



Comune di Bonifati

Provincia di Cosenza

Area: AREA UNICA

Servizio Tecnico

COPIA

Determinazione n° 183 del 28/07/2022

N° 397 del registro generale: 28/07/2022

OGGETTO:

Avviso di manifestazione di interesse per la valorizzazione e la gestione mediante svolgimento di attività economico - commerciali degli immobili e delle pertinenze del complesso denominato "Convento di San Francesco di Paola", nel Comune di Bonifati da attivarsi anche mediante procedura di cui al comma 15) dell'art. 183 del D.L. n. 50/2016 e ss.mm.ii..

L'anno duemilaventidue il giorno ventotto del mese di luglio alle ore 19:15

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO che L'Amministrazione Comunale di Bonifati intende procedere (di seguito, "Amministrazione Concedente") intende procedere alla valorizzazione e all'utilizzo ottimale, a vantaggio della comunità, dell'immobile definito Convento di San Francesco di Paola sito in via San Francesco.

ATTESO che l'intero complesso di proprietà comunale, è coinvolto in un ampio progetto di valorizzazione sostenibile del sito, che si caratterizza per il recupero e l'innovazione delle attività di servizio o commerciali o turistiche unite al restauro ed alla rifunzionalizzazione dell'edificio.

VISTO lo schema d'avviso per la consultazione preliminare di mercato, allegato al presente atto;

DATO ATTO che la procedura in avvio con il presente provvedimento verrà svolta in aderenza ai seguenti principi:

- **principio di economicità**: la procedura indetta è aperta e gestita in ogni sua fase fino all'aggiudicazione con sistema telematico;
- **principio di efficacia**: la procedura di gara garantisce la realizzazione dell'obiettivo di selezione del miglior contraente possibile in un determinato tempo e luogo;
- **principio di tempestività**: il procedimento di assegnazione viene svolto con tempi congrui e non viene introdotto alcun aggravamento;
- **principio di correttezza**: sia nella fase pubblica che in quella di esecuzione l'Amministrazione Concedente agirà con condotta leale ed improntata a buona fede;
- **principio di libera concorrenza**: tutti i soggetti potenzialmente interessati, purché in possesso dei requisiti, potranno partecipare alla procedura;
- **principio di non discriminazione e parità di trattamento**: tramite la procedura aperta gli

affidatari hanno garanzia di equità e imparzialità e nessun ostacolo o restrizione è previsto nel bando;

- **principio di trasparenza e pubblicità**: la procedura è conoscibile da tutti o comunque da chi vi abbia interesse tramite la pubblicazione di tutti i documenti sul sito istituzionale del Comune; i criteri di aggiudicazione sono indicati chiaramente negli atti;
- **principio di proporzionalità**: la procedura è adeguata e idonea rispetto alle finalità. I requisiti e le capacità richieste sono attinenti e proporzionati all'oggetto dell'affidamento, tenuto presente l'interesse pubblico ad avere il più ampio numero di potenziali partecipanti, nel rispetto del principio di trasparenza;

RICHIAMATO, ai sensi dell'art. 192 del D. Lgs. 267/2000:

- **il fine**: acquisizione della manifestazione d'interesse;
- **l'oggetto della concessione**: valorizzazione e gestione mediante svolgimento di attività economico – commerciali degli immobili e delle pertinenze del complesso denominato “Convento di San Francesco di Paola”, nel Comune di Bonifati dell'edificio in oggetto da attivarsi anche mediante procedura di cui al comma 15 dell'art. 183 del D.L. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- **le clausole essenziali del contratto**: si rinvia alle clausole previste nell'Avviso di Manifestazione di Interesse;
- **modalità di scelta del contraente**: procedura aperta con possibilità di partecipazione per chiunque sia interessato, purché in possesso dei requisiti richiesti e della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

ATTESO che il fine pubblico da perseguire è quello di garantire la valorizzazione, conservazione e gestione degli immobili e delle pertinenze del complesso denominato “Convento di San Francesco di Paola”;

