COMUNE DI MORCIANO DI LEUCA
PROVINCIA DI LECCE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "PALAZZO STRAFELLA"

Il Comune di Morciano di Leuca, in esecuzione della delibera di giunta n° 37 del 25.02.2021, intende procedere a valorizzare, a vantaggio della comunità, il complesso, denominato **"PALAZZO STRAFELLA"**

STAZIONE APPALTANTE
Comune di Morciano di Leuca, Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 73040 Morciano di Leuca;
PEC:comune.morcianodileuca.le@pec.rupar.puglia.it

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
L'immobile denominato Palazzo Strafella sito in via Roma, n°9 di questo Comune, foglio n. 9, p.lla 381, Sub. 1. Al piano terra ospita un Info Point Turistico, al piano primo la Biblioteca Comunale.
Per descrizione struttura e planimetrie si vedano progetti allegati relativi all'ultimo intervento di manutenzione straordinaria/riqualificazione.

1) FINALITA' DEL PRESENTE AVVISO
Il presente Avviso, in ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, costituisce procedimento ad evidenza pubblica e si pone come strumento per avviare un'apposita procedura preselettiva per la raccolta di manifestazione di interesse da parte di soggetti singoli o raggruppati, secondo quanto previsto all'articolo 45 del d.lgs. n.50/2016, finalizzate ad una valorizzazione dell'immobile denominato Palazzo Strafella, nel quale potranno coesistere spazi da destinare ad attività ludico/ricreative/manifestazioni/eventi e/o ad attività turistico culturali.
Il presente avviso è pertanto da intendersi come mero procedimento esplorativo, che non comporta né diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli di qualsiasi natura, sia per gli operatori interessati, sia per l'Amministrazione procedente.
Attraverso tale Avviso il Comune di Morciano di Leuca intende verificare proposte per la valorizzazione dell'immobile denominato Palazzo Strafella, al fine di procedere attraverso un bando di gara ad evidenza pubblica in cui siano state verificate e vagliate le proposte presentate da operatori e dai privati che abbiano ritenuto partecipare.
Tale Avviso viene pubblicato allo scopo di individuare e valutare la disponibilità di soggetti a partecipare ad una successiva gara per la concessione dell'immobile, nel rispetto delle finalità sopra indicate.
Il Comune di Morciano di Leuca si riserva quindi a proprio insindacabile giudizio la facoltà di sospendere, modificare, revocare, annullare la presente procedura e non dar seguito alla successiva gara senza che possa essere avanzata alcuna pretesa da parte degli operatori interessati e quindi senza incorrere in responsabilità e/o azioni di richiesta danni nemmeno ai sensi degli artt. 1337 e 1338 del codice civile.

2) OBIETTIVI DELLA CONCESSIONE

Attraverso la ricerca di manifestazioni di interesse si persegue in via prioritaria l'obiettivo di acquisire proposte progettuali di utilizzo funzionale alla conservazione e valorizzazione dell'immobile denominato Palazzo Strafella, che siano in grado di offrire concrete opportunità per la migliore fruizione collettiva dei luoghi e di sviluppo e promozione per il territorio.

La proposta potrà anche contemplare interventi di manutenzione, ristrutturazione e messa a norma e/o potenziamento degli impianti, con oneri a completo carico del proponente, come meglio di seguito specificato al punto "Impegni del futuro utilizzatore".

I soggetti interessati ai fini dell'invito alla successiva procedura, potranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, sottoscritta e corredata da una relazione che descriva:

a) Le attività che si intendono svolgere nell'immobile in oggetto;
b) Piano Economico finanziario di massima con indicazione dei costi, dei ricavi e che tenga conto degli investimenti necessari per la valorizzazione e gestione dell'immobile.

Più in particolare, i soggetti interessati dovranno manifestare il proprio interesse a ottenere in concessione il bene, allegando la **proposta di progetto** di utilizzo di massima che intendono realizzare.

Nella redazione della manifestazione di interesse il proponente dovrà in ogni caso tenere presente che per tutta la durata della concessione dovrà sempre essere assicurato l'utilizzo pubblico dell'immobile denominato Palazzo Strafella e, conseguentemente, l'accesso gratuito.

Il concessionario sarà responsabile dell'immobile, spettando allo stesso le attività di guardiania e sorveglianza, di verifica e rispetto delle norme di legge, compreso regolamenti e/o prescrizioni comunali.

Al concessionario spetterà il pagamento di tutte le utenze necessarie per lo svolgimento delle attività, oltre al pagamento di tutte le imposte previste per legge.

Spetterà al concessionario, per lo svolgimento delle attività, ottenere tutte le autorizzazioni di legge previste, incluse eventuali e necessari cambi di destinazione d'uso eventualmente ammissibili.

Saranno in carico al concessionario le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che riguardano le aree e gli immobili in cui si svolgono le attività.

Il concessionario potrà sfruttare economicamente gli introiti derivanti dalle attività che avrà previsto all'interno dei locali/fabbricati presenti e da attività che vorrà organizzare all'interno dell'immobile denominato Palazzo Strafella, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente.

