone

Prot. **N. 0009820**

Cordenons, lì **17 MAG. 2016**

AVVISO PUBBLICO

PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALL'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE COLLOCATI AL 1° PIANO DELL'IMMOBILE DI VIA GOETTA, 72 A CORDENONS E CONTRADDISTINTI AL FOGLIO 33 MAPP. 1837 SUB. 4 CON VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO CENTRO SOCIALE PER ATTIVITA' CULTURALI.

IL RESPONSABILE AREA SERVIZI AL TERRITORIO

Rende noto

che Questa Amministrazione Comunale intende affidare in concessione, per un periodo non superiore a 9 anni, i locali posti al 1° piano dell'immobile sito in via Goetta, 72 e contraddistinti al Foglio 33 mapp. 1837 sub. 4.

Con il presente Avviso si invitano pubblicamente, ai fini dell'indizione di una successiva procedura negoziata, i soggetti interessati a presentare manifestazione di interesse per l'iniziativa sotto descritta.

L'affidamento dei locali avverrà attraverso lo strumento della concessione, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, e ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008, n. 133 vincolando la destinazione dei locali a destinazione d'uso di centro civico e sociale.

Al fine di rendere i locali più appetibili sul mercato si precisa che, qualora il concessionario svolga un'attività di rilevanza economica, dovrà comunque garantire la compresenza con un'attività compatibile con la destinazione d'uso attuale dei locali per tutta la durata della concessione.

Tale concessione non comporta traslazione di potestà pubbliche; il rapporto di concessione sarà disciplinato da un apposito atto, che sarà predisposto in relazione ai contenuti del presente Avviso,

nonché in conformità alle norme sopra richiamate. Alla stessa non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 18/04/2016 n. 50 né le norme sulla locazione di immobili ad uso commerciale.

La finalità che con la concessione si intende perseguire è la valorizzazione economica dell'immobile attraverso una concessione pluriennale a terzi sulla base di una procedura ad evidenza pubblica pur nel contesto delle finalità sociali e culturali del Comune.

OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Individuazione dei soggetti interessati a partecipare alla procedura negoziata per l'affidamento in concessione di valorizzazione, per un periodo non superiore ai 9 anni, dei locali di proprietà comunale collocati al 1° piano dell'immobile di via Goetta, 72 a Cordenons e contraddistinti al foglio 33 mapp. 1837 sub. 4.

L'immobile da valorizzare viene concesso allo stato di fatto in cui si trova (plan. All. A)

La sua trasformazione attraverso gli interventi di completamento proposti dal concessionario, dovrà avvenire, ottenute tutte le autorizzazioni prescritte, a totale cura e spese del concessionario stesso, cui compete la manutenzione ordinaria e straordinaria pre e post intervento.

In allegato si trasmette idea di massima delle partizioni da realizzare proposte dall'Amministrazione Comunale (plan. All. B).

1. Locali oggetto della concessione

I locali oggetto della presente manifestazione d'interesse sono individuati come segue: Comune Censuario Cordenons

DESCRIZIONE E DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI Fg. 33 mappale 1837 sub 4

Categoria A/10

Classe 2

Consistenza vani 14,5

Rendita Euro 3.706,87

Consistenza oggetto della locazione:

Piano Primo (h.3.50) superficie: 350,00 mq

Allo stato attuale l'immobile (planim. All. A) è libero e non utilizzato, pertanto potrebbe essere reso disponibile a soggetto aventi requisiti di legge, per attività compatibili alla destinazione d'uso dell'immobile stesso;

Tale superficie è costituita da un unico vano con individuata e finita una zona bagni;

L'entrata a tale area è garantita da un corpo scala e ascensore in spazi comuni dell'edificio;

L'immobile è dotato delle seguenti dotazioni minime:

- 1) predisposizione per l'impianto termico;
- 2) predisposizione per l'impianto di condizionamento;
- 3) piastrellatura di tutta la superficie e delle pareti dei bagni per un'altezza di metri 2 con piastrelle in monocottura di prima qualità;
- 4) blocco bagni composto da due servizi indipendenti (maschi e femmine) con due water e due lavabi ciascuno; un water e relativo lavabo è idoneo all'uso da parte di portatori di handicap;
- 5) impianto elettrico predisposto con 5 punti luce e relativi comandi.
- 6) portoncini di ingresso con serratura a 3 punti di sicurezza o blindati in alluminio anodizzato preverniciato;
- 7) finestre a nastro in alluminio anodizzato preverniciato;
- 8) impianto citofonico

Lo stabile, alla data odierna, non ha ancora costituito il condominio ma si precisa sin d'ora che le spese inerenti le parti comuni (ripartite in millesimi) saranno a carico del Concessionario per tutta la durata della Concessione.