EVIDENZIATO che all'emanazione del presente provvedimento, sia in fase istruttoria che in fase decisionale, non hanno preso parte soggetti in conflitto di interessi, anche potenziali, ai sensi del D.P.R. 62/2013 nonché di quanto stabilito dal Piano triennale 2021-2023 di prevenzione della corruzione contenente il Piano per la trasparenza, di cui alla Delibera della Giunta Comunale n. 24 del 28.04.2022;

DATO ATTO che:

- il Comune di Bonifati intende procedere alla pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse, di cui all'allegato A, ai fini di una verifica sulla presenza di soggetti interessati al rilascio di concessione sopracitata;
- le manifestazioni d'interesse dovranno pervenire secondo le modalità di cui al citato avviso;

- in base al disposto di cui all'art. 37 comma 2 del D. Lgs. n. 33/2013, la presente determinazione verrà pubblicata nella sottosezione "Bandi e contratti" della sezione "Amministrazione trasparente" accessibile dall'home page del sito istituzionale;
- la concessione non implica impegni di spesa da parte dell'Amministrazione Comunale e che il presente provvedimento non comporta spesa o riduzione di entrata;
- dalla data dell'Avviso non sorgono posizioni giuridiche o obblighi negoziali nei confronti del Comune di Bonifati che si riserva di sospendere, modificare o annullare in tutto o in parte, il procedimento selettivo, ovvero di procedere anche in presenza di un'unica manifestazione d'interesse valida;

VISTO:

- il D. Lgs 18.8.2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);
- il Regolamento di contabilità ed il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi dell'Ente;

DATO ATTO che il sottoscritto, Ing. Francesco Tafuri, Responsabile dell'Area Lavori Pubblici-manutentiva-urbanistica e Demanio, con l'apposizione della firma sul presente provvedimento esprime parere tecnico favorevole attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e, contestualmente, ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000 ed assicura l'avvenuto controllo preventivo di regolarità amministrativa;

VERIFICATO che, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 6bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e dell'art. 7 del DPR 62/2013, non sussiste alcun conflitto di interesse, anche potenziale del sottoscritto all'adozione del presente atto;

ESPRESSO il parere di cui all'art.147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità e correttezza amministrativa;

VISTO il regolamento per l'utilizzo degli immobili comunali;

D E T E R M I N A

per i motivi esplicitati nelle premesse e che qui si intendono integralmente richiamati:

- 1) di attivare una procedura selettiva mediante pubblicazione di Avviso pubblico per individuare soggetti interessati alla valorizzazione e la gestione mediante svolgimento di attività economico – commerciali degli immobili e delle pertinenze del complesso denominato "Convento di San Francesco di Paola ", nel Comune di Bonifati da attivarsi anche mediante procedura di cui al comma 15 dell'art. 183 del D.L. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- 2) di approvare l'Avviso in oggetto e la documentazione correlata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) di dare atto che la concessione, a seguito della aggiudicazione sopracitata, non implica impegni

di spesa da parte dell'Amministrazione Comunale e che pertanto il presente provvedimento non comporta spesa o riduzione di entrata;

- 4) di dare atto che le manifestazioni di interesse dovranno pervenire secondo le modalità di cui al citato Avviso;
- 5) di precisare che gli elementi di cui all'art. 192 del D. Lgs. 267/2000 trovano la loro estrinsecazione in narrativa;
- 6) di attestare che all'emanazione del presente provvedimento, sia in fase istruttoria che in fase decisionale, non hanno preso parte soggetti in conflitto di interessi, anche potenziali, ai sensi del D.P.R. 62/2013 nonché di quanto stabilito dal Piano triennale 2018-2020 di prevenzione della corruzione contenente il Piano per la trasparenza, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 72 del 28.03.2018;

di dare atto che:

