



CITTA' DI STRONGOLI

Provincia di Crotona

OGGETTO: Avviso esplorativo di manifestazione d'interesse per la concessione in uso dell'immobile comunale denominato "ex Mattatoio" in località Cassano.

Il Responsabile del Settore "Area Tecnica"

Premesso che :

-con deliberazione della Giunta Comunale n.50 del 20.04.2023, è stato dato indirizzo al Responsabile dell'ufficio Tecnico di procedere con avviso esplorativo di mercato volto ad individuare soggetti interessati alla locazione del locale denominato ex Mattatoio ;

-il Comune di Strongoli ha un proprio patrimonio, attribuito secondo i rincipi generali determinati dalla legge dello Stato. Ai sensi e per gli effetti dell'art.119 della Costituzione il patrimonio del comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria. La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse, deve, inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale, attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati. Gli immobili di proprietà comunale verranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente, mentre i beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati anche ai fini di garantire un'entrata economica.

Per quanto sopra il comune intende procedere con il presente avviso ad un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, di idoneo operatore, al quale concedere in uso *parte dell'immobile con annessa corte pertinenziale*, che appartiene al patrimonio dell'Ente, denominato "ex Mattatoio" situato in agro di Strongoli in **località Cassano**, realizzato su terreno riportato al Catasto Terreni al foglio di mappa 4 parte delle p.lle 45 e 46, attualmente censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Strongoli al Foglio 4, Particelle 1039-1040 sub.1 (P.T.), della superficie di mq. 26,00 come da planimetria di cui all'allegato 1.

Il presente avviso viene diffuso puramente a scopo esplorativo/conoscitivo e non costituisce un invito ad presentare un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336, c.c., o promessa al pubblico ai sensi dell'art. 1989, c.c., e non è in alcun modo vincolante per l'Amministrazione.

Al fine di soddisfare tale scopo è necessario manifestare per iscritto l'interesse a gestire l'immobile con annessa corte a *titolo oneroso*, dichiarando la disponibilità alla corresponsione del canone stabilito oppure, in sostituzione, indicando quali servizi di pari valore prestare in favore del Comune.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di ritirare l'avviso, di prorogare il termine di scadenza, di non procedere all'indizione della successiva procedura di gara informale e di assegnare direttamente il bene in caso di una sola manifestazione di interesse.

CONDIZIONI

Visto il regolamento comunale per la gestione dei beni immobili di proprietà comunale approvato con Delibera della Commissione Straordinaria n. 10 del 7.12.2018, l'immobile è affidato in uso sulla base delle seguenti condizioni, di seguito si riportano gli articoli salienti del succitato regolamento:

DURATA DELLA CONCESSIONE

- La durata della locazione è stabilita in **anni 6** prorogata di **altri 6** come da relativa normativa vigente. Il canone posto a base di gara per la locazione è fissato come innanzi, fuori campo IVA. A partire dal secondo anno di locazione sarà maggiorato dell'indice ISTAT.

RINNOVO

-La concessione non si rinnova mai tacitamente, e può essere rinnovata per lo stesso termine di durata originariamente stabilito dell'amministrazione, in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone.

DECADENZA E REVOCA

-Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione dell'immobile libero da persone e cose per:

- a) mancato pagamento del canone per due scadenze consecutive;
- a) mancato rispetto del divieto di sub concessione;
- b) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto del contratto-
- c) è fatta la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

DIRITTO DI RECESSO

E' data la facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, ed in tal caso il concessionario non potrà prendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso.

OBBLIGHI DELLA CONCESSIONE

Gli atti di concessione in usi a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, devono prevedere a carico del concessionario :