2. Destinazioni e previsioni urbanistiche:

L'edificio è ricompreso nel vigente "Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica denominato Goetta Comparto 4".

L'immobile di via Goetta, 72 è riconosciuto dal P.R.P.C. Comparto 4 "Goetta" come "Centro civico sociale e per attività culturali". Gli interventi su tale immobile dovranno essere realizzati in conformità a quanto indicato negli elaborati del Piano particolareggiato, rimettendo la puntuale verifica, presso gli uffici comunali a carico dell'offerente.

3. Modalità della concessione in gestione: canone e durata

I locali, come identificati al punto 1. verranno affidati in concessione, mediante futura e separata procedura negoziata, attraverso lo strumento della "concessione di valorizzazione" ai sensi della normativa citata per la durata massima di 9 anni.

Il canone annuo a base di gara è di € 15.000,00 oltre all'IVA di legge (se ed in quanto dovuta); su tale canone base gli offerenti dovranno presentare un'offerta in aumento (in sede di procedura negoziata).

Si precisa sin d'ora che in sede di sottoscrizione dell'atto di concessione sarà in ogni caso richiesta la sottoscrizione di fidejussione a garanzia del regolare adempimento degli obblighi economici e contrattuali assunti.

4. Condizioni per la gestione dei locali

La gestione dei locali implicherà l'impegno del gestore a realizzare quanto proposto in sede di gara ed in particolare:

- a esercitare la facoltà d'uso e di godimento dell'immobile per la durata della concessione in conformità alle attività proposte in sede di gara e nel rispetto della natura, della qualità e dei vincoli propri dell'immobile, precisando sin d'ora che durata della concessione offerta in sede di gara (max 9 anni) decorrerà dalla data di approvazione del C.R.E. dei lavori da parte dell'Amministrazione Comunale;
- a rispettare le prescrizioni e condizioni che sono riportate nell'atto di concessione;
- a pagare un canone concessorio nell'importo che sarà offerto in sede di gara (sotto forma di lavori e/o di canone vero e proprio in conformità a quanto presentato in sede di gara);
- ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto preliminare, definitivo/esecutivo da parte del Comune di Cordenons e delle competenti Autorità preposte (ASS, VVF, ecc.) nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di completamento finalizzati all'esercizio delle attività di gestione previste nel relativo piano presentato in sede di gara, restando in ogni caso inibita al futuro concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni ed autorizzazioni;
- a realizzare gli interventi, in conformità al progetto tecnico presentato, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al progetto che sarà presentato in sede di gara;
- a provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali pre e post realizzazione degli interventi, e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso dei locali, aree, opere e manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, si ricorda infatti che il bene viene concesso nello stato di fatto in cui si trova e il Comune di Cordenons delega con la concessione la totale cura del bene al concessionario;

Gli interventi dovranno essere ultimati entro e non oltre 8 mesi dal rilascio di tutte le necessarie autorizzazioni.

Tutti gli oneri derivanti dai lavori di completamento dell'immobile concesso, inclusa la progettazione, D.L., ecc. nonché gli eventuali oneri di adeguamento, rimarranno a totale ed esclusivo carico del concessionario.

La progettazione (preliminare e definitiva/esecutiva) dovrà essere preventivamente sottoposta ed approvata dal Comune di Cordenons. Al termine dei lavori il Comune verificherà la conformità dei

lavori eseguiti rispetto al progetto approvato ed eventuali varianti ed approverà il relativo C.R.E. sottoscritto congiuntamente dalla D.L. e dal/le impresa/e.

Il Comune si riserva, in qualsiasi momento, durante l'esecuzione dei lavori, la facoltà di operare, dietro semplice richiesta, le necessarie verifiche relative alla corretta esecuzione degli stessi. Ad ultimazione dei lavori il Concessionario sarà tenuto a fornire all'ufficio patrimonio del Comune tutte le certificazioni ed ogni documentazione inerente le opere e gli impianti.