- in base al disposto di cui all'art. 37 comma 2 del D. Lgs. n. 33/2013, la presente determinazione verrà pubblicata nella sottosezione "Bandi e contratti" della sezione "Amministrazione trasparente" accessibile dall'home page del sito istituzionale; ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n.69 e successive modificazioni e integrazioni, nonché del vigente regolamento comunale;
- la presente determinazione viene trasmessa al Sindaco, al Segretario Comunale, al Responsabile dell'Ufficio Finanziario, all'Albo Pretorio e all'Amministrazione Trasparente;
- la presente determinazione, essendo documento digitale in formato elettronico sarà conservata nei modi stabiliti dal codice dell'amministrazione digitale (D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.);
- il Responsabile del procedimento è il sottoscritto Ing. Francesco Tafuri, per il quale non sussistono cause di conflitto d'interesse, anche potenziale, di cui all'art. 42 del D.Lgs. 50/16 ovvero obbligo di astensione ai sensi dell'art. 7 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62;

PER QUANTO SOPRA SI RILASCIA:

- Parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 147/Bis del D.Lgs n 267/2000;
- VISTO di compatibilità monetaria attestante la compatibilità del pagamento della suddetta spesa con gli stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica (art. 9, c, 1, lettera a) punto 2 D.L. 78/2009.

Il Responsabile del procedimento

F.to Ing.Francesco TAFURI

Il Responsabile del servizio

F.to Ing.Francesco TAFURI

UFFICIO FINANZIARIO

VISTA la Determinazione di cui sopra si appone:

- Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 147/Bis del D.Lgs. n 267/2000;
- Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 151, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 sull'intervento in essa indicato:

Il Responsabile del servizio Finanziario

F.to

Maria Assunta MIDAGLIA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 32 COMMA 1, della legge 18/06/2009 n. 69 copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio On Line del Comune in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Bonifati Li



Il Responsabile dell'Albo Pretorio
RESPONSABILE DEGLI AFFARI GENERALI
(Gerafa C. Giardino)

N° Reg. di pubblicazione: _____ del _____

Che ai sensi dell'articolo 3, quarto comma, della legge 7 agosto 1990, n. 241 è ammesso avverso il presente provvedimento, entro 60 giorni dalla pubblicazione, ricorso al T.A.R. di Catanzaro ovvero, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da proporre entro 120 giorni dalla pubblicazione.

E' copia conforme all'originale e si rilascia in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio.

Il Responsabile del servizio
Ing. Francesco TAFURI

COMUNE DI BONIFATI

AVVISO PUBBLICO

INVITO A MANIFESTARE INTERESSE ALLA CONSULTAZIONE PRELIMINARE DI MERCATO

1. PREMESSE

Cenni storici:

Il complesso edilizio fu fatto costruire a Bonifati dal Principe Pietro Antonio I Sanseverino di Bisignano tra il 1518 ed il 1520, e comprendeva all'inizio soltanto la Chiesa di Santa Maria di Loreto. Successivamente, nel 1535, il Principe promosse l'ampliamento della Chiesa e la costruzione del Convento donato nello stesso anno ai Frati Minori Paolotti. Nel 1799 il convento fu saccheggiato dal Cardinale Ruffo per essere definitivamente soppresso nell'Ottocento. L'edificio, in posizione panoramica sulla collina posta sotto il nucleo abitato storico di Bonifati, è articolato in diversi corpi di fabbrica che, congiuntamente ai due torrioni emergenti, gli conferiscono l'aspetto di una fortezza. Disposto su cinque livelli incluso un seminterrato, si apre su un ampio atrio adiacente al chiostro.

Ad oggi, l'intero complesso di proprietà comunale, viste le sue enormi potenzialità, è coinvolto in un ampio progetto di valorizzazione sostenibile del sito, che si caratterizza per il recupero e l'innovazione delle attività di servizio o commerciali o turistiche unite al restauro ed alla rifunionalizzazione dell'edificio.

2. OBIETTIVI E RISULTATI ATTESI

In esecuzione della determinazione n. 397 di R.G. del 28.07.2022 il Comune di Bonifati (di seguito, "*Amministrazione Concedente*") rende noto di voler procedere alla valorizzazione e all'utilizzo ottimale, a vantaggio della comunità, dell'immobile definito Convento di San Francesco di Paola sito in Via San Francesco, come meglio definito dal presente Avviso.