L'Amministrazione non potrà essere in alcun modo responsabile per eventuale diniego, da parte di Enti/organi all'uopo competenti, allo svolgimento di determinate attività previste dal concessionario all'interno degli spazi concessi.

3) CANONE

Il concessionario dovrà corrispondere all'Amministrazione un canone annuale. Detto canone per la sola parte relativa alla locazione dell'immobile denominato Palazzo Strafella, è stata quantificata con le tabelle O.M.I. ed è pari a **euro 8.000,00/ annui.**

4) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione dovrà essere indicata nella proposta presentata in base alle risultanze del Piano economico Finanziario. Per consentire al concessionario di attivare sul bene un serio programma di sviluppo, la concessione avrà una durata commisurata al progetto da realizzare e all'impegno economico che lo stesso presuppone, ma non potrà essere in ogni caso superiore alla durata massima di 10 (dieci) anni decorrenti dall'adozione della determinazione di aggiudicazione della procedura di gara, anche nelle more della sottoscrizione del relativo contratto.

5) SOPRALLUOGO

I soggetti interessati dovranno richiedere di effettuare un sopralluogo finalizzato a verificare lo stato dei luoghi.

La richiesta dovrà essere inoltrata tramite mail all'indirizzo: comune.morcianodileuca.le@pec.rupar.puglia.it.

Per quanto attiene la presa visione dei luoghi, al fine del rilascio dell'attestazione, il sopralluogo dovrà essere effettuato con l'assistenza di un addetto del Comune.

6) MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni d'interesse, redatte utilizzando esclusivamente il modello reso disponibile (All. "A"), pena l'esclusione, e sottoscritte dal Legale Rappresentante dovranno pervenire tramite la piattaforma Tutto Gare di cui è dotato l'Ente, raggiungibile al sito: https://morcianodileuca.tuttogare.it/ ; in questo caso tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta digitalmente.

La manifestazione d'interesse dovrà essere corredata dei seguenti documenti:

1. istanza di manifestazione di interesse e contestuale autocertificazione, da compilarsi secondo l'allegato fac-simile (allegato A), debitamente sottoscritta corredata da fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
2. una proposta di progetto di valorizzazione del complesso immobiliare, sotto forma di relazione, con descrizione di massima delle attività previste – max 5 facciate;
3. Il Piano Economico finanziario di massima, secondo le indicazioni di cui al punto 2.b);
4. eventuali elaborati grafici e planimetrici, illustrativi delle soluzioni e degli interventi ipotizzati;
5. ogni altro elemento e documento ritenuto utile dall'interessato ai fini della presentazione e comprensione della proposta di intervento;
6. attestato di presa visione dei luoghi.

7) ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse presentate saranno oggetto di studio sulla base dei seguenti criteri di massima:

- funzionalità complessiva della proposta in relazione agli obiettivi prioritari di qualificazione e valorizzazione dell'immobile denominato Palazzo Strafella;
- attendibilità della stima generale dei costi e delle entrate.

L'Amministrazione comunale, attraverso una Commissione tecnica appositamente nominata, procederà all'esame delle proposte presentate. Dalla verifica dei modelli di gestione proposti, nonché dalla sostenibilità della proposta presentata rispetto ai costi e ai ricavi previsti, procederà a redigere apposito Capitolato di gara per la concessione dell'immobile denominato Palazzo Strafella.

In sede di successiva ed eventuale procedura di gara, i concorrenti invitati potranno integrare, specificare, dettagliare la proposta già presentata, fermi restando gli elementi di base presentati in sede di manifestazione di interesse. A seguito dell'esame delle manifestazioni di interesse, l'Amministrazione Comunale valuterà l'eventuale seguito, sospensione, modifica o annullamento del procedimento.

In caso dovesse pervenire anche una sola offerta tecnica, il RUP provvederà ad esaminare la manifestazione di interesse presentata senza ricorrere alla Commissione.

8) PROCEDURA DI AFFIDAMENTO

Il presente avviso ha natura di pura indagine conoscitiva, tesa a favorire la partecipazione e consultazione degli operatori economici, nonché la ricerca di soluzioni innovative di gestione dell'immobile in modo non vincolante per l'Ente. Non ha natura di documento relativo a una procedura di gara né di affidamento concorsuale e pertanto non prevede l'attribuzione di punteggi né la formazione di graduatoria di merito. La presentazione di manifestazione di interesse non comporta, in relazione alla concessione in oggetto, né impegni né vincoli di qualsivoglia natura, sia per l'Amministrazione Comunale, sia per i soggetti che presentano le manifestazioni di interesse. In particolare, la manifestazione di interesse non fa sorgere alcun diritto in capo al proponente e non vincola in alcun modo il Comune di Morciano di Leuca che sarà libero, a propria discrezione, dopo il vaglio delle proposte pervenute, di individuare successivamente la procedura di selezione ritenuta più opportuna e anche di sospendere, modificare, annullare, in tutto o in parte il procedimento avviato, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa. L'eventuale