Il Concessionario non avrà nulla a pretendere dal Comune nel caso in cui l'immobile concesso non fosse pienamente rispondente o non potesse essere, per qualsiasi motivo, adeguato e reso funzionale al progetto di valorizzazione dal medesimo proposto.

5. Procedura di selezione del concessionario

La procedura è articolata in due fasi:

- la prima ad evidenza pubblica di acquisizione delle manifestazioni di interesse ad ottenere in concessione l'immobile in oggetto;
- la seconda negoziata previo invito, di aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa.

6. Soggetti ammessi alla manifestazione di interesse

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti singoli (imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, e fondazioni), i consorzi, i raggruppamenti temporanei di imprese costituiti o costituendi.

I soggetti interessati dovranno presentare la manifestazione di interesse, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal Legale Rappresentante, (modello All. 4) con la quale, sotto la propria responsabilità, dichiarino ex art. n. 46 del DPR n. 445 del 28/12/2000, il possesso dei seguenti requisiti e fare le sotto indicate dichiarazioni:

- 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 (lotta contro la delinquenza mafiosa);
- 4) di non avere subito rescissioni/revoche contrattuali da parte del Comune di Cordenons;
- 5) autorizzare al trattamento dei dati personali per le finalità di gestione del presente Avviso ex art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003;
- 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; di accettare lo

- stato di fatto e di manutenzione in cui i beni attualmente si trovano nonché di ritenerli idonei per l'attività che intende svolgervi, previo loro completamento (a cura del Concessionario);
- 7) di essere consapevole e di accettare tutte le clausole del presente Avviso, con particolare riguardo agli oneri a carico del concessionario;
- 8) di essere consapevole e di accettare di eseguire il completamento dei locali a proprio esclusivo carico e responsabilità, al fine di adibire i medesimi all'attività conforme a quella che sarà presentata nel progetto gestionale;
- 9) di impegno ad avvalersi per la redazione del progetto tecnico di un professionista abilitato;
- 10) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello stato e della Comunità che incidono sulla moralità professionale;
- 11) di essere in regola in relazione alle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili ai sensi dell'art. 17 della legge 12/03/1999 n. 68 (solo in caso di impresa con più di 15 dipendenti).

Alla manifestazione di interesse dovranno inoltre essere allegati:

- a) copia del documento di identità in corso di validità del/dei sottoscrittore/i;
- b) i solo RTI costituiti dovranno allegare la documentazione relativa al mandato collettivo speciale di rappresentanza in favore della Capogruppo, mentre i RTI costituendi dovranno allegare l'indicazione della società capogruppo cui sarà conferito il mandato collettivo di rappresentanza (per quest'ultima ipotesi si veda il modello predisposto dall'Amministrazione).

I Raggruppamenti Temporanei e consorzi ordinari di concorrenti: sono ammessi anche se non ancora costituiti. In tal caso il progetto gestionale di cui al successivo art. 9, dovrà essere sottoscritto da tutti gli operatori economici che costituiranno il raggruppamento o consorzio. In caso di raggruppamento o consorzio di cui alla lett. d) ed e) dell'art. 45 del D.Lgs. 50/2016, le dichiarazioni di cui agli artt. 5 e 7 sono richieste anche per le imprese mandanti o firmatarie dell'offerta.

Le dichiarazioni di cui ai precedenti punti 3 e 11 devono essere prodotte anche da ciascuno dei soggetti ivi indicati e specificatamente: per le imprese individuali: dal titolare e dai direttori tecnici dell'impresa qualora questi ultimi siano persone diversi dal titolare; per le società commerciali, le cooperative e loro consorzi: dai direttori tecnici e da tutti i soci, se si tratta di s.n.c.; dai direttori tecnici e da tutti i soci accomandatari, se si tratta di s.a.s.; dai direttori tecnici e dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, o il socio unico, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci per ogni altro tipo di società o consorzio (si veda il modello predisposto dall'Amministrazione).

