



Comune di Isola del Liri

PROVINCIA DI FROSINONE

IV SERVIZIO

GESTIONE DEI SINISTRI, PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO, PATRIMONIO
EDILIZIA PRIVATA E SERVIZI CULTURALI E SPORTIVI

ALLEGATO "A"

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI IMMOBILE COMUNALE AD USO COMMERCIALE E PERTINENZE SITUATE IN LOCALITA' ZONA SAN CARLO

L'Amministrazione Comunale di Isola del Liri 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.

Il presente avviso costituisce procedimento ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità ed è finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse alla concessione in uso dell'immobile a seguito di eventuale, successiva gara, da parte di soggetti in possesso dei requisiti specificati al successivo punto 3.

Il Comune di Isola del Liri, con il presente avviso pubblico, intende avviare un'indagine di mercato esplorativa volta ad acquisire manifestazioni di interesse per l'affidamento in concessione di immobile ad uso commerciale, sportivo, di intrattenimento e di spazi pubblici e pertinenze, ai fini della sua valorizzazione e conservazione nel tempo.

Con l'acquisizione delle manifestazioni di interesse, l'Amministrazione comunale intende verificare la presenza di soggetti potenzialmente interessati a partecipare ad una eventuale successiva procedura di gara per la concessione in uso dell'immobile commerciale e pertinenze.

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 alla eventuale successiva gara.

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO

All'interno del territorio comunale, è situato in località "Zona San Carlo" un complesso denominato "Sporting Park", da sempre caratterizzato da una significativa affluenza in quanto sorge in un quartiere cittadino densamente popolato.

Il complesso – di proprietà comunale - è composto da vari corpi di fabbrica, di cui: uno destinato ad attività commerciale di bar/piccola ristorazione, area gioco bambini, cortile, campetto basket, ecc. e l'altro, adiacente, composto da locale tecnico/spogliatoi e area di gioco/campo di calcetto in pavimentazione sintetica; gli stessi sono distinti in Catasto Fabbricati al foglio 17 particelle 1098-1101.

L'obiettivo dell'Amministrazione di mantenere il complesso in buone condizioni di manutenzione 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.

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

Lo stato dei luoghi è stato attestato con verbale di sopralluogo del Comune di Isola del Liri.

2. INFORMAZIONI SU CONDIZIONI CONTRATTUALI

Si indicano di seguito alcune delle principali condizioni della concessione di valorizzazione che potrà eventualmente essere stipulata dopo l'espletamento di una specifica, successiva procedura di gara ad evidenza pubblica. Tali condizioni sono suscettibili di possibili modifiche



Comune di Isola del Liri

PROVINCIA DI FROSINONE

IV SERVIZIO

GESTIONE DEI SINISTRI, PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO, PATRIMONIO
EDILIZIA PRIVATA E SERVIZI CULTURALI E SPORTIVI

a) DURATA

Il contratto di concessione potrà avere durata massima di 12 anni (dodici) dalla data di sottoscrizione, eventualmente rinnovabile.

Tale condizione sarà precisata al momento di avvio di una eventuale gara, in relazione al progetto di valorizzazione e sarà comunque commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.

In 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 sei mesi.

b) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE-MANUTENZIONE

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

Gli interventi di valorizzazione del bene potranno essere portati a scampo del canone di concessione, previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica, del rilascio del nulla osta dell'ufficio edilizia privata e delle successive eventuali autorizzazioni da parte delle Autorità/uffici preposte/i, e solo a seguito dell'avvenuto collaudo e/o certificazione di regolare esecuzione finale dei lavori medesimi oltre che dell'avvenuto pagamento, con le modalità e nei termini che saranno meglio definiti nel contratto di concessione. L'eventuale quota non scomputata entro la durata contrattuale non darà diritto ad alcun riconoscimento o indennizzo ulteriore da parte del comune.

Il rilascio dell'autorizzazione all'effettuazione degli interventi di manutenzione straordinaria e di valorizzazione sarà subordinato alla presentazione di apposita fidejussione a garanzia degli impegni correlati ai lavori ed eventualmente anche a garanzia degli impegni correlati alla rimessa in pristino in caso di lavori non ammessi a scampo.

