



# COMUNE DI LINGUAGLOSSA

(Città Metropolitana di Catania)

## **AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO AI FINI DELLA VALORIZZAZIONE DI LOCALI FACENTI PARTE DELL'IMMOBILE COMUNALI DENOMINATO "CENTRO SERVIZI " IN LOCALITA' PIANO PROVENZANA**

In esecuzione della delibera di GM n. 77 del 006/06/2024 si rende noto che l'Amministrazione comunale intende avviare un'indagine di mercato esplorativa al fine di acquisire manifestazioni di interesse per la concessione in uso dell'immobile denominato "Centro servizi" in Località Piano Provenzana ai fini della sua valorizzazione.

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 presente avviso, finalizzato ad 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 suo 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.

Con l'acquisizione delle manifestazioni di interesse si intende verificare la presenza di soggetti potenzialmente interessati a partecipare ad una successiva procedura di gara per la concessione in uso dell'immobile nel rispetto della finalità specificate nel presente avviso.

L'esito dell'indagine di mercato servirà unicamente ad orientare l'azione futura dell'Amministrazione comunale riguardo la fattibilità di una successiva gara avente ad oggetto la concessione in uso dell'immobile ad un unico soggetto, ai fini della valorizzazione del bene.

L'invio della manifestazione di interesse non vincolerà in alcun modo chi l'abbia presentata alla partecipazione alla successiva gara.

### **1. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO**

Il Comune di Linguaglossa è proprietario di un immobile denominato "Centro Servizi" in località Piano Provenzana, appartenente al demanio comunale ed identificato al catasto fabbricati del Comune di Linguaglossa al foglio 42, particella 70, sub. 5,6 E DIRITTI SU SUB 2 LOCALE TECNICO A PIANO CANTINANTO, Il complesso è ubicato all'ingresso di Piano Provenzana . E' costituito da un edificio ad un piano fuori terra, uno interrato e da spazi comuni complementari (wc, deposito, aree di passaggio), di consistenza oggetto di manifestazione di interesse è:

<b>definizione</b>	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>Superficie netta</b>
Locale sub 5 centro servizi	120,00	109,47
Locale sub 6 centro servizi	120,00	102,60
<b>sommano</b>	<b>240,00</b>	<b>212,07</b>

L'edificio ha struttura in cemento armato, con copertura a falde e comprende.

Le unità dispongono di un locale vasche autoclave a piano interrato condiviso con altre unità.

Rilevato lo stato di progressivo degrado dell'immobile e l'assenza di concrete azioni tese alla valorizzazione dello stesso a causa dell'attuale modalità di gestione del bene, l'Amministrazione comunale intende acquisire manifestazioni di interesse alla concessione in uso dell'immobile da parte di soggetti che si impegnino a valorizzarlo attraverso una sua significativa ristrutturazione che ne riqualifichi e rivaluti gli usi, nel rispetto dello strumento urbanistico vigente. Tale obiettivo potrebbe essere raggiunto mediante l'individuazione di un unico soggetto che, previa valorizzazione, gestisca il bene immobile promuovendo nello stesso tempo la rivitalizzazione e riqualificazione dell'area.

L'immobile verrà concesso in uso nello stato di fatto in cui si trova, privo di certificazioni impiantistiche. Lo stato di fatto dei luoghi e degli usi è previsto nel certificato di Agibilità su conforme aggiornamento catastale. L'immobile ricade nel perimetro di tutela del parco dell'Etna e ricade in zona C altomontana;

L'obiettivo di valorizzazione dell'immobile si realizzerà mediante cambio d'uso e ristrutturazione edilizia e architettonica del fabbricato;

Il costo dell'intervento di ristrutturazione architettonica e o costi di adattamento agli usi consentiti è a carico del proponente nell'ambito di un contratto di lunga durata che consenta il recupero del costo sostenuto.

## **2. PRINCIPALI 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.

A) **DURATA:** Il contratto di concessione avrà presumibilmente durata di anni nove o dodici dalla data di sottoscrizione. 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.

Rimane fermo il carattere precario della concessione, essendo revocabile dal concedente per motivi di pubblico interesse, con preavviso scritto di mesi sei.