Il presente Avviso Pubblico (di seguito, "*Avviso*"), in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, si pone come strumento per avviare un'apposita procedura di consultazione di mercato al fine di raccogliere proposte di soluzioni tecniche e gestionali da parte di esperti ed operatori economici.

Il presente Avviso, pertanto, non costituisce un invito ad offrire, né una gara per l'affidamento, né un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 del codice civile; è un dialogo tecnico che, ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (di seguito, "*Codice dei*

Contratti”), è finalizzato esclusivamente ad acquisire delle informazioni utili alla pianificazione e alla preparazione di una gara avente ad oggetto la concessione di valorizzazione dell'edificio in oggetto da attivarsi anche mediante procedura di cui all'art. 183 del D.L. n. 50/2016.

La qualità, la quantità e l'articolazione delle ipotesi di riqualificazione e gestione ricevute, serviranno unicamente ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione Comunale, riguardo la fattibilità del ricorso al predetto strumento della concessione di valorizzazione e/o per l'individuazione di un soggetto promotore. **Nel caso in cui l'Amministrazione intendesse procedere, lo farà attraverso l'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica.**

Il presente Avviso di manifestazione di interesse non vincola l'Amministrazione Concedente in alcun modo, il quale si riserva di dar corso, a proprio insindacabile giudizio, all'avvio della predetta procedura ad evidenza pubblica.

Per la procedura di consultazione preliminare di mercato il Comune di Bonifati si avvarrà del proprio Ufficio Tecnico.

3. CONTENUTI DELLA PROPOSTA.

La manifestazione di interesse, deve essere corredata da una proposta sintetica finalizzata alla valorizzazione e all'utilizzo economico, a vantaggio della comunità, degli immobili e delle pertinenze di interesse storico del Convento di San Francesco di Paola, e ivi contenere gli elementi sostanziali che successivamente saranno sviluppati più dettagliatamente nello “Studio di fattibilità Tecnico-Economico”, da presentarsi nell'ambito di una successiva fase ad evidenza pubblica.

La proposta di valorizzazione deve riguardare sia gli aspetti di natura urbanistico/architettonica/paesaggistica (recupero, riqualificazione, trasformazione etc.), sia quelli di natura funzionale/gestionale (riuso e gestione).

La proposta, previo inquadramento generale, dovrà essere circostanziata e contenere ogni utile elemento volto a dimostrare la sostenibilità tecnico/economico/gestionale di massima dell'idea di riqualificazione e di imprenditorialità ipotizzata, i cui oneri di realizzazione si intendono a carico dell'eventuale soggetto attuatore.

La proposta potrà utilmente evidenziare le caratteristiche essenziali dell'intervento di riqualificazione e valorizzazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti. L'intervento di riqualificazione e valorizzazione proposto deve, altresì, suggerire le attività imprenditoriali che vi si propone di avviare, l'eventuale nuova distribuzione funzionale, gli aspetti connessi al sistema della mobilità e sosta, alla tutela del territorio e quant'altro si ritenga utile ai fini della manifestazione di interesse.

Le forme e le modalità di presentazione delle ipotesi gestionali e di riqualificazione sono a libera scelta dei soggetti partecipanti; pertanto, la proposta potrà essere rappresentata attraverso tavole grafiche, note e relazioni illustrative, abachi, schede, layout, book, rendering, modelli, video, presentazioni e quant'altro i soggetti partecipanti ritengano utile presentare per una migliore comprensione dell'ipotesi di riqualificazione.

La proposta di valorizzazione **deve essere di max 50 pagine** e deve prefissarsi l'obiettivo di consentire all'Amministrazione Concedente di verificare la sussistenza nell'idea progettuale/imprenditoriale degli elementi sostanziali in grado di prefigurarne, in via preliminare, la conformità rispetto agli obiettivi di valorizzazione e di utilizzo ottimale degli immobili come prefissato nel presente Avviso e, soprattutto, consentire una più completa valutazione sulla presentabilità della domanda a valere sulla eventuale futura procedura di gara.