7. Termini e modalità di presentazione della manifestazione di interesse

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso pubblico devono far pervenire **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 20.06.2016**, a mezzo raccomandata a.r., consegna diretta a mano, a mezzo corriere, o posta celere, un plico sigillato con nastro adesivo o altro mezzo idoneo a garantirne l'integrità, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno l'indicazione del mittente unitamente all'indirizzo, numero di telefono e e-mail, con la dicitura:

"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE COLLOCATI AL 1° PIANO DELL'IMMOBILE DI VIA GOETTA, 72 A CORDENONS E CONTRADDISTINTI AL FOGLIO 33 MAPP. 1837 SUB. 4 CON VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO CENTRO SOCIALE E PER ATTIVITA' CULTURALI"

Al seguente indirizzo:

Comune di Cordenons, Ufficio protocollo (aperto il lunedì e giovedì dalle ore 10.00 alle 12.45 e dalle 16.30 alle 18.00 il martedì e mercoledì dalle 10.00 alle 13.00 e il venerdì dalle 10.00 alle 12.45), Piazza della Vittoria, 1 – 33084 – Cordenons (PN).

Per il termine perentorio farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio protocollo.

Non saranno prese in considerazione manifestazioni pervenute oltre il termine indicato, né manifestazioni sostitutive o aggiuntive a quelle già inoltrate.

Il mancato o ritardato recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Il plico deve contenere al suo interno l'istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva ex artt. 46 e 47 DPR 445/2000, redatta preferibilmente sul modello predisposto dal Comune (All. 4), datata e a pena di esclusione, sottoscritta dall'offerente corredata da fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità.

8. Effetti della manifestazione di interesse

Il presente avviso costituisce esclusivamente un invito alla manifestazione di interesse, finalizzato alla ricognizione e verifica dell'esistenza di proposte per la gestione di locali di proprietà comunale collocati al 1° piano dell'immobile di via Goetta, 72 a Cordenons e contraddistinti al foglio 33 mapp. 1837 sub. 4 con vincolo di destinazione d'uso centro sociale per attività culturali.

Sotto nessun titolo e/o profilo il presente avviso può essere interpretato come offerta al pubblico ex art 1336 Cod. Civ. , né come invito ad offrire, oppure come Bando ai sensi degli artt. 70 e 71 del D.Lgs. n. 50/2016, né come invito o avviso ai sensi degli artt. n. 75 e n. 183 del D.Lgs. n. 163/2006. Resta parimenti inteso che lo stesso non può essere interpretato come impegnativo per il Comune per cui nessun titolo, pretesa, preferenza o priorità può essere vantata per il semplice fatto di aver presentato manifestazione di interesse.

La concessione di valorizzazione degli immobili in oggetto è espressamente subordinata a successiva, separata e distinta procedura negoziata finalizzata all'affidamento in concessione del immobile di cui trattasi.

9. Fase successiva di presentazione e valutazione offerte

I soggetti che presenteranno valida manifestazione di interesse nei termini e con le modalità stabilite dal presente avviso saranno invitati a presentare offerta con apposita lettera di invito, nella quale saranno indicate le modalità e i tempi di svolgimento della gara nonché i puntuali contenuti delle offerte tecniche ed economiche, che saranno valutate, ai fini dell'aggiudicazione.

Il criterio di aggiudicazione sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa che sarà determinata in base ai seguenti principali elementi:

1) Offerta tecnica

- a) un progetto di massima completo di relazione descrittiva che individui chiaramente la tipologia degli interventi di completamento che si intendono realizzare per valorizzare l'immobile ed adeguarlo all'attività che si intende proporre (con particolare attenzione alla proposta di attività compatibile con la destinazione d'uso attuale dei locali di "Centro civico sociale e per attività culturali" anche in compresenza);
- b) la tempistica e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione con riferimento sia agli interventi da realizzare sia all'attività di gestione da svolgere (con particolare attenzione alla proposta di attività compatibile con la destinazione d'uso attuale dei locali di "Centro civico sociale e per attività culturali" anche in compresenza);
- c) l'importo complessivo stimato e previsto dei lavori di completamento evidenziando quali sono destinati alla valorizzazione dell'immobile e quali determinati esclusivamente dall'attività che si intende esercitare (con particolare attenzione alla proposta di attività compatibile con la destinazione d'uso attuale dei locali di "Centro civico sociale e per attività culturali" anche in compresenza);
- d) durata della concessione (massimo 9 anni);

