



COMUNE DI PORTO TORRES
(PROVINCIA DI SASSARI)
AREA ORGANIZZAZIONE, PROGRAMMAZIONE, BILANCIO, PATRIMONIO,
TRIBUTI E POLITICHE DEL PERSONALE
Settore demanio e patrimonio

AVVISO PUBBLICO

**PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AL RIUSO,
VALORIZZAZIONE E RIGENERAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
COMUNALE DENOMINATO “STAZIONE MARITTIMA”**

In esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 17 del 30.01.2018 si provvede alla pubblicazione del presente avviso pubblico finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse al riuso, valorizzazione e rigenerazione del complesso immobiliare comunale sito in Porto Torres e denominato “*Stazione Marittima*”, secondo quanto meglio indicato negli allegati grafici cui si rinvia.

Il presente avviso resterà in pubblicazione almeno fino al 30/04/2018 sul sito istituzionale del Comune di Porto Torres.

L'avviso è finalizzato esclusivamente all'espletamento di una indagine esplorativa, con l'obiettivo di individuare soggetti/operatori economici interessati alla concessione di valorizzazione del bene in argomento per un periodo da definirsi e con riserva di adozione di successivi atti.

La manifestazione di interesse presentata avrà esclusivamente funzione consultiva e non sarà vincolante, nè per il proponente, nè per la Concedente.

1. PREMESSE

L'immobile comunale oggetto di possibile concessione di valorizzazione, è attualmente destinato a Stazione Marittima del porto di Porto Torres, e risulta in parte occupata al piano terra da attività di ristorazione/bar, autonoleggio e dalle compagnie di navigazione. L'immobile non risulta, quindi, attualmente libero da cose e persone.

L'edificio è ubicato al confine dell'area portuale ed in prossimità del centro storico del Comune di Porto Torres. L'area in oggetto non risulta, tuttavia, sottoposta alla disciplina di cui al D.Lgs 42/2004.

2. OBIETTIVI E FINALITÀ

L'obiettivo e la finalità del presente avviso è quello di favorire la valorizzazione dell'immobile comunale tramite il possibile utilizzo dello strumento della c.d. “concessione di valorizzazione” di cui all'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. 23 novembre 2001 n. 410, “*Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione*”, esteso anche agli Enti Locali in base all'art. 58, comma 6, del D.L. 25.06.2008, n. 112.

L'immobile di cui al presente avviso potrà essere concesso a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, culturali e formative, organizzazione di eventi e spettacoli.

In base al comma 4 del succitato art. 3-bis della L. 410/2001, la concessione dovrà essere assegnata con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

Nel rispetto di tale condizione, e considerata la localizzazione e la dotazione di infrastrutture nell'area limitrofa alla struttura, si ritiene che l'obiettivo della valorizzazione del bene possa risultare perseguibile anche attraverso l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

3. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Gli immobili individuati per il progetto di riuso, valorizzazione e rigenerazione, saranno concessi in regime di concessione a titolo oneroso per una durata che sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

Il canone annuo per la concessione dell'intero immobile a base della procedura ad evidenza pubblica, è stato attualmente stimato in euro 100.000,00, rimanendo comunque fatta salva specifica valutazione in sede di avviso pubblico. L'offerta economica in sede di gara consisterà, pertanto, anche nel rialzo del canone annuo rispetto alla base d'asta.

Tutti gli oneri necessari per la manutenzione, recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione ed eventuali ampliamenti della struttura, ivi inclusi i costi per la progettazione (preliminare, definitiva, esecutiva), gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, gli oneri per le pratiche catastali e ottenimento delle certificazioni necessarie ai fini dell'agibilità, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario.

4. OBBLIGHI DEI SOGGETTI ADERENTI ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti che manifestano interesse dovranno:

- dichiarare, anche ai sensi del D.P.R. 445/2000, che non sussiste alcun elemento preclusivo, secondo la normativa vigente, alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione;
- dimostrare di avere una struttura organizzativa e gestionale idonea ad assicurare, nell'arco della concessione, lo svolgimento delle attività, compresi gli interventi di recupero, restauro, risanamento e ristrutturazione dell'immobile;
- sottoscrivere, a pena di esclusione, una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 da cui risulti:
 - a) la denominazione e la sede legale, amministrativa e sede operativa (se diverse), ed il proprio indirizzo PEC (*obbligatorio*) al quale inviare eventuali comunicazioni;
 - b) il rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro e, se esistenti, degli integrativi, territoriali e/o aziendali, delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti di legge nei confronti dei lavoratori dipendenti o soci;
 - c) di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili a norma della legge n.68/1999;
 - d) di accettare i locali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
 - e) di essere edotto e di aver tenuto conto nella formulazione della manifestazione di interesse circa le circostanze generali e particolari, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sulla concessione del bene;
 - f) di avere preso visione del presente avviso e di accettarne i contenuti senza condizioni e riserve;
 - g) di assumersi a proprio carico e rischio tutte le spese dei lavori per il recupero edilizio e impiantistico dell'edificio, se necessari, tenendo indenne il Comune di Porto Torres, che interverrà, ove dovuto, attraverso i propri strumenti urbanistici vigenti;
 - h) se del caso, ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, il conseguimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di recupero/restauro/ristrutturazione finalizzati all'esercizio delle attività previste;
 - i) di assumersi, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, la conduzione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e qualsiasi opera ed attività necessaria alla conservazione, all'uso dei locali, aree, opere e manufatti per tutta la durata della concessione, come concordate e comprese nel rapporto concessorio e di impegnarsi a costituire apposita/e polizza/e fidejussoria/e a garanzia dell'adempimento dei propri oneri per un importo non inferiore al canone concessorio pari ad una annualità;

- j) di svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività economiche che verranno eventualmente proposte;

La dichiarazione sostitutiva dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa ed essere accompagnata da fotocopia di un documento di identità in corso di validità dello stesso soggetto.

Le manifestazioni di interesse dovranno descrivere ed evidenziare ogni utile elemento volto a dimostrarne la sostenibilità tecnica, economica, gestionale ed ambientale della proposta presentata.

La qualità e la quantità delle ipotesi gestionali ricevute serviranno unicamente a orientare l'azione futura dell'Amministrazione Comunale in merito all'eventuale adozione di successivi atti per l'effettiva assegnazione dell'immobile comunale oggetto del presente avviso.

5. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Non è ammessa la partecipazione alla manifestazione di interesse ai soggetti per i quali sussistano:

- una o più cause di esclusione tra quelle elencate dall'art. 80 del Codice dei contratti pubblici;
- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.lgs. 6 settembre 2011 n. 159;
- le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001 n. 165 o che siano incorsi, ai sensi della normativa vigente, in ulteriori divieti a contrattare con la pubblica amministrazione.

Per quanto sopra i soggetti dovranno presentare una dichiarazione sostitutiva di certificazione nella quale il concorrente dichiara di non trovarsi nelle cause/condizioni di esclusione di cui alle norme succitate.

In sede di procedura ad evidenza pubblica per la concessione di valorizzazione verranno poi delineati i requisiti minimi di carattere generale (rif. art. 80 del Codice dei Contratti) nonché i requisiti di idoneità professionale, capacità economica e finanziaria e di capacità tecniche e professionali, per poter essere ammessi alla gara.

6. ITER PROCEDURALE

Il presente avviso esplorativo è finalizzato esclusivamente alla predisposizione di un elenco di soggetti interessati, pertanto non costituisce offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte, ma è da intendersi come mero procedimento informativo finalizzato alla raccolta di manifestazioni d'interesse, non comportante diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli per le parti interessate.

Le manifestazioni d'interesse pervenute non avranno alcun carattere di vincolatività né per l'Amministrazione Comunale, né per i partecipanti all'invito medesimo, le cui proposte non precostituiscono alcun titolo o condizione rispetto a eventuali successive decisioni assunte dall'Ente, e non daranno diritto a pretendere nulla in termini di risarcimento, rimborso, indennizzo o mancato guadagno o altro qualsivoglia preteso titolo.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., né le norme sulla locazione.

L'amministrazione chiederà, quale condizione necessaria ed indispensabile per la sottoscrizione della concessione amministrativa, ai soggetti concessionari la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione nonché a garanzia della corretta corresponsione del canone concessorio e degli altri obblighi in capo al concessionario che non saranno inferiori al valore del canone concessorio annuale sopra specificato.

Trattandosi di Avviso esplorativo, l'Ente si riserva sin d'ora di non procedere nel caso in cui nessuna delle proposte pervenute sia ritenuta idonea senza che ciò comporti diritto alcuno da parte degli interessati.

7. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Il plico contenente l'offerta la manifestazione d'interesse e la documentazione, a pena di esclusione, deve essere sigillato e deve pervenire presso l'ufficio protocollo del Comune di Porto Torres, all'indirizzo Settore Demanio e Patrimonio, Piazza Umberto I – 07046 – Porto Torres, **entro le ore 12 del 30/04/2018.**

Sulla busta contenente la prescritta documentazione, oltre al mittente e all'indirizzo di consegna, dovrà essere riportata la seguente dicitura:

“Contiene manifestazione per la concessione di valorizzazione del complesso immobiliare denominato Stazione Marittima di Porto Torres”.

In alternativa, le istanze potranno essere inviate, sempre entro la stessa scadenza prima indicata, anche all'indirizzo PEC: comune@pec.comune.porto-torres.ss.it, riportando nell'oggetto la dicitura di cui sopra.

Le forme e le modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse sono a libera scelta dei soggetti interessati, che possono allegare materiale esplicativo dei profili gestionali dei loro interventi.

La manifestazione di interesse dovrà obbligatoriamente essere corredata dalla seguente documentazione:

- copia della carta d'identità del rappresentante legale;
- ogni altro elaborato idoneo al completamento della propria manifestazione d'interesse (a titolo esemplificativo: copia dello statuto/atto costitutivo, dati identificativi del soggetto, relazione descrittiva con indicazione di massima degli interventi che si intendono realizzare e analisi dei costi complessivi del progetto con valutazione degli interventi necessari a rendere lo spazio richiesto idoneo all'iniziativa, le risorse finanziarie previste e dedicate alla realizzazione del progetto per tutta la durata della concessione e le tempistiche del progetto, le destinazioni d'uso che si intendono adottare, relazioni progettuali e illustrative, brochure informative e quant'altro i soggetti partecipanti ritengano utile presentare per una migliore comprensione dell'ipotesi progettuale relativamente agli aspetti tecnici, economici e gestionali, nonché possibili benefici/ricadute del progetto sul territorio in termini sociali, ambientali, occupazionali, culturali);
- copia del presente Avviso sottoscritto - per accettazione - in ogni sua parte.

8. ALLEGATI

Al presente avviso pubblico viene allegata la Scheda tecnico/descrittiva/illustrativa della Stazione Marittima

9. INFORMAZIONI

Eventuali ulteriori informazioni o chiarimenti sul presente avviso dovranno pervenire entro il 20/03/2018 esclusivamente all'indirizzo PEC sopra indicato riportando nell'oggetto *“RICHIESTA INFORMAZIONI per Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse per la concessione di valorizzazione del complesso immobiliare Stazione Marittima”*. La richiesta dovrà essere inoltrata alla cortese attenzione del Settore Demanio e Patrimonio del Comune di Porto Torres.

10. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 30/06/2003 n. 196 e s.m.i. - *“Codice in materia di protezione dei dati personali”*, i dati personali che vengono raccolti saranno oggetto di trattamento esclusivamente per l'esecuzione degli adempimenti e secondo le finalità previste dalla vigente normativa, nell'ambito del procedimento per il quale le dichiarazioni vengono rese.

Con la presentazione della manifestazione d'interesse gli interessati danno il loro consenso all'elaborazione e all'utilizzo dei dati contenuti o allegati alla domanda; per quanto concerne il trattamento dei dati sensibili, essi sono raccolti dal Comune di Porto Torres in osservanza delle disposizioni di legge vigenti e previo consenso scritto dell'interessato, espresso contestualmente alla presentazione dell'istanza.

Il trattamento avviene in base a strumenti manuali, informatici e telematici comunque idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

I dati in possesso del Comune di Porto Torres potranno essere comunicati e diffusi solo nei limiti di quanto previsto dagli artt. da 23 a 27 della suddetta legge e l'interessato potrà esercitare i propri diritti in base a quanto previsto dall'art. 7 del Codice in materia di protezione dei dati personali.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Porto Torres. Responsabile interno del trattamento dei dati è il Dirigente del Settore competente per la presente procedura.

11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi e per gli effetti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., si informa che il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Francesca Stacca (mail: stacca.francesca@comune.porto-torres.ss.it), rec. tel. 079/5008052.

Il presente Avviso è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Porto Torres.

L'Ente si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone semplice comunicazione sul sito internet istituzionale.

IL DIRIGENTE

Dott. Franco Satta

(Documento informatico firmato digitalmente)

F.S/