- a) I locali devono essere destinati ed usati esclusivamente per il perseguimento dell'oggetto e dei fini sociali dell'Ente aggiudicatario;
- b) Il richiedente/aggiudicatario potrà stabilire nell'immobile la propria sede e avvalersi della dotazione di arredi ed attrezzature presenti all'atto dell'affidamento, eventuali addizioni di beni mobili saranno a suo carico. Il richiedente dovrà impegnarsi a custodire e conservare i locali concessi in uso con la dovuta diligenza, con divieto di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso.
- c) saranno a carico del richiedente/aggiudicatario tutte le spese di gestione ordinaria quali elettricità, riscaldamento, acqua, pulizia, manutenzione ordinaria, vigilanza, rifiuti, ecc., nonché i costi relativi alle relative volture delle utenze;
- d) il richiedente/aggiudicatario si impegna a versare un canone d'affitto annuale o mensile. Il soggetto gestore potrà commutare il valore del canone in servizi offerti e/o concordati con l'Amministrazione Comunale già in occasione della presentazione della manifestazione di interesse , attraverso, interventi da realizzare, costi di ristrutturazione oppure la manutenzione delle aree a verde di proprietà comunali quali :
 - 1) aiuola Museo (corso Biagio Miraglia);
 - 2) piazzale antistante il Galoppatoio ;
 - 3) rotatoria e area verde sita in via Giordano Bruno ;
- e) ospitalità di eventi in collaborazione con l'Amministrazione Comunale;

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

- a) Non sono ammesse *offerte inferiori o pari al prezzo a base gara*
- b) Il valore del canone di locazione viene determinato secondo i prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazione d'uso dell'immobile in concessione determinato secondo una stima dell'ufficio tecnico.
- c) Il valore di locazione dell'immobile è stato determinato mediante il metodo comparativo, che prevede il confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di locazioni recenti. La zona è carente di strutture similari in quanto si trova nelle periferie del territorio comunale .L'immobile di stima consiste di un locale posto all'interno di una struttura prefabbricata in c.a. a piano terra, edificata negli anni ottanta, ha una superficie commerciale lorda pari a mq. 26,00 con annessa superficie pertinenziale . Pertanto il canone di locazione viene stabilito in **€. 200,00 (duecento)** mensili da versare sul cc. 12629895 intestato "Tesoreria Comune di Strongoli" ;
- d) per come previsto dall'art. 15 stesso statuto, in considerazione della tipologia di attività di interesse sociale svolte è ammessa una riduzione del **50%**.

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI RICHIESTI

Possono candidarsi Associazioni ed Enti costituiti ai sensi dell'art. 36, cod. civ., con sede in Strongoli, già regolarmente costituite alla data di presentazione dell'istanza, aventi statuto, atto costitutivo, finalità, oggetto sociale ed attività coerente con le attività di interesse comunale, con la natura dell'immobile e meritevoli di sostegno. Il candidato deve essere in possesso dei requisiti di idoneità morale per contrarre con la Pubblica Amministrazione. L'indagine di mercato è effettuata nell'ambito dell'acquisizione di tutte le informazioni necessarie all'individuazione dei soggetti da invitare per l'affidamento della gestione dell'immobile comunale denominato "ex Mattatoio". Si fa presente che, ai sensi dell'art. 17 comma 1 lett. a) del D. Lgs. n. 50/2016, le disposizioni del codice degli appalti non si applicano alla presente fattispecie.

PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

I soggetti interessati alla presente indagine di mercato dovranno far pervenire, a mezzo posta elettronica all'indirizzo PEC: *protocollo.comunedistrongoli@pec.it* o consegnando direttamente all'*Ufficio Protocollo* del Comune di Strongoli, entro le ore 12.00 del giorno 21/05/2023, un plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, assieme all'indicazione del soggetto interessato, la propria istanza di partecipazione all'indagine di mercato, recante la dicitura "*Manifestazione preliminare di interesse per l'utilizzo dell'immobile comunale denominato "ex Mattatoio"*", come da modello A allegato, completa di dichiarazione, resa e sottoscritta dal legale rappresentante, con allegata fotocopia del documento d'identità, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000. È inoltre possibile inviare la manifestazione d'interesse anche a mezzo raccomandata A/R che deve *comunque risultare pervenuta al protocollo comunale entro la scadenza sopra riportata.*

Nella domanda deve essere descritta l'attività progettuale perseguita e le modalità di utilizzo dei beni oggetto del presente avviso.

Trattandosi di una preliminare indagine di mercato, il presente avviso non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale che sarà libera di avviare altre eventuali procedure e di utilizzare altrimenti l'immobile *de quo*.

L'Amministrazione si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza e di pubblico interesse, il procedimento avviato, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa.

Ai sensi della vigente normativa in tema di protezione dei dati, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Per informazioni e chiarimenti: Tel. 0962.81051 dalle ore 10.00 alle ore 12.00 dei giorni feriali, escluso il sabato.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Luigi Benincasa