2) Offerta economica

- a) prezzo offerto in aumento sul canone proposto a base di gara;
- b) proposta di compensazione sul canone annuo da erogare al Comune (*)

() L'importo massimo compensabile, dal quale sono esclusi gli importi degli interventi finalizzati alla sola attività che si intende esercitare, non potrà in ogni caso superare l'importo dato dal prezzo offerto moltiplicato per la durata della concessione offerta (max 9 anni).*

I singoli criteri e l'attribuzione dei relativi pesi saranno dettagliati ed integrati nella lettera di invito a presentare offerta.

10. Altre informazioni

L'aggiudicatario della concessione, prima della stipula dell'atto di concessione, è tenuto a prestare cauzione definitiva in misura pari al 10% del canone annuo offerto moltiplicato per la durata della concessione offerta.

Si precisa, sin d'ora, che in luogo del canone annuo potrà essere compensato con gli investimenti previsti per la realizzazione degli interventi, il cui importo non potrà comunque superare il canone annuo offerto moltiplicato per la durata della concessione offerta.

La cauzione definitiva, calcolata come innanzi, è resa a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione. Fin dall'inizio e per tutta la durata della concessione dovrà essere garantita l'integrità della proprietà comunale.

Polizze:

Limitatamente alla prima fase, quella di realizzazione dei lavori, la cui durata risulterà fissata dal progetto, dovrà essere garantita l'esecuzione degli stessi in analogia con gli appalti delle opere pubbliche. La polizza garantirà la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con un minimo di € 500.000,00. La polizza garantirà, altresì, il danneggiamento o la distruzione, parziale o totale, dell'immobile per un valore stimato dello stesso.

Tale polizza dovrà prevedere che la sua restituzione sia condizionata all'attivazione, dopo l'accertamento della regolare esecuzione dei lavori, di una diversa polizza, quella della fase di esercizio.

Tale polizza di esercizio dovrà garantire almeno per 10 anni la corretta esecuzione degli interventi rispetto al rischio dei vizi occulti di cui all'art. 1669 del Codice Civile, con limite di indennizzo non inferiore al 20% del valore dei lavori realizzati. La polizza dovrà, altresì, garantire per tutta la durata della concessione, la responsabilità civile per danni causati da terzi con massimale non inferiore a € 500.000,00.

11. Trattamento dei dati personali

I dati personali raccolti saranno trattati per l'espletamento della attività istituzionali relative al presente procedimento a agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del citato D.Lgs.

12. Responsabile del Procedimento - Informazioni

Comunicazione ai sensi dell'art.5 – comma 3 – della Legge 241/90

Unità Operativa: Area Servizi al territorio

Responsabile del Procedimento: arch. Emanuela Dal Bianco

Responsabile dell'istruttoria: dott. arch. Sabrina Pivetta

☎ 0434-586991

☎ 0434-586960

e-mail e.delbianco@comune.cordenons.pn.it

e-mail s.pivetta@comune.cordenons.pn.it

Responsabile del procedimento in oggetto è l'arch. Emanuela De Bianco, Responsabile dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Cordenons.

Il Responsabile Unico del Procedimento, di cui all'art. 31 del D.Lgs. 50/2016, sarà nominato successivamente con Deliberazione della Giunta Comunale.

IL RESPONSABILE AREA SERVIZI AL TERRITORIO
(arch. Emanuela Dal Bianco)



Allegati: Estratto catastale (All. 1)
Planimetria catastale (All. 2)
Perizia canone (All. 3)
Manifestazione d'interesse (All. 4)
Planimetria stato di fatto immobile (All. A)
Planimetria idea di massima partizioni da realizzare (All. B)

Per informazioni o richiesta di chiarimenti in ordine al presente avviso è possibile a contattare i referenti di seguito indicati nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00; il lunedì e giovedì anche dalle ore 15.00 alle 16.00.

Per informazioni di carattere tecnico e per eventuale sopralluogo:

arch. Emanuela Del Bianco (e.delbianco@comune.cordenons.pn.it) ☎ 0434.586991

dott. arch. Sabrina Pivetta (s.pivetta@comune.cordenons.pn.it) ☎ 0434.586960