affidamento della concessione è in ogni caso espressamente subordinato all'esperimento di una successiva idonea procedura di selezione.
Le manifestazioni di interesse possono essere presentate da partecipanti singoli o raggruppati in associazioni di impresa costituite o costituende.
Alla successiva ed eventuale procedura di gara saranno invitati i concorrenti che avranno presentato la manifestazione di interesse singolarmente o come raggruppamento.
In entrambi i casi, al momento dell'invito alla successiva fase negoziata, i concorrenti invitati potranno partecipare in associazione anche con altri soggetti non facenti parte della compagine al momento della presentazione della manifestazione di interesse. Resta fermo in ogni caso che capofila dovrà necessariamente essere il soggetto che ha presentato la proposta in fase di manifestazione di interesse o, in caso di raggruppamento, il soggetto già individuato quale capofila.

9) IMPEGNI DEL FUTURO UTILIZZATORE

Qualora, a seguito del vaglio delle manifestazioni di interesse e di eventuali ulteriore fase di approfondimento, si stabilisca di procedere con una successiva idonea procedura di selezione, si indicano di seguito gli impegni generali e particolari dell'aggiudicatario che saranno inseriti nel bando di gara o nella lettera di invito.
La gestione del complesso implicherà l'impegno dell'aggiudicatario a:

- attuare in maniera completa e puntuale il progetto di gestione presentato in sede di gara provvedendo in particolare alla organizzazione e gestione di ogni attività prevista nel progetto, curandone tutti gli aspetti organizzativi ed economici e in generale tutti i dettagli e assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
- possedere tutte le autorizzazioni previste da legge e regolamenti per lo svolgimento delle attività programmate;
- fare un utilizzo corretto e responsabile dell'immobile, per la durata della concessione in conformità alla destinazione d'uso e nel rispetto della natura e qualità dei medesimi, nonché assicurare idonee condizioni per la conservazione e fruizione dei beni concessi in uso,
- osservare, nell'uso degli immobili, le vigenti norme in materia di sicurezza;
- provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati;
- provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità alla manutenzione ordinaria delle aree esterne ai manufatti compresi nel rapporto di concessione;
- attivare e intestarsi i contratti di fornitura per le utenze dei fabbricati oggetto di concessione (corrente elettrica, acqua, gas, telefono) e farsi carico dei relativi costi, riferiti sia ai consumi delle suddette utenze che alla gestione degli impianti;
- pagare il canone annuale;
- assumersi la responsabilità della sorveglianza dell'intero immobile, essendo lo stesso concessionario responsabile delle attività di guardiania e controllo;
- sostenere le spese di straordinaria manutenzione che si dovessero rendere necessarie a causa di negligenza, incuria o imperizia del concessionario.
- sottoscrivere apposite polizze per responsabilità civile per danni causati a terzi o danni agli immobili;
- assumersi tutti gli oneri derivanti da eventuali interventi di miglioramento del complesso immobiliare e di incremento del patrimonio comunale, nonché l'acquisizione di ogni necessaria autorizzazione, senza potere nulla richiedere all'Amministrazione anche al termine del rapporto contrattuale.

Il responsabile unico del procedimento è l'Ing. Luca VALENTE, Responsabile del Settore III°-bis – Servizio LL.PP., MANUTENZIONI E PATRIMONIO.
Eventuali richieste di chiarimento potranno essere inviate a:comune.morcianodileuca.le@pec.rupar.puglia.it

11) ISPEZIONE DA PARTE DEL COMUNE

Il Comune nella sua qualità di concedente potrà effettuare in ogni momento, anche senza preavviso, per tutta la durata della convenzione, visite e ispezioni da parte di tecnici e funzionari comunali e prescrivere l'esecuzione di tutte quelle opere di manutenzione ordinaria previste dalla presente convenzione.
Se il concessionario non dovesse provvedere tempestivamente alle opere richieste, il Comune potrà disporre direttamente l'esecuzione dei lavori prescritti a propria cura e spesa, addebitando il relativo importo al concessionario.
Oppure:
a seguito di ispezioni e controlli effettuati, qualora venissero accertate inadempienze contrattuali o situazioni di pericolo, l'Amministrazione intima al concessionario l'esecuzione dei lavori per garantire la sicurezza. Nelle more dell'esecuzione dei lavori e per tutti i casi di emergenza è facoltà dell'Amministrazione interdire l'accesso agli utenti senza che il concessionario possa pretendere alcun risarcimento.

12) AVVERTENZE
Resta inteso che la partecipazione alla presente procedura di individuazione dei soggetti interessati non costituisce prova di possesso dei requisiti generali o speciali richiesti per l'affidamento del servizio in oggetto che dovranno essere successivamente dimostrati dal concorrente e verificati dalla Stazione Appaltante in occasione della procedura negoziata.

13) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà conformemente alle disposizioni contenute e previste ai sensi del D.Lgs. 30 giungo 2003 n.196 ss.mm.ii. e del Regolamento UE 2016/679 per finalità unicamente connesse alla procedura.