Le ipotesi presentate dovranno contenere indicazioni relative, in particolare:

- **sotto il profilo architettonico**: alla salvaguardia e valorizzazione delle caratteristiche originali del sito, alle tipologie ricostruttive/riqualificative funzionali all'intervento di recupero e alle attività/servizi che si intenderanno svolgere;
- **sotto il profilo gestionale**: ad un preliminare di *business plan* rapportato all'investimento previsto (intervento edilizio, allestimenti ed arredi), ai costi e ai ricavi gestionali, alla durata della concessione e, **a pena di esclusione, il canone da versare all'Amministrazione**;
- **sotto il profilo operativo**: alla definizione di un cronoprogramma attendibile e coerente con l'apertura pubblica del sito.

4. RIFERIMENTI DELL'AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E CONTATTI.

L'Amministrazione Concedente, che indice la procedura disciplinata dal presente Avviso, è il Comune di Bonifati – P.zza Domenico Ferrante, 33 - 87020 Bonifati - Tel. 0982/93338

- Sito web istituzionale : www.comune.bonifati.cs.it
- Settore competente: Ufficio Tecnico tel. 0982 93338-39-PEC: tecnico.bonifati@asmepec.it
- Piattaforma gare telematiche: <https://cucsanginetobonifati.acquistitelematici.it>

Il responsabile dell' Amministrazione Concedente è il RUP: Ing. Tafuri Francesco.

Eventuali istanze di accesso agli atti potranno essere inviate alla Pec: tecnico.bonifati@asmepec.it, nel rispetto dei termini e delle condizioni previste dalla normativa vigente in materia.

5. CONCESSIONE

5.1 TIPOLOGIA DI CONCESSIONE

Procedura di cui all'art. 183 – comma 15) - D.L. n. 50/2016 e ss.mm.ii..

5.2 OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'oggetto della concessione, per la quale si richiede di manifestare interesse, concerne la valorizzazione e gestione, mediante svolgimento di attività economico-commerciali, degli immobili e delle pertinenze della "Convento di San Francesco di Paola" del Comune di Bonifati, di cui i grafici in allegato.

Nello specifico, il concessionario, ai fini della valorizzazione del complesso immobiliare sopra indicato, potrà svolgere le attività economico-commerciali, ricreative e/o di ristorazione, servizi sanitari e/o assimilati, in modalità compatibile con la natura dei manufatti storici, in considerazione del valore storico culturale degli immobili di cui trattasi, del relativo contesto paesaggistico-ambientale e della relativa localizzazione, nonché del loro integrarsi nel contesto ambientale. Potrà essere utilizzato anche come punto promozionale delle attività svolte nel complesso immobiliare.

Saranno escluse dal perimetro della concessione le attività di ristorazione rientranti nella tipologia *fast-food, take-away* e similari, quelle di enogastronomia commerciale, ossia senza utilizzo di prodotti tipici, artigianali o di elevata qualità, nonché le attività di commercializzazione di prodotti industriali, siano essi alimentari e non.

Per favorire lo svolgimento della propria attività economico-commerciale, il concessionario avrà in gestione anche l'area circostante che fa parte del complesso del Convento di San Francesco di Paola, su cui andrà redatto apposito Studio per il relativo utilizzo.

Per migliorare l'accessibilità all'interno del sito da parte della clientela e dei visitatori, l'Amministrazione Concedente potrà richiedere al Concessionario di assicurare un servizio di navetta elettrica all'interno del perimetro del territorio comunale.

Resta fermo che il Concessionario non potrà gestire l'area se non per le attività economico-commerciali oggetto della concessione.

Il concessionario sarà tenuto a garantire lo svolgimento dell'attività economico- commerciale per l'intera durata della concessione.

Il Comune si riserva, inoltre, di associare alle attività economico-commerciali svolte dal concessionario, il proprio marchio.

L'Amministrazione Concedente potrà riservarsi di utilizzare gli spazi oggetto della concessione per la realizzazione di eventi istituzionali, il cui calendario sarà concordato annualmente con il concessionario. Siffatte ipotesi dovranno essere esplicitate nel *business plan*.

Resta fermo che il concessionario non potrà gestire l'area se non per le attività economico-commerciali oggetto della concessione.

