



COMUNE DI LATINA
Servizio Patrimonio, Edilizia Pubblica, Espropri

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE IN USO AI FINI DELLA VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "MERCATINO DI VIA VERDI" SITO IN LATINA, IN VIA GIUSEPPE VERDI

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Municipale n° 185/2022 del 07/07/2022 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 "Mercatino di Via Verdi" 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, 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 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, ai fini della valorizzazione del bene.

L'invio della manifestazione di interesse non vincolerà in alcun modo l'Amministrazione procedente.

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'AVVISO

Il Comune di Latina è proprietario di un immobile denominato "Mercatino di Via Verdi" sito in Latina, in Via Giuseppe Verdi, appartenente al patrimonio comunale ed identificato al catasto fabbricati del Comune di Latina al Foglio 146, Particella 475, sub. da 1 a 28.

L'immobile si sviluppa su di un unico livello costituito da 26 box modulari in muratura, di uguali dimensioni (circa 5,50x5,50x3,00), di cui 23 destinati alla vendita ed i restanti a spazi di uso comune, bar e servizi igienici.

Lo sviluppo dei suddetti box segue un andamento lineare lungo due assi principali che delineano i connettivi orizzontali.

La superficie di intervento si può così riassumere:

- Sup. Utile box: $26 \times (5,50 \times 5,50) = 786,50$ mq
- Sup. Utile connettivo orizzontale: $(28,50 \times 10,50) + (5,50 \times 23,00) + 2 \times (5,50 \times 17,25) + (5,50 \times 11,50) = 681,50$ mq
- Sup. Utile Totale: $786,50 + 681,50 = 1.468,00$ mq

Rilevato lo stato di 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 profonda ristrutturazione che, oltre a migliorarne le prestazioni edilizie, strutturali ed impiantistiche, ne riqualifichi e rivaluti gli usi, nel rispetto dello strumento urbanistico vigente che qualifica l'area a "Servizi comuni" e pertanto sarà data priorità in termine di preferenza alle proposte provenienti da Enti pubblici o ad evidenza pubblica o di pubblica utilità.

Tale obiettivo potrebbe essere raggiunto mediante l'individuazione di un unico soggetto che, previa ristrutturazione e valorizzazione, gestisca l'intero immobile e le varie attività, 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.

L'obiettivo di valorizzazione dell'immobile si realizzerà mediante la ristrutturazione edilizia e architettonica del fabbricato, oltre che mediante il miglioramento della risposta sismica, della classe energetica e degli usi dell'edificio.

Il Concessionario è tenuto altresì alla manutenzione delle aree a verdi a ridosso dell'immobile oggetto del presente avviso.

Il costo dell'intervento di ristrutturazione architettonica-strutturale dell'intero fabbricato, degli spazi ed aree di pertinenza, è stato stimato dal Servizio Decoro, Qualità urbana e Bellezza. Beni comuni in misura pari ad € 350.000,00 e la cui relazione si allega al presente avviso.

La spesa sostenuta per l'intervento di ristrutturazione potrà essere scomputata dai canoni di concessione dell'immobile ristrutturato con le modalità di cui al successivo punto 2 lettera B), nell'ambito di un contratto di lunga durata che consenta il recupero del costo sostenuto, tenendo presente che l'Amministrazione comunale potrebbe esercitare la riserva di tre box, con spese a propria cura e carico.

2. PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Si indicano di seguito alcune delle principali condizioni della concessione di valorizzazione che saranno suscettibili di possibili modifiche.

A) DURATA:

Il contratto di concessione avrà una durata di anni 20 (venti) dalla data di sottoscrizione. 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. Gli interventi di valorizzazione del bene potranno essere portati a scapito del canone di concessione, previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica, del rilascio del nulla osta patrimoniale e delle successive eventuali autorizzazioni da parte delle Autorità/uffici preposte/i, e solo a seguito dell'avvenuto collaudo/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 scapito.

C) CANONE ANNUO:

Il canone annuo sarà determinato sulla base della proposta progettuale presentata. 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%), se dovuta.

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 all'atto della stipula del contratto.

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. E' prevista la possibilità per il Concessionario di sub-concedere i singoli punti vendita per destinarli ad attività commerciali consentite. 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 Latina) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alla concessione siglata con il Comune di Latina, 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 Latina 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, per lavori non ammessi a computo.

I) GARANZIA DEFINITIVA:

infruttifera e corrispondente a 3 mensilità del canone annuale di concessione.

J) 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.

K) 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. 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 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 11/11/2022 tramite P.E.C. all'indirizzo: protocollo@pec.comune.latina.it al Settore Patrimonio, Edilizia Pubblica, Espropri in oggetto: Manifestazione di interesse concessione in uso immobile "Mercatino di Via Verdi".

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. SOPRALLUOGO

I soggetti interessati possono effettuare il sopralluogo della struttura entro e non oltre il 10/11/2022, previo appuntamento telefonico o mezzo e-mail ai seguenti recapiti:

e-mail: roberto.tozzato@comune.latina.it

telefono: 0773 652710

6. ESITO DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Come già evidenziato, con il presente avviso si intende verificare la presenza di interessati a partecipare con la finalità di concedere 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 per l'Amministrazione Comunale.

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 si riserva inoltre la completa autonomia decisionale rispetto all'oggetto e ad ogni altro aspetto o contenuto di un eventuale successivo affidamento.

7. 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 Latina, 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 Latina, con sede in Piazza del Popolo 1 - 04100 Latina.

Al fine di semplificare le modalità di inoltro e ridurre i tempi per il riscontro si invita a presentare le richieste di cui al paragrafo n. 10, al Comune di Latina, protocollo@pec.comune.latina.it

3. Responsabile della protezione dei dati personali

Responsabile della protezione dei dati relativi al presente procedimento è il Dirigente del Servizio Patrimonio, Edilizia Pubblica, Espropri Arch. Paolo Cestra.

4. 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.

5. 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.

6. Finalità e base giuridica del trattamento

Il trattamento dei dati personali viene effettuato dal Comune di Latina 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 di Latina, Codice Civile.

7. 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.

8. Trasferimento dei dati personali a Paesi extra UE

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

9. 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.

10. 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

11. 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.

8. ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa alla presente indagine di mercato potrà essere richiesta esclusivamente per iscritto al Settore Patrimonio, Edilizia Pubblica, Espropri entro il giorno 07/11/2022 esclusivamente

tramite e-mail all'indirizzo: roberto.tozzato@comune.latina.it con oggetto: "Manifestazione interesse mercatino Via Verdi".

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

Il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Maria Grazia Rezzini.

Organo competente per le procedure di ricorso: Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio - Latina.

Allegati:

Planimetrie e scheda descrittiva immobile

Il Dirigente
Arch. Paolo Cestra