



CITTÀ DI OZIERI

Provincia di Sassari

SETTORE FINANZIARIO, PIANIFICAZIONE E SVILUPPO LOCALE SERVIZIO PATRIMONIO

Oggetto: AVVISO PUBBLICO PRESENTAZIONE MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE PORZIONE IMMOBILIARE DEL COMPENDIO "EX FRIGOMACELLO" SITO IN ZONA INDUSTRIALE ZIR – CHILIVANI.

IL DIRIGENTE

Vista la delibera di C.C. n. 03 del 28.03.2019 con la quale sono stati approvati da parte del Consiglio Comunale gli elenchi ricognitivi che costituiscono "il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari annualità 2019/20/21", i cui contenuti, in applicazione del principio contabile Allegato n. 4.1 al D.Lgs. n. 118/2011, saranno riportati nella parte 2° della Sezione Operativa del DUP 2019/2021 per farne integrante e comunque sottoposti all'approvazione del C.C. in sede di esame della manovra di bilancio per lo stesso triennio;

Dato atto che il suddetto Piano nella Tab. n. 1 – Valorizzazioni immobiliari anno 2019 comprende l'unità immobiliare Complesso Immobiliare "Ex Frigomacello", per la quale si dà atto della espressa volontà di messa a reddito, con l'attivazione di ulteriore procedura ad evidenza pubblica finalizzata sempre alla concessione valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in Legge n. 410/2001 anche mediante Agenzia Demanio, degli spazi ancora disponibili da assegnare ad investitori privati in grado di sostenere importanti costi d'investimento per la rifunzionalizzazione del bene;

Visto il D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni in L. 6 agosto 2008, n. 133;

Visto in particolare l'art. 58 della Legge n. 133/2008 e ss.mm.ii. in merito alla *Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Provincie, Comuni*;

Visto l'art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito dalla Legge n. 410/2001 recante disposizioni in merito a *Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione e locazione* che prevede: *"I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati 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 cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni"*;

Visto in particolare l'art. 17 del D.Lgs n. 50/2016;

Visto l'art. 19 del regolamento comunale degli agenti contabili e per la tenuta degli inventari dei beni comunali;

In esecuzione della determinazione dirigenziale n.166 del 09.04.2019

RENDE NOTO

che, è interesse della Amministrazione procedere, 3 bis comma 4 del D.L. n. 351/2001, convertito dalla Legge n. 410/2001, alla concessione di valorizzazione di una porzione dell'immobile denominato Compendio "Ex Frigomacello", distinto al N.C.E.U. al Foglio 47, particella 363, sub 4, sito nella zona industriale della ZIR – Chilivani, destinato allo svolgimento di attività produttiva in forma industriale, inerente nello specifico i locali meglio individuati nella planimetria di cui allegato "A".

La valorizzazione della porzione di immobile in esame avverrà mediante lo strumento della concessione di valorizzazione, così come disposto ai sensi art. 3 bis del D.L. 25.09.2001 n. 351, convertito con la Legge 23.11.2001 n. 410, e in applicazione all'art. 58 comma 7 D.L. 25.06.2008 n. 112, convertito con modificazioni nella Legge 06.08.2008 n. 133 e ss.mm.ii.

Il presente avviso pubblico, 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 finalizzata alla raccolta di manifestazioni di interesse da parte di soggetti, fisici e giuridici, tese ad una valorizzazione del predetta porzione di immobile, e viene pubblicato allo scopo di individuare e valutare la disponibilità di soggetti a partecipare ad una successiva procedura negoziata per la concessione amministrativa di valorizzazione dei locali sopra individuati nel rispetto delle finalità suindicate.

Si invitano tutti i soggetti che abbiano interesse, a far pervenire apposita istanza di manifestazione d'interesse, utilizzando il modulo allegato al presente avviso, entro e non oltre il termine perentorio del **23 aprile 2019 alle ore 13:00**, formulata utilizzando lo schema di domanda allegato al presente avviso, presso:

Comune di Ozieri – Settore Finanziario, Pianificazione e Sviluppo Locale, via Vittorio Veneto – 07014 Ozieri seguendo le modalità di presentazione cui al punto 5) e nel rispetto dei sotto indicati criteri e condizioni.

Non saranno prese in considerazione le manifestazioni d'interesse pervenute oltre il termine suindicato.

Il presente avviso è da intendersi come mera indagine esplorativa non vincolante per l'Amministrazione Comunale che si riserva, a suo insindacabile giudizio di non dare ulteriore corso alla procedura finalizzata alla concessione amministrativa di valorizzazione di cui trattasi, senza che maturino diritti o pretese anche economiche per effetto della presentazione della manifestazione d'interesse.

CRITERI

1) OBIETTIVI DELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE:

Nell'ottica di pervenire alla ottimale conservazione/riqualificazione/valorizzazione del complesso immobiliare in questione, questa Amministrazione intende avviare una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di nuovi soggetti terzi potenzialmente interessati alla gestione della porzione dell'opificio, in disuso, relativamente agli spazi ancora disponibili, tenendo conto delle finalità istituzionali e di pubblica utilità che questa Amministrazione intende perseguire, contenute nel documento "*Piano di utilizzo*" approvato con delibera di Giunta Comunale n. 97 del 02/04/2009, acquisendo quindi tra gli operatori economici del settore, soluzioni progettuali, tecniche e finanziarie, e conseguentemente una pluralità di proposte differenziate in relazione alla valorizzazione del bene compatibilmente con le condizioni del mercato, per procedere in ultima fase all'affidamento, in regime di concessione.

Il soggetto concessionario dovrà procedere ed impegnarsi in solido alla valorizzazione della porzione dell'immobile di proprietà comunale, da realizzarsi attraverso la gestione di articolata di attività/azioni e specifici interventi di produzione, lavorazione e promozione dei prodotti agro-alimentari tipici del territorio, finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi;

- a) *il sostegno alle aziende del settore agricolo e dell'allevamento;*
- b) *l'allestimento di concrete opportunità occupazionali;*
- c) *la promozione di prodotti agroalimentari di eccellenza;*

- d) *la promozione della città di Ozieri quale centro propulsore di un nuovo modello di sviluppo;*
- e) *la salvaguardia di una struttura realizzata con cospicue risorse finanziarie pubbliche, altrimenti destinata ad un irreparabile degrado.*

2) OGGETTO DELLA CONCESSIONE:

Costituiscono oggetto di concessione i locali dell' opificio destinati ed attrezzati per la linea di macellazione suini e bovini, celle frigo, locali accessori, magazzini e locali ad uso ufficio nel piano primo del centro direzionale meglio identificati nella planimetria di cui allegato "A", unita al presente avviso, con accesso dall'area di pertinenza del Compendio "Ex Frigomacello", distinto al N.C.E.U. al Foglio 47, particella 363, sub 4 e sito nella zona industriale della ZIR – Chilivani.

La porzione da assegnare in concessione di valorizzazione è destinata urbanisticamente allo svolgimento di attività produttiva in forma industriale, si estende per una superficie coperta di circa mq. 3600 di opificio e mq. 180 ad uso uffici (centro direzionale p.1).

Detta porzione dell'immobile è ricompresa, come anzidetto, nel compendio immobiliare denominato "Ex Frigomacello", costituisce bene patrimoniale indisponibile ai sensi dell'art. 826 terzo comma del C.C., in quanto di proprietà del Comune di Ozieri acquisito con atto pubblico rep. n. 1290 del 10/06/2010, mediante finanziamento RAS - finalizzato specificatamente all'acquisizione e riconversione a fini istituzionali o di pubblica utilità di impianti dimessi, sulla base dell'art.7, c. 5, della L.R. n.3/2008, potendo quindi formare oggetto di eventuali diritti di terzi solo mediante la della concessione amministrativa.

La porzione d'immobile viene concessa nello stato di fatto in cui si trova e il concessionario è tenuto ad assumersi tutti i costi relativi alle utenze, la manutenzione ordinaria-straordinaria, tecnica ed impiantistica, (compresa la sua eventuale messa a norma) la pulizia e la custodia degli ambienti e delle aree scoperte di pertinenza.

3) DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita da un minimo anni 6 ad un massimo di anni 50, decorrente dalla data della firma della convenzione (concessione-amministrativa), con eventuale possibilità di rinnovo .

4) CANONE DELLA CONCESSIONE:

Il rilascio della concessione di valorizzazione è subordinato al pagamento di un canone, che verrà stabilito successivamente alla ricezione ed esame delle proposte che perverranno in esito al presente Avviso, e sarà determinato sulla base dei valori correnti di mercato, per beni di caratteristiche analoghe, se disponibili, con apposita perizia estimativa effettuata da organi tecnici, che si attenga ai seguenti elementi di valutazione, previsti dalla norma

- *Valore immobiliare da cedere in uso*
- *Parametri redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio*
- *Eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e opere di miglioria destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.*
- *Ulteriori criteri e parametri aggiuntivi stabiliti dall'organo di governo*

Il canone che verrà determinato, secondo i criteri succitati, sarà dovuto a decorrere dalla messa in esercizio dell'attività.