Gli immobili oggetto della concessione saranno affidati al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi oneri, pesi, vincoli, esclusivamente per gli usi indicati nel presente Avviso e nel Piano di Valorizzazione che sarà proposto dal concessionario in sede di eventuale procedura ad evidenza pubblica.

La valorizzazione dei compendi immobiliari dati in concessione dovrà avvenire mediante gli interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, manutenzione ecc., che saranno descritti nel Progetto Tecnico che potrà essere richiesto al concessionario successivamente in sede di eventuale procedura ad evidenza pubblica. La realizzazione progettuale e le soluzioni tecniche innovative per la gestione e fruibilità degli spazi oggetto della concessione saranno elementi di valutazione da parte dell'Amministrazione Concedente.

Gli utilizzi proposti dal concessionario dei compendi immobiliari dati in concessione, dovranno essere compatibili con le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici comunali e con gli altri atti di pianificazione e programmazione degli Enti territorialmente competenti.

Devono intendersi a carico del concessionario tutti gli oneri derivanti e conseguenti al fine della compatibilità dell'opera a livello urbanistico-edilizio.

Si anticipa sin d'ora che al Concessionario sarà richiesto un canone annuo il cui importo minimo sarà indicato negli atti afferenti la successiva procedura ad evidenza pubblica. Al riguardo, tuttavia, l'Amministrazione Concedente, al fine di favorire ed incentivare l'avvio dell'attività ricettiva, potrà valutare di modulare la riscossione del suddetto canone nel tempo, ovvero di riscuoterlo in misura ridotta per un determinato periodo.

E' prevista la possibilità, se richiesto dal concessionario, di sub concedere a terzi quota parte delle attività economiche nel rispetto di quanto sarà disciplinato nell'atto concessorio, nonché dei principi comunitari in materia di affidamento ad evidenza pubblica. Alle concessioni disciplinate dal presente articolo non si applica, pertanto, il divieto di cui all'articolo 5, comma 3, del D.P.R. n. 296 del 13 settembre 2005.

Gli atti afferenti la successiva procedura ad evidenza pubblica disciplineranno i termini e le condizioni del rapporto concessorio, nonché i casi di revoca della concessione, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

5.3 VINCOLI

L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o, comunque, non compatibili con il carattere storico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifiche della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicato al Comune Concedente.

Ai sensi dell'art. 3-bis, comma 1, del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, come convertito dalla Legge 23 novembre 2001 n. 410 e s.m.i., il Comune si riserva di valutare e di introdurre

variazioni alle destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività economico-commerciali oggetto della concessione, se le stesse favoriranno maggiori opportunità di sviluppo e di lavoro sul territorio, previa riqualificazione architettonica, impiantistica e adeguamento normativo degli immobili oggetto della eventuale concessione da parte del concessionario.

5.4 DURATA E VALORE DELLA CONCESSIONE

La durata massima della concessione sarà commisurata al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario, tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici come risultante dal piano economico finanziario che sarà presentato in sede di eventuale procedura ad evidenza pubblica dal concessionario.

In ogni caso, la durata della concessione non potrà essere superiore ad anni 20 (venti) decorrenti dalla data della stipula dell'atto di concessione.

Alla scadenza della concessione, l'Amministrazione Concedente rientrerà automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. In caso di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche, al concessionario verrà riconosciuto un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario che sarà presentato dal concessionario in sede di eventuale procedura ad evidenza pubblica.

6. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La presente iniziativa è rivolta a soggetti giuridici– (imprese, società, associazioni di categoria, ordini professionali, fondazioni, enti in forma singola o associata) – che, singolarmente se soggetti singoli, o nel loro complesso, se soggetti associati/raggruppati, abbiano interesse, diretto o indiretto, ad intervenire e/o contribuire alla valorizzazione degli immobili di cui al presente Avviso, che abbiamo manifestato interesse a partecipare alla consultazione nei tempi e con le modalità di seguito descritte.