Saranno a carico dello stesso gli interventi di manutenzione dell'immobile e dell'area verde di pertinenza e della superficie a parco per l'intera durata del rapporto.

c) CANONE ANNUO

Il canone annuo sarà quello risultante a seguito dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica che potrà essere eventualmente in seguito avviata.

Il canone di concessione annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, è adeguato biennialmente, in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT

Il canone dovuto sarà maggiorato dell'I.V.A. (aliquota ordinaria attualmente 22%), poiché il Comune concedente esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972.

Il Comune di Isola del Liri potrà valutare la compensazione parziale o totale del canone al fine di incentivare l'investimento del concessionario. In nessun caso, al termine della concessione, il concessionario potrà pretendere dall'Amministrazione un rimborso o indennizzo per i lavori effettuati sull'immobile, ancorché comportino delle migliorie, né potrà pretendere un'estensione della durata inizialmente stabilita, in presenza di lavori non previsti o autorizzati, salvi i casi di pericolo per l'incolumità, accertato con atto dell'Autorità pubblica

d) CONSUMI E SPESE

Saranno a carico del concessionario 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, con obbligo di provvedere alla voltura delle stesse a proprio nome.

e) DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI

Sarà fatto divieto di destinare l'immobile ad uso diverso da quello stabilito dalla concessione.

f) 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.



Comune di Isola del Liri

PROVINCIA DI FROSINONE

IV SERVIZIO

GESTIONE DEI SINISTRI, PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO, PATRIMONIO EDILIZIA PRIVATA E SERVIZI CULTURALI E SPORTIVI

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.

g) 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 Isola del Liri). I massimali di garanzia saranno meglio precisati nel contratto di concessione.

h) 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.

i) VARIE

Verranno inoltre valutate positivamente progettualità da attivare anche in sinergia con il Comune che valorizzino e animino l'intera area (giardini, campo di calcetto, etc.) anche con il coinvolgimento delle associazioni e del tessuto commerciale.

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:

- 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;
- assenza di situazioni di morosità nei confronti dell'amministrazione comunale e assenza di situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;
- assenza di procedure di sfratto/sgombero per morosità o per occupazione senza titolo nei confronti dell'Amministrazione comunale.

In caso di società il controllo sul possesso dei requisiti verrà effettuato per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza.

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, come da schema di domanda.

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 10 settembre alle ore 12:00** a mezzo Pec all'indirizzo protocolloisoladelliri@pec.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.



Comune di Isola del Liri

PROVINCIA DI FROSINONE

IV SERVIZIO

GESTIONE DEI SINISTRI, PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO, PATRIMONIO
EDILIZIA PRIVATA E SERVIZI CULTURALI E SPORTIVI

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.

Con l'invio delle manifestazioni di interesse i soggetti partecipanti autorizzano l'Amministrazione comunale ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa di cui sopra.

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 l'Amministrazione comunale 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.

6. INFORMATIVA LEGGE PRIVACY

In ottemperanza a quanto prevede la normativa sulla privacy, Regolamento UE n. 679/2016 e dlgs n. 196/2003 così come aggiornato dal dlgs n. 101/2018, si informa che i dati personali acquisiti nell'ambito dello svolgimento dei presenti servizi saranno trattati unicamente per le attività in oggetto e in conformità a quanto previsto dalla normativa di riferimento, in ogni momento possono essere esercitati i diritti sui propri dati scrivendo all'indirizzo e-mail del DPO di cui all'informativa estesa sul trattamento dei dati personali pubblicata e visionabile sul sito web istituzionale. Per informazioni consultare il sito web <https://www.comune.isoladelliri.fr.it/gdpr/>

7. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

L'ufficio di riferimento per il presente avviso è il Responsabile Servizio IV – Gestione dei sinistri, Programmazione del territorio del patrimonio, Edilizia privata e Servizi culturali e sportivi - Arch. Carla Campagiorni.

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Carla Campagiorni

L'istruttoria è a cura del Geom. Alessandro Di Folco

email: llpp@comune.isoladelliri.fr.it

a.difolco@comune.isoladelliri.fr.it

Isola del Liri lì, 4 AGOSTO 2023