Nella fase di start-up, stimata nella durata massima di mesi 60, nella quale l'immobile potrebbe essere oggetto di interventi di manutenzione, adeguamento e messa a norma, in funzione della ridotta (o assente) remuneratività iniziale dell'operazione di valorizzazione, il canone per la concessione determinato come sopra potrà essere ridotto.

Il soggetto concessionario dovrà farsi carico della corresponsione del canone al Comune proprietario + integrale accollo a proprio carico dei costi per gli interventi edilizi e di gestione.

Il concessionario dovrà altresì adeguare gli impianti elettrici ed idrici in funzione degli spazi assegnati, a proprie spese con obbligo di voltura prima della consegna dei locali.

Sono a carico del soggetto concessionario tutte le spese inerenti i consumi di energia elettrica idrica fognari, smaltimento rifiuti, nonché di ogni tributo previsto dalle norme vigenti.

5) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

I soggetti interessati, ai fini dell'invito alla successiva procedura negoziata, dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, debitamente sottoscritta alla quale, dovrà essere allegata la planimetria dei locali (allegato "A") con evidenziati gli spazi che il soggetto richiedente intende ottenere in concessione.

L'istanza di manifestazione d'interesse dovrà essere presentata attraverso una delle seguenti modalità:

- via posta elettronica certificata all'indirizzo: protocollo@pec.comune.ozieri.ss.it
- a mezzo servizio postale (racc. A/R) in busta chiusa, indirizzata a:

COMUNE DI OZIERI – Settore Finanziario, Pianificazione e Sviluppo Locale e dovrà riportare all'esterno l'intestazione, i dati, l'indirizzo del mittente e la seguente dicitura: “ **MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DI UNA PORZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE “Ex Frigomacello” sito in zona industriale ZIR – Chilivani.**

Unitamente all'istanza di partecipazione alla manifestazione di interesse, il soggetto proponente dovrà formulare la propria proposta-progetto di valorizzazione, costituita da:

- a) PARTE TECNICA (relazione descrittiva, computo metrico ed eventuale proposta progettuale)
- b) PARTE ECONOMICA (piano economico-finanziario, investimenti da attuare, durata della concessione, proposta di canone)

Tutta la documentazione inoltrata via pec dovrà essere redatta in formato pdf non editabile. La presentazione della manifestazione di interesse implica integrale accettazione di tutte le condizioni di cui al presente avviso.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di attivare la procedura negoziata per la concessione amministrativa di valorizzazione della porzione dell'immobile anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.

6) SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammesse a presentare manifestazione d'interesse le persone fisiche, maggiorenni alla data di scadenza del presente avviso, e le persone giuridiche che siano in possesso della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e di sviluppare l'iniziativa proposta.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

I soggetti interessati, ai fini dell'invito alla successiva procedura negoziata, dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse, debitamente sottoscritta nella quale si attesta di possedere i requisiti amministrativi di ordine morale, di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa per l'esercizio dell'attività di riferimento.

I soggetti partecipanti devono essere esenti da situazioni debitorie nei confronti del Comune di Ozieri.

Il soggetto, fisico o giuridico, non deve aver subito condanne penali, né avere procedimenti penali pendenti, ai sensi artt. 11 e 92 del T.U.P.S. n. 773/31.

7) PROCEDURA SELETTIVA

La concessione amministrativa di valorizzazione avverrà mediante successiva procedura negoziata, nelle forme e nelle modalità che verranno più dettagliatamente definite e comunicate in seguito all'istanza di manifestazione d'interesse.