7. SOPRALLUOGO

I manifestanti interesse potranno prendere visione degli immobili oggetto della concessione nei giorni dal -1.08.2022 al -9.09.2022, nei giorni di apertura degli uffici Comunali.

Il sopralluogo va effettuato dal Legale rappresentante dell'operatore economico o da altro soggetto munito di specifica delega del suddetto operatore economico.

Il sopralluogo potrà essere svolto solo previo appuntamento da richiedere e trasmettere alla pec: tecnico.bonifati@asmepec.it

Alla richiesta di sopralluogo dovrà essere allegato il documento d'identità del richiedente.

Successivamente sarà comunicato ai soggetti richiedenti il sopralluogo, il giorno e l'ora in cui lo stesso dovrà effettuare l'accesso.

Al momento del sopralluogo il rappresentante dell'Amministrazione Concedente rilascerà una copia dell'attestato relativo al sopralluogo effettuato.

10. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La presentazione della manifestazione di interesse dovrà avvenire **entro e non oltre le ore 14:00 del giorno 19.09.2022**, sulla piattaforma gare telematiche: <https://cucsanginetobonifati.acquistitelematici.it>

Chiarimenti in ordine alla presente procedura ed ai contenuti del presente Avviso potranno essere chiesti dai soggetti interessati entro le ore 14:00 del giorno **12.09.2022** esclusivamente mediante piattaforma gare telematiche: <https://cucsanginetobonifati.acquistitelematici.it>

Non verranno prese in considerazione le richieste di chiarimenti pervenute a voce, telefonicamente o comunque dopo la scadenza del termine sopra indicato.

Il soggetto proponente potrà modificare, cancellare e ritrasmettere la propria proposta entro e non oltre la data e l'ora di scadenza del termine fissato per la presentazione delle stesse. Allo scadere del predetto termine, le stesse sono acquisite definitivamente mediante piattaforma gare telematiche: <https://cucsanginetobonifati.acquistitelematici.it> e, oltre ad essere non più modificabili o sostituibili, saranno conservate in modo riservato e sicuro.

La presentazione della proposta è a totale ed esclusivo rischio del proponente, così come la mancata o tardiva ricezione della proposta medesima, dovuta, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a malfunzionamenti degli strumenti telematici utilizzati, a difficoltà di connessione e trasmissione, a lentezza dei collegamenti o a qualsiasi altro motivo, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione Concedente ove, per ritardo o disguidi tecnici o di altra natura, ovvero per qualsiasi motivo, la proposta non pervenisse entro il termine perentorio di scadenza.

I soggetti proponenti dovranno indicare le eventuali informazioni e/o parti della proposta di valorizzazione e gestione e della ulteriore documentazione tecnica eventualmente presentata, che sono coperte da segreto tecnico – commerciale, che, conseguentemente, l'Amministrazione Concedente non condividerà né divulgherà a terzi.

Con la consegna o l'invio della manifestazione di interesse, i soggetti partecipanti autorizzano l'Amministrazione ad utilizzare la documentazione allegata ai fini dello sviluppo dell'attività orientativa sopra descritta.

11. ESAME DELLE CANDIDATURE E CRITERI DI VALUTAZIONE

Allo scadere dei termini per la ricezione delle istanze di candidatura, si procederà, ad avviare la procedura finalizzata ad individuare la candidatura da esaminare al fine di valutarne il Pubblico interesse. Valutazione che, se conclusa con esito positivo, ne determinerà il ruolo di "Proponente - Candidato Promotore". Questa operazione si svolgerà nominando apposita commissione la quale redigerà l'elenco delle candidature valide. La Commissione esaminerà le candidature valide ricevute e quindi, in esito alla valutazione delle rispettive "relazioni tecniche di candidatura", proporrà una graduatoria di merito. La commissione agirà sulla base del metodo stabilito dalla pertinente normativa afferente alla OEPV (offerta economicamente più vantaggiosa) utilizzando il confronto a coppie o, se del caso, l'assegnazione del punteggio diretto. In ogni caso non darà seguito alle candidature che non abbiano ottenuto un punteggio maggiore od uguale a 6 (sufficiente).