Il concessionario potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi sei.

B) **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE - MANUTENZIONE:** L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Saranno a carico del concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e di qualsiasi finitura esterna.

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 computo.

- 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 annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, a partire dal 2° anno di durata contrattuale sarà automaticamente aggiornato nella misura del 100% della variazione dell'indice generale FOI accertata dall'ISTAT, con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto. 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.
- D) **CONSUMI E SPESE:** Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze ed ai servizi comuni, con obbligo di provvedere alla voltura delle stesse a proprio nome.
- E) **DESTINAZIONE D'USO E DIVIETI:** E' vietata la cessione del contratto. È fatto divieto di destinare l'immobile ad uso diverso da quello stabilito dal contratto. La violazione dei divieti posto in capo al concessionario implica la facoltà dell'Amministrazione Comunale di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza.
- 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. 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 Linguaglossa) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla concessione siglata con il Comune di Linguaglossa, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura (RCT) dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:
- conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati;
  - committenza di lavori e servizi;
  - danni a cose in consegna e/o custodia se esistenti;
  - danni a cose di terzi da incendio, anche se provocate da incendio di cose, esplosione o scoppio del concessionario o da esso detenuti;
  - interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.
- Assicurazione contro incendio del locale. I locali, strutture, mobili e altri beni affidati dal Comune di Linguaglossa sono assicurati a cura del Concedente medesimo contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori, e l'Ente si impegna a

mantenere efficace per tutta la durata della concessione la predetta copertura assicurativa, ove è specificatamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 c.c.) nei confronti del Concessionario per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa.

Il Concessionario a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti del Concedente per danni a beni di proprietà del Concessionario stesso, da esso tenuti in uso, consegna o comunque nelle proprie disponibilità, e si impegna nell'ambito delle polizze da esso eventualmente stipulate per la tutela dei beni di sua proprietà ad attivare una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti dell'Ente per quanto risarcito ai sensi delle polizze stesse.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze, non esonerano il Concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative.

I massimali di garanzia saranno meglio precisati nel contratto di concessione.

- H) RICONSEGNA: Alla scadenza della concessione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata il concessionario assume 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. Al momento della riconsegna dell'immobile il Concessionario dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino degli spazi, se richiesta dal Concedente.
- I) GARANZIA DEFINITIVA: infruttifera e corrispondente a 3 mensilità del canone annuale di concessione.
- L) DECADENZA: L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione anche nelle seguenti ipotesi:
- a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal concessionario emersa successivamente alla stipulazione del contratto;
  - b) situazioni di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario;
  - c) violazione dei divieti posti a carico del concessionario;
  - d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di concessione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;
  - e) uso dell'immobile non conforme alla destinazione contrattuale.
  - f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione.
- M) SPESE CONTRATTUALI: Le spese contrattuali, l'imposta di bollo e di registro sono a totale carico del concessionario.

### 3. REQUISITI PER LA CONCESSIONE IN USO

L'immobile potrà essere concesso in uso a soggetti in possesso dei seguenti requisiti minimi:

- inesistenza, per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza (soci, amministratori), dei motivi di esclusione di cui all'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm. e 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 contestate con formale diffida (con esclusione delle sanzioni conseguenti a violazioni

del Codice della strada) 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**

I soggetti interessati ed in possesso dei requisiti minimi richiesti di cui al precedente punto 3, potranno far pervenire la propria manifestazione di interesse alla concessione in uso dell'immobile per le finalità di cui al presente avviso.

Le manifestazioni di interesse dovranno contenere una presentazione del soggetto che manifesta interesse, una descrizione dell'attività svolta e delle eventuali esperienze di gestione di immobili analoghi a quelli di cui al presente avviso, una sintetica proposta di gestione del bene ai fini della sua valorizzazione.

La manifestazione di interesse dovrà pervenire entro il giorno 31/07/2024 tramite pec all'indirizzo: [comune.linguaglossa@pec.it](mailto:comune.linguaglossa@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 successiva procedura di gara per la concessione in uso dell'immobile in oggetto ad un unico soggetto che, previa ristrutturazione e valorizzazione, gestisca l'intero complesso e nello stesso tempo promuova la rivitalizzazione e riqualificazione dell'area.

Le manifestazioni di interesse pervenute non avranno alcun carattere di vincolatività né per l'Amministrazione comunale, né per coloro che avranno manifestato interesse.

Le manifestazioni di interesse non preconstituiranno 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.

Trattandosi di avviso esplorativo l'Amministrazione comunale si riserva, fin da ora, di non procedere all'avvio di una procedura di gara per l'assegnazione in concessione dell'intero immobile ai fini della sua valorizzazione senza che ciò comporti diritto alcuno da parte degli interessati.

L'Amministrazione comunale si riserva inoltre 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 difforme da quanto contenuto nel presente avviso.

#### **6. INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679**

### 1. Premessa

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Linguaglossa, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuto a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali.

### 2. Identità e dati di contatto del titolare del trattamento

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il Comune di Linguaglossa, con sede in piazza Municipio 23 – 95015 Linguaglossa

### 3. Responsabili del trattamento

L'Ente può avvalersi di soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui l'Ente la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dalla normativa, tali soggetti assicurano livelli di esperienza, capacità e affidabilità tali da garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di trattamento, ivi compreso il profilo della sicurezza dei dati.

Vengono formalizzate da parte dell'Ente istruzioni, compiti ed oneri in capo a tali soggetti terzi con la designazione degli stessi a "Responsabili del trattamento". Vengono sottoposti tali soggetti a verifiche periodiche al fine di constatare il mantenimento dei livelli di garanzia registrati in occasione dell'affidamento dell'incarico iniziale.

### 4. Soggetti autorizzati al trattamento

I dati personali sono trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono impartite idonee istruzioni in ordine a misure, accorgimenti, modus operandi, tutti volti alla concreta tutela dei tuoi dati personali.

Finalità e base giuridica del trattamento

Il trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune di Linguaglossa ai fini della concessione in uso di immobili di proprietà comunale e per la sottoscrizione del relativo contratto e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. b) ed e) non necessita del suo consenso.

I dati personali sono trattati per le seguenti finalità: presentazione della manifestazione di interesse per la concessione in uso, verifica dei requisiti stabiliti dal presente avviso, stipulazione e gestione del contratto.

Riferimenti normativi: D.P.R. n. 445/2000, L.n.241/1990, Regolamenti del patrimonio immobiliare e sul procedimento amministrativo del Comune Linguaglossa, Codice Civile.

### 5. Destinatari dei dati personali

I dati raccolti possono essere comunicati ad altri soggetti pubblici (es. altri Comuni, Agenzia delle entrate, Tribunali Procura) o privati nella misura strettamente indispensabile per svolgere attività istituzionali previste dalle vigenti disposizioni, in relazione ai controlli da effettuare sulle autodichiarazioni rese sul possesso dei requisiti stabiliti dal presente avviso di gara ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Al di fuori di queste ipotesi i dati non sono comunicati a terzi né diffusi.

### 6. Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE

I dati personali non sono trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

### 7. Periodo di conservazione

I dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto in corso, da instaurare o cessato, anche con riferimento ai dati forniti di propria iniziativa da parte dell'interessato. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non sono

utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

5. Diritti dell'interessato L'interessato ha diritto:

- di accesso ai dati personali;
- di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;
- di opporsi al trattamento;
- di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali

6. Conferimento dei dati

Il conferimento dei dati è facoltativo, ma necessario per le finalità sopra indicate. Il mancato conferimento comporterà l'impossibilità di concessione in uso dell'area.

## 7. ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa alla presente indagine di mercato potrà essere richiesta esclusivamente per iscritto al Settore Servizi tecnici entro il giorno 26/07/2024 esclusivamente tramite e-mail all'indirizzo: [utc@comune.linguaglossa.ct.it](mailto:utc@comune.linguaglossa.ct.it) tel. 0957777208.

Le risposte a quesiti di interesse generale saranno pubblicate (in forma anonima) sul sito internet del Comune di Linguaglossa all'indirizzo: <http://www.comune.linguaglossa.ct.it> alla pagina dedicata.