La gara verrà aggiudicata al soggetto che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

CONDIZIONI GENERALI

- **Tutti i soggetti che intendono partecipare alla procedura per individuazione del concessionario dovranno obbligatoriamente effettuare un sopralluogo presso i locali oggetto del presente avviso.**
- **Le visite ed i sopralluoghi all'immobile** potranno essere concordati con il tecnico del Servizio Patrimonio del Comune di Ozieri da al n. **079-781202** durante l'orario di ufficio oppure via posta elettronica al seguente indirizzo **ufficio.patrimonio@comune.ozieri.ss.it**
- **La proposta-progetto di valorizzazione**, debitamente sottoscritta in forma leggibile in tutti i suoi componenti, dovrà essere corredata della necessaria documentazione in relazione alla tipologia dell'intervento di valorizzazione che si intende attuare, si precisa che, nella porzione oggetto di concessione di valorizzazione saranno ammessi interventi di riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione (edilizia ed urbanistica), nuova costruzione + manutenzione straordinaria e ordinaria anche con introduzione di nuove destinazioni d'uso.
- **L'offerta** è valida per 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione. Il termine di 180 giorni, ovvero il diverso termine indicato dal bando di gara, sono posti a tutela del concorrente, evitando che eventuali lungaggini della procedura vadano a danno dello stesso. Decorso inutilmente tale termine, senza che sia sottoscritto il relativo contratto, il concorrente potrà svincolarsi dalla propria offerta ovvero confermarla, tacitamente (ad es. mediante la sottoscrizione del contratto) o espressamente anche in seguito ad una richiesta dell'Amministrazione. In caso di conferma dell'offerta, andrà estesa anche l'efficacia della eventuale garanzia fideiussoria rilasciata in fase di partecipazione alla gara.
- **La concessione di valorizzazione** che si andrà a sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto concessionario dovrà avere la **forma dell'atto pubblico**.
- **Le spese di redazione e la registrazione dell'atto di concessione** saranno a carico del soggetto concessionario.
- Il concessionario dovrà prestare **polizza assicurativa** per la copertura dei rischi di cui agli artt. 1588 e 1589 del codice civile, per responsabilità civile verso terzi, e garanzie sull'uso dell'immobile in favore dell'Ente proprietario, secondo le clausole definite dall'Amministrazione Comunale.
- Ai sensi dell'art.22 del D.P.R. n. 296/2005, nell'ipotesi di **presentazione di più istanze**, sarà data priorità al richiedente che assicuri un maggior investimento per interventi di manutenzione o valorizzazione del bene. Nel rispetto di quanto disposto nella delibera di Giunta Comunale n. 09 del 25.01.2011 in caso di ricevimento di più proposte progettuali di pari valenza, verrà riconosciuta la priorità agli operatori economici che espletano un'attività produttiva in altre porzioni del Compendio immobiliare "Ex Frigomacello".
- Sia la **durata della concessione** che i **canoni di concessione** dovranno essere commisurati al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della gestione dell'intervento.
- Tutti gli **interventi di miglioria** dovranno essere concordati e preventivamente autorizzati da parte dell'Amministrazione. Il soggetto previo ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale (concedente), potrà apportare modifiche migliorative, anche strutturali, dell'immobile mediante opere di ordinaria e straordinaria manutenzione senza che al concedente ne derivi onere alcuno.
- In caso di **revoca della concessione** l'Ente proprietario riconoscerà un indennizzo che sarà valutato sulla base del piano economico-finanziario
- Il soggetto concessionario potrà di **sub-concedere le attività economiche o di servizio**;
- Alla scadenza del termine previsto dalla concessione e, previa verifica del raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, se non sussistono esigenze di utilizzo dell'immobile oggetto della concessione per finalità istituzionali, potrà essere riconosciuto al soggetto concessionario il **diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato**;
- Il soggetto concessionario durante il rapporto concessorio con l'Amministrazione Comunale, **non avrà diritto a rimborsi o indennità di sorta** per i miglioramenti apportati al bene pubblico.

TUTELA DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati dei soggetti partecipanti verrà effettuato nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs n.196/2003 e ss.mm.ii di cui al DLgs n. 101/2018 e gli stessi saranno trattati esclusivamente per finalità connesse allo svolgimento delle procedure. Il loro trattamento garantirà i diritti e la riservatezza dei soggetti interessati. Titolare del trattamento è il Comune di Ozieri.

INFORMATIVA

Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento è la dott.ssa PIRAS Marina – Dirigente ad interim del Settore, i cui uffici sono posti al piano primo del palazzo comunale sito in Via Vittorio Veneto.

Il Responsabile può essere contattato ai seguenti recapiti telefonici e indirizzo di posta elettronica: 079/781213 – segretario@comune.ozieri.ss.it

Pubblicità

Copia del presente avviso e dei relativi allegati sono scaricabili dalla sezione bandi e avvisi del sito internet (www.comune.ozieri.ss.it).

Ozieri 09 Aprile 2019

Il Dirigente ad interim
Dott.ssa Marina PIRAS