Criteri di valutazione:

A)	Valore della proposta in termini procedurali e di investimento	max. punti 40
B)	Livello occupazionale previsto a regime dell'attività	max. punti 25
C)	Esperienza pregressa e solidità tecnico-economica del proponente	max. punti 20
D)	Valore del canone annuo offerto al Comune	max. punti 15

Metodo di valutazione:

Per le offerte ammesse, ai fini della valutazione sarà utilizzata la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari per ciascuno degli elementi di valutazione di natura qualitativa, moltiplicata per il punteggio attribuito a ciascun criterio di valutazione, sulla base delle valutazioni indicate nella griglia sotto riportata:

TABELLA DI VALUTAZIONE CANDIDATURE						
Giudizio	ottimo	buono	discreto	sufficiente	insufficiente	Gravemente insufficiente
Valore assegnato	10	8	7	6	3	0

Criteri motivazionali

a) *Valore della proposta in termini procedurali e di investimento:*

La commissione valuterà le proposte ricevute premiando con punteggio maggiore quelle che risulteranno maggiormente coerenti ed efficaci per il raggiungimento degli obiettivi pubblici dell'intervento e che presentano un livello di investimento confacente all'importanza dell'immobile.

b) *Livello occupazionale previsto a regime dell'attività:*

La commissione valuterà le proposte ricevute premiando con punteggio maggiore quelle che risulteranno più efficaci in termini di incremento del livello occupazionale del territorio.

c) *Esperienza pregressa e solidità tecnico-economica del proponente:*

La commissione valuterà le proposte ricevute premiando con punteggio maggiore quelle che presentano un curriculum del proponente che dimostri migliore esperienza pregressa nella gestione di immobili simili e garantisca adeguata solidità tecnica – economica nella gestione dell'intervento.

d) *Valore del Canone offerto:*

La commissione attribuirà il punteggio massimo al miglior canone offerto e poi in maniera proporzionale alle successive offerte.

In caso di identico punteggio di merito

Nell'eventualità che la commissione preposta proponga giudizi di merito uguali per più candidati, l'Amministrazione provvederà ad individuare la candidatura prescelta tramite sorteggio Pubblico.

Tempo disponibile per predisporre la proposta progettuale

L'impresa individuata come Proponente (candidato Promotore) sarà oggetto di formale invito a presentare proposta progettuale completa in ogni parte come indicato dalla specifica normativa: Art.183 c.15 ex D.Lgvo 50/2016. Il Proponente dovrà tener in debita considerazione del fatto che dal momento della comunicazione avrà a disposizione 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi. Trascorso detto termine senza che la proposta sia stata correttamente presentata, la candidatura sarà scartata.

12. INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Il trattamento dei dati dei Soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. I dati saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento della presente procedura e saranno garantiti i diritti e la riservatezza dei Soggetti interessati. Ogni interessato potrà far valere i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003.

13. DISPOSIZIONI FINALI

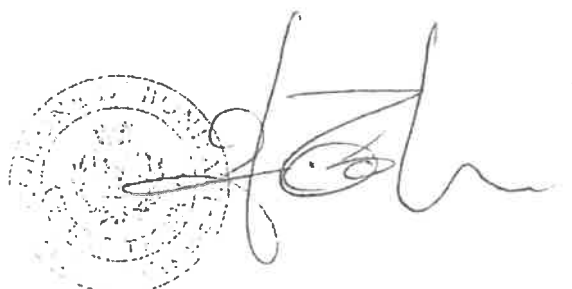
L'invio della manifestazione di interesse comporta accettazione integrale del presente Avviso. I costi per la redazione della manifestazione di interesse e di partecipazione alla procedura sono e rimangono a carico dei soggetti interessati.

L'Amministrazione Concedente si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente Avviso dandone semplice comunicazione sul sito istituzionale.

Bonifati, 26 luglio 2022

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Francesco Tafuri

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text that is partially obscured by the signature. To the right of the signature, there is a small handwritten number '1'.

Seguono allegati

Ubicazione (fonte google)



Dati identificativi catastali:
Foglio di mappa n. 2
Particella n. 35