Il presente avviso viene pubblicato anche all'Albo Pretorio online dell'Ente e sul sito internet del Comune di Linguaglossa all'indirizzo: <http://www.comune.linguaglossa.ct.it/>

Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Carmelo Caltabiano, Direttore del Settore Servizi Tecnici e Patrimonio

Il Titolare E.Q. del Settore  
Ing. Carmelo Caltabiano

- Allegati:  
Planimetrie Catastali

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0241672 del 16/10/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Linguaglossa

Piano Provenzana

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 70

Subalterno: 5

Compilata da:

Miragliotta Diego

Iscritto all'albo:

Geometri

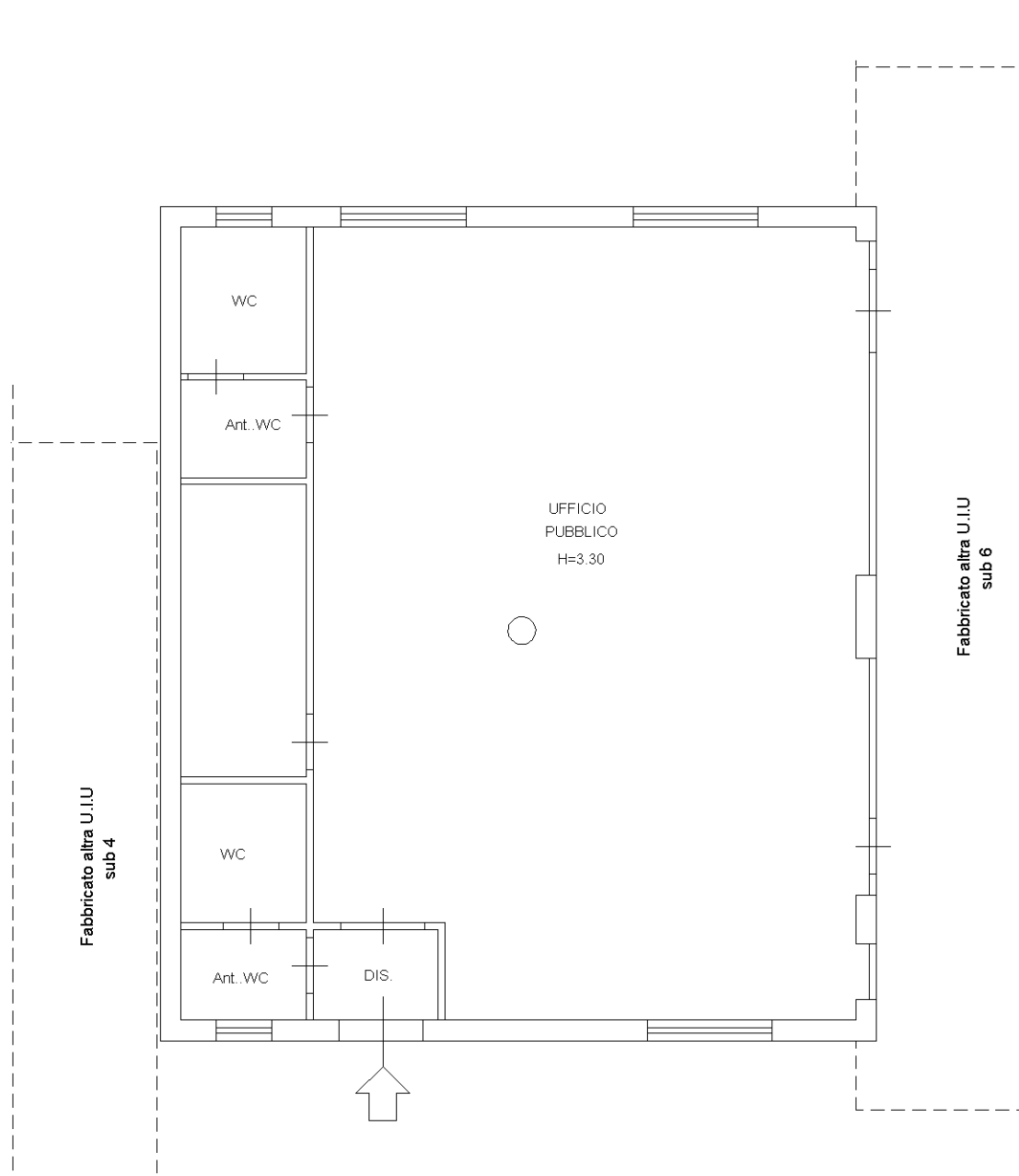
Prov. Messina

N. 02493

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0241672 del 16/10/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Linguaglossa

Piano Provenzana

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 70

Subalterno: 6

Compilata da:

Miragliotta Diego

Iscritto all'albo:

Geometri

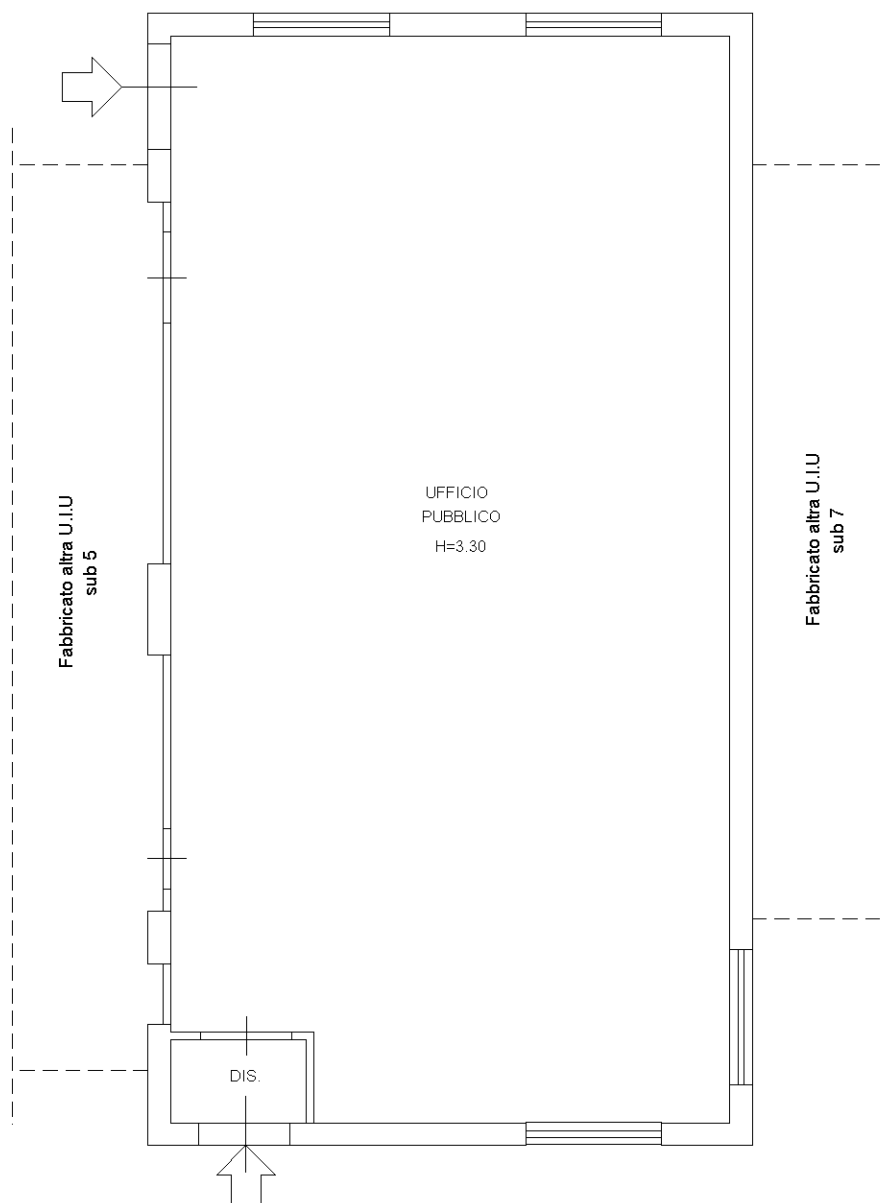
Prov. Messina

N. 02493

Scheda n. 1

Scala 1:100